



W 975526

estierende
blad

(f) het tot stand brengen van direkte toegangen tot de kavels op het gelijkvloers; eveneens het tot stand brengen van toegangen tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen op gelijk niveau.

(g) het omvormen van gemene delen tot privaatieve delen en omgekeerd; het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en toestellen.

(h) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorende aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd.

(i) de onderverdeling van de gelijkvloerse verdieping van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve de wijziging van de plans die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden, met betrekking tot de gevel en of gelijk welk ander deel van de konstrukties, dit in functie tot de noodwendigheden van commerciële aard of andere. Deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van voorbeeld.

(j) het tot stand brengen, op gelijk welk ogenblik en op gelijk welk niveau, van verbindingen met gebuureigendommen, hetzij om verbindingen tot stand te brengen tussen woonruimten van deze gebouwen, hetzij om een passage voor voetgangers of voertuigen tot stand te brengen tussen de parkings in één van beide of beide gebouwen geïnstalleerd.

Deze opsomming is niet limitatief. In geen enkel geval mag de stabiliteit van het gebouw in gevaar worden gebracht.

(k) ~~AMELINCKX~~ heeft het recht om op het dak terrassen uit te voeren, die blijven behoren tot de gemeenschappelijke delen, alleen de vloerbedekking van het terras zal privaatief zijn.

(l) Stapelplaatsen: ~~AMELINCKX~~ behoudt zich het recht voor om meerdere aan elkaar palende garages-peinture en/of boxen om te vormen tot één enkel kavel en dezelfde af te sluiten door middel van muren, poorten en traliwerk.

De nieuwe kavel die alzo tot stand wordt gebracht kan, behoudens tot het stallen van voertuigen, aangewend worden als opslagplaats voor gelijk welke voorwerpen.

Aan gezegde kavel zal een aantal eenheden in de gemene delen worden toegekend gelijk aan de som van de eenheden toegekend aan de garages-peinture en/of boxen die werden samengevoegd.

~~AMELINCKX~~ behoudt zich hetzelfde recht voor met betrekking tot de garages-peinture en/of boxen die tegenover elkaar gelegen zijn, op voorwaarde dat zij gelegen zijn aan het uiteinde van de gemeenschappelijke gangen, derwijze dat de normale toegang tot de andere garages-peinture niet wordt afgesneden.

In dit geval zal een gedeelte van de gemeenschappelijke gang geïncorporeerd worden in de nieuwe tot stand gebrachte

kavel en zal derhalve privaatief worden, zonder dat enige wijziging zal plaatsgrijpen in verband met de verdeling der eenheden verbonden aan de privaatieve delen, in afwijking van artikel 30 hierna.

In de hierboven voorziene hypothesen dient de eigenaar van de stapelplaats de nodige verzekeringen af te sluiten conform aan de bepalingen voorzien onder het hoofdstuk "Verzekeringen" hierna.

(m) in het algemeen alle andere wijzigingen die nodig of opportuun mochten blijken, dit in voordeel van de mede-eigenaars, van AMELINCKX of van de geburen.

~~AMELINCKX~~ kan van de hierbovenvermelde rechten gebruik maken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op aanvraag van een KOPER.

De wijzigingen waarvan sprake sub (a), (b) en (c) hierboven, kunnen echter slechts doorgevoerd worden voor het beëindigen van de werken en de aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

Artikel 29.

Ingeval wijzigingen zouden aangebracht worden, wordt van nu af aan het volgende overeengekomen:

(a) het aantal eenheden in de gemene delen toegekend aan diverse kavels zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar, dit in verhouding tot het aantal privaatieve delen die gediend hebben tot basis van de berekening der verdeling der eenheden.

Als voorbeeld zullen wij nemen een gebouw van tien verdiepingen, waar aan iedere verdieping duizend eenheden in de gemene delen worden toegekend, wat neerkomt op een totaal van tienduizend eenheden.

Mocht in de loop van de opbouw van het gebouw een verdieping worden toegevoegd welke identiek is in oppervlakte als aan de andere tien verdiepingen, dan zal aan deze nieuwe verdieping eveneens duizend eenheden in de gemene delen worden toegekend. Het totaal aantal eenheden van het gebouw dat alzo gebracht wordt op tienduizend plus duizend is gelijk aan elfduizend eenheden. Men zal op dezelfde wijze te werk gaan maar dan omgekeerd, indien één van de tien oorspronkelijke verdiepingen moest komen te vervallen.

Besluit: Enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw zal een wijziging ondergaan.

(b) Ingeval een wijziging zal worden doorgevoerd zoals voorzien onder artikel 28 (d), het zogenaamde accordeonsysteem, waardoor een kavel of een gedeelte hiervan wordt gehecht aan een aanpalende kavel (naastliggend of onder- of bovenliggend) dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen in verhouding tot de samengevoegde privaatieve oppervlakte.



(c) In de gevallen voorzien onder (a) en (b) van artikel behoort het de aannemer om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

(d) Het is vanzelfsprekend dat door de vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen een wijziging kan gebracht worden aan de verdeling der gemene lasten, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden.

(e) In geval van uitvoering van wijzigende werken zullen de verkoopvoorwaarden aangegaan met de diverse verkrijgers geen enkele wijziging ondergaan.

Artikel 30.

Wanneer er, naar aanleiding van de verbinding van twee kavels een gedeelte van de gemeenschappelijke oppervlakte met een maximum van twintig vierkante meter privaat zou worden, dan zal geen enkele wijziging plaatsgrijpen aan de verdeling der eenheden. Dezelfde regel geldt in het omgekeerde geval.

Artikel 31.

Ingeval van uitvoering van hogerbedoelde werken geven de KOPERS, door het enkel feit van hun verkrijging, onwedderroepelijk mandaat aan AMELINCKX om voor hen en in hun naam alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan konstrukties, plans, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken.

Iedere wijziging zal uitgevoerd worden op kosten en risico van diegene die aan de oorsprong ligt van de eventuele wijziging.

Voor zoveel als nodig verbinden de verkrijgers er zich toe om elke medewerking te verlenen aan AMELINCKX indien deze laatste er door een publieke of gerechtelijke overheid of door een notaris mocht toe verzocht worden een aanvullende basisakte te verlijden.

Voor elk verzuim aan dezer verplichtingen zal door de KOPER individueel een forfaitaire en onverminderbare schadeloosstelling verschuldigd zijn aan AMELINCKX van honderdduizend frank.

Deze schadevergoeding is eisbaar van rechtswege en zonder dat enige voorafgaandelijke inmorastelling nodig zij, dit zonder echter afbreuk te doen aan alle andere rechten en vorderingen die AMELINCKX zou kunnen laten gelden om de in gebreke blijvende verkrijger te dwingen zijn verplichtingen na te komen.

W 370524

eventien-
blad

Artikel 32. - Publiciteit.

A. - Publiciteit op het dak.

AMELINCKX behoudt zich het recht voor om, in zijn uitsluitend voordeel en zonder enige vergoeding, gedurende een periode van vijftig jaar, te rekenen vanaf het onder dak brengen van het gebouw, van ditzelfde dak gebruik te maken voor publicitaire doeleinden, door het aanbrengen van lichtreklames, draadleiding, meters enzovoort.

De installatie en onderhoudskosten, eventuele verzekeringspremies, alle welkdanige taksen en belastingen en in het algemeen alle onkosten voortvloeiende uit deze publiciteit, zijn ten laste van AMELINCKX.

AMELINCKX zal gedurende de ganse hierboven vermelde periode op ieder ogenblik toegang moeten hebben tot het dak.

De voordelen en lasten verbonden aan onderhavig beding kunnen door AMELINCKX worden afgestaan aan gelijk welke fysieke of morele persoon van zijn keuze.

B. - Publiciteit van AMELINCKX.

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag de aannemer iedere publiciteit voeren die hij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuur van de door hem gebouwde privé- en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken en dergelijke al dan niet verlicht, en zonder enige beperking noch wat betreft hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikte materialen.

Deze publiciteit mag uitgeoefend worden, hetzij op het gebouw en zijn afsluitingen, hetzij in het gebouw of zijn afhankelijkheden, dit wil zeggen ten exemplatieven titel in de tuinen, parken, koeren, terrassen, parkings en dergelijke dit in afwijking van de bepalingen van het Reglement van Medegeïgdom "Versiering ramen en balkons".

C. - Publiciteit van onderaannemers en leveranciers.

Bovendien mogen onderaannemers en leveranciers eveneens op publicitaire wijze kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw, en dit op de wijze zoals gebruikelijk in de bouwrijverheid. Dit recht is echter beperkt tot de duur der werken en zal dienen uitgeoefend te worden volgens de modaliteiten te bepalen door AMELINCKX.

Artikel 33.

De aannemer beslist souverain over de wijze waarop het gebouw zal uitgerust worden met het oog op de captatie van radio- en televisieprogramma's.



W 875515

Te dien einde verlenen de KOPERS dan ook onwederroepelijk mandaat aan ~~AMBLINCKX~~ teneinde met de maatschappijen voor Tele- distributie of met bedrijven gespecialiseerd in het plaatsen van antennes overeenkomsten af te sluiten met het oog op de boven- bedoelde uitrusting van het gebouw.

Aan de overeenkomsten door ~~AMBLINCKX~~ afgesloten in uit- voering van de bovenvermelde onwederroepelijke volmacht zal door de gemeenschap der eigenaars slechts wijziging kunnen gebracht worden mits het unaniem akkoord van alle medeëigenaars die onver- deelde eenheden in het gebouw bezitten, vastgesteld in een authen- tieke aanvullende basisakte.

Elke medeëigenaar verbindt er zich verder hoofdelijk en ondeelbaar toe om ~~AMBLINCKX~~ te vrijwaren voor elke aanspraak van- wege de teledistributiemaatschappij of het antenneplaatsingsbedrijf uit hoofde van het niet naleven door de gemeenschap der eigenaars van de overeenkomst door ~~AMBLINCKX~~ met voornoemde maatschappijen of bedrijven afgesloten.

Laatstgenoemde bepaling doet geen afbreuk aan de recht- streekse vordering die gezegde maatschappijen of bedrijven tegen de medeëigenaars, in hun hoedanigheid van lastgivers, kunnen laten gelden.

Er wordt hier uitdrukkelijk beklemtoond dat alle welk- danige kosten voor installatie en aansluiting, hetzij van tele- distributie, hetzij van een antenne niet begrepen zijn in de prijs der verkrijging en dat zij dus het voorwerp zullen uitmaken van een afzonderlijke afrekening die rechtstreeks door de betrokken maat- schappijen of bedrijven kan opgevorderd worden van iedere KOPER.

Ingeval ~~AMBLINCKX~~ zou besluiten tot de plaatsing van een radio- en televisieantenne gelden volgende regels:

A. - Er is slechts één radio- en televisie-antenne toe- gelaten voor het gebouw. Deze antenne zal geplaatst worden ofwel door AMELINCKX ofwel door een gespecialiseerde firma door hem gekozen.

De installatiekosten van deze antenne en de kosten van aansluiting van de diverse particuliere loten zijn niet begrepen in de verkrijging en zullen dus het voorwerp uitmaken van een af- zonderlijke afrekening die rechtstreeks door de installateur kan opgevorderd worden van iedere KOPER.

B. - ~~AMBLINCKX~~ of de installateur heeft het recht - zelfs na aanvaarding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw - naastliggende gebouwen op deze antenne aan te sluiten, indien zij zouden gehinderd worden in de normale ontvangst van radio- en televisieuitzendingen door het feit van het oprichten van het ge- bouw, voorwerp van onderhavige akte. In dergelijk geval zijn alle kosten van aansluiting ten laste van de eigenaars van het gebouw dat de aansluiting vraagt. De eigenaars van dit gebouw zouden bovendien verplicht zijn tussen te komen in het onderhoud, de ver-

chttien- e blad

zekering en de herstelling of andere van de antenne en haar bijho- righeden, en dit in een verhouding te bepalen ofwel door AMELINCKX, ofwel door de beheerder van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige basisakte.

Te dien einde geven de kopers onwederroepelijk man- daat aan AMELINCKX of aan de beheerder van het gebouw om alle mo- gelijke overeenkomsten af te sluiten.

C. - Er wordt eveneens bedongen dat de antenne die ge- plaatst wordt op het gebouw waarvan hier sprake, eveneens kan aan- gevend worden voor de bediening van een gebouw dat de aannemer op een aanpalend pand zou oprichten.

In dergelijk geval zijn de aansluitingskosten als- mede de kosten van aanpassing van de installatie volledig ten laste van medeëigenaars van het aanpalend gebouw.

De onderhoudskosten, verzekeringskosten, herstellings- kosten en dergelijke zullen echter tussen de twee gebouwen verdeeld worden in verhouding tot de particuliere bebouwde oppervlakten. De verdeling van het deel dat ten laste valt van elk gebouw afzonder- lijk zal alsdan verdeeld worden in verhouding tot het aantal appar- tementen per gebouw.

Artikel 34. - Liften.

(a) De installatie van de lift is voorzien voor de be- diening van de kelder, de gelijkvloerse verdieping en de hoger- gelegen verdiepingen met uitzondering van de eventuele technische verdieping.

(b) Daar waar eenzelfde trapzaal van drie liften voor- zien is, wordt het gebruik van deze liften derwijze geregeld dat elk niveau boven de gelijkvloerse verdieping ter uitzondering van de technische verdieping, door ten minste één lift wordt voorzien, het al volgens de regeling voorzien door AMELINCKX.

Artikel 35. - Garages-peinture - Box.

A. De garage-peinture is een standplaats voor auto, af- gebakend door verflijnen getrokken op de grond, waaraan, zoals aan elke kavel, eenheden in de gemene delen werden toegekend.

B. De garage-peinture en de box zijn kavels die kunnen verkocht worden zoals om het even welke andere kavel.

Indien een garage-peinture bestemd wordt voor de plaatsing van twee voertuigen die diemen geplaatst te worden het ene na het andere, dan kan deze garage-peinture slechts aan één en dezelfde verkrijger worden verkocht.

Deze laatste zal nooit tot de verdeling ervan kunnen overgaan, noch door een verkoop, noch door ruiling, noch door de vestiging van om het even welk zakelijk recht.

C. AMELINCX heeft het recht op de garage-peinture om te vormen in boxen.

Dit recht wordt eveneens toegekend aan de verkrijger van een garage-peinture op voorwaarde dat hij het akkoord bekamt van de verkrijgers der naastgelegen garages-peinture. Bovendien zal in dit geval de betrokken eigenaar steeds toegang moeten verlenen tot zijn box opdat eventueel de nodige werken zouden kunnen uitgevoerd worden aan kanalisaties en dergelijke.

De uitvoering der werken dient conform te zijn aan de eisen gesteld door de bevoegde overheden (bijvoorbeeld brandweer, dienst voor stedenbouw en andere). Elke overtreding is ten laste van de eigenaar van de betrokken parking.

D. De KOPERS en gebruikers van garages-peinture dienen er steeds over te waken om het verkeer en het stallen van voertuigen niet te hinderen. Alzo zal iedere gebruiker verplicht zijn, zijn wagen te plaatsen op de aslijn van de standplaats, zonder over te steken op de naburige standplaats.

Nochtans mogen de deuren van de wagens bij het openen over de plaats van de aanpalende standplaats komen, maar dit alleen bij deze gelegenheid en voor zover dit manoeuvreren geen schade veroorzaakt aan het ernaast gestalde voertuig.

E. Volgens juridische formules te bepalen naargelang de omstandigheden zal de aannemer de eigendom of het gebruik van de garages-peinture kunnen verdelen tussen twee of meerdere verkrijgers (bijvoorbeeld de ene over dag, de andere 's nachts).

F. a) Het verkeer in de bewegingsruimte mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het zal ondermeer verboden zijn voertuigen op gezegde bewegingsruimte te stationneren.

b) Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, of door een deurwaarder, zal door de overtreder, voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van duizend frank, van tweeduizend frank voor de tweede maal en zo duizend frank meer voor elke volgende overtreding. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening. De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestalde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de beheerder.

Het bedrag van de schadevergoeding dient te worden gevoegd bij het reservefonds van het gebouw.

Ingeval het in overtreding gestationeerde voertuig door een derde mocht beschadigd worden, dan zal tegen deze laatste nooit enig verhaal kunnen uitgeoefend, aangezien het verboden stationneren geschiedt op risico van de overtreder.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationneerd wordt op de autostandplaats van een eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

In dit geval zal de schadevergoeding rechtstreeks dienen te worden betaald aan de betrokken eigenaar.

Artikel 36. - Dagparkings.

A. De dagparking is een privative autostandplaats, afgebakend door verflijnen getrokken op de grond en waaraan geen eenheden in de gemene delen worden toegekend.

B. Het gebruik van de dagparkings is onderworpen aan dezelfde regels als deze voorzien onder hoofding "garages-peinture" voorwat betreft de bewegingsruimte en de wijze waarop de voertuigen gestationneerd worden.

C. Het onderhoud en de vernieuwing van de vloerbedekking is ten laste van de eigenaar maar de uitvoering ervan zal aan de beheerder toevertrouwd worden.

Artikel 37. - Woning huisbewaarder.

AMELINCX behoudt zich het recht voor de woning van de huisbewaarder aangeduid op het aangehecht plan in te richten op een andere plaats in het gebouw, zowel op de gelijkvloerse verdieping als in de kelder of op een der verdiepingen, inbegrepen de dakverdieping. Dit alles wordt slechts opgegeven ten exemplatieve titel.

In zulkdanig geval zal de aannemer soeverein vaststellen welke invloed deze verplaatsing zal hebben op de verdeling der eenheden in de gemene delen gehecht aan de betrokken privative elementen.

Artikel 38. - Brandvoorzorgsmaatregelen en maatregelen tegen luchtverontreiniging.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere apparatuur zou opleggen dan heeft AMELINCX het recht om de nodige huurovereenkomsten en andere af te sluiten met het oog op het voldoen van deze verplichting.

De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze overeenkomsten over te nemen en de kosten die eruit voortvloeien te dragen: namelijk huurprijzen, plaatsings- en onderhoudskosten en zo meer en dit ten belope van de eenheden die zij bezitten in de gemene delen.

Hetzelfde geldt voor de apparatuur tegen luchtverontreiniging, wanneer deze eventueel mocht geëist worden door de overheid.



W 975514

Regentien
le blad

Artikel 39. - Open haarden.

A. Open haarden zijn niet begrepen in het aannemingskontraat en mogen enkel gebouwd worden door firma's door AMELINCKX aangenomen.

De plaatsing en het gebruik van open haarden geschiedt echter op het exclusief risico en verantwoordelijkheid van de eigenaars en/of bewoners der kavels.

De bewoners van de hoogste verdieping van het gebouw mogen een open haard installeren, maar dit onder hun uitsluitende verantwoordelijkheid.

De gebruikers van open haarden dienen zich in ieder geval te schikken naar de dwingende bepalingen van de wet van achtentwintig december negentienhonderd vierenzestig op de strijd tegen de luchtverontreiniging en het koninklijk besluit van zesentwintig juli negentienhonderd eenenzeventig met betrekking tot de instelling van bijzonder beschermde zones tegen de luchtbevuiling.

De individuele schouwpijpen van de eventuele technische verdieping (of verdieping in achteruitbouw) zullen enkel mogen gebruikt worden voor bijkomende verwarmingstoestellen op gas.

B. De koper-eigenaar verbindt er zich toe geen enkele wijziging aan te brengen aan de door ~~AMELINCKX~~ eventueel voorziene schouwlijven.

Indien de eigenaar echter een siermantel, hetzij fictief of reëel aanbrengt, verbindt hij er zich toe de volledige verantwoordelijkheid van de desbetreffende door AMELINCKX voorziene constructie op zich te nemen. De eigenaar verbindt er zich eveneens toe de eventuele schouwenbouwer mede deze verantwoordelijkheid te doen dragen en deze medeverantwoordelijkheid per geschrift op te eisen.

Artikel 40. - Brandstoffen.

~~AMELINCKX~~ behoudt zich het recht voor de installaties in te richten voor het gebruik van de brandstof van haar keuze. Als brandstof kan ondermeer gebruikt worden lichte stookolie en aardgas.

De gemeenschap zal er tevens toe gehouden zijn de overeenkomsten over te nemen en te eerbiedigen die AMELINCKX mocht hebben afgesloten in verband met de levering van brandstof voor huishoudelijk gebruik.

Artikel 41. - Privatieve meters.

(a) Het plaatsen van de hoofdaansluiting voor water, gas en elektriciteit in het gebouw zijn ten laste van AMELINCKX.

(b) ~~AMELINCKX~~ heeft het recht individuele meters te voorzien en zal te dien einde aankoopkontrakten of huurovereenkomsten met inbegrip van onderhoud kunnen afsluiten.



W 975513

wintig-
te blad

De medeëigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze contracten over te nemen en de eruit voortvloeiende kosten te dragen (zoals aankoopprijs, huurprijs, onderhouds- en plaatsingskosten en dergelijke), aangezien deze niet begrepen zijn in de prijs der privatieve elementen.

Voor wat betreft de plaatsing van warmtemeters op de radiatoren zal ~~AMELINCKX~~ eveneens huurovereenkomsten kunnen afsluiten voor rekening van de KOPERS.

~~AMELINCKX~~ behoudt zich tevens het recht voor geen individuele gasmeters te voorzien.

De bijdragen in de onkosten van het verbruik voor gas zal alsdan geregeld worden volgens de overeenkomsten door AMELINCKX af te sluiten met de distributiemaatschappij, die door de KOPERS, respectievelijk de gemeenschap zullen overgenomen worden.

Artikel 41. - Uitrusting der gemeenschappelijke delen.

Voor wat betreft de keuze en plaatsing van alle welkdanige elektrische toestellen in de gemeenschappelijke gangen, kelders, bergplaatsen, hals en toegangen, zal ~~AMELINCKX~~ de vrije keuze hebben in functie van de esthetiek van het gebouw. ~~AMELINCKX~~ zal alsdan de prijs van de toestellen en de plaatsing in rekening brengen aan de gemeenschap, met bijvoeging der bewijsstukken aan de facturen, ofwel zullen de kosten rechtstreeks door de leverancier worden gefactureerd. In ieder geval zal de betaling gebeuren via de aangestelde beheerder.

V. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I.

UITEENZETTING.

Artikel 1.

Onderhavig reglement stelt de wederzijdse rechten en verplichtingen vast van alle natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw zijn.

Dit reglement vormt de wet van alle medeëigenaars die zich uitdrukkelijk ertoe verbinden genoemd reglement te eerbiedigen. Beoogd reglement mag slechts worden gewijzigd met inachtneming van de voorwaarden welke hierna worden vermeld.

HOOFDSTUK II.

STATUUT VAN HET GEBOUW.

Artikel 2. - Principes.

De onroerende rechten van ieder eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige, ondeelbare eenheid vormen.

De omvang en samenstelling van elk privaat gedeelte, namelijk: appartementen, flats, kantoren, winkels en autostaanplaatsen, worden in de basisakte en op de daaraan gehechte plans beschreven.

Elk privaatief gedeelte wordt in onderhavig reglement kavel genoemd.

Artikel 3. - Kavels zonder eenheden in de gemene delen.

~~.....~~ behoudt zich het recht voor om kavels zonder eenheden in de gemeenschappelijke delen in te richten, bijvoorbeeld provisiekelders, reservekamers enzovoort. Deze kavels dienen noodzakelijk te worden verbonden aan één of meerdere kavels waaraan eenheden in de gemene delen zijn toegekend.

Een dergelijke kavel kan door ~~.....~~ slechts verkocht of afgestaan worden aan een KOOPER van een andere kavel in het gebouw. Deze laatste kan de bedoelde kavel nooit vervreemden noch ruilen noch met gelijk welk zakelijk recht belasten onafhankelijk van de kavel waarmee hij verbonden is. Hij zal nochtans wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere medeëigenaar van het gebouw.

Het genot of de verhuring van dergelijke kavel kan slechts toegestaan worden aan een bewoner van het gebouw.

Vanaf het ogenblik dat ~~.....~~ geen eigenaar meer is van eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en ten vroegste tien jaar na het verlijden van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte kavels waaraan geen eenheden in de gemene delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap der eigenaars worden overgedragen. Deze laatste zal bij eenvoudige meerderheid over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen van welkdanige aard ook zullen ten laste zijn van de medeëigenaars, het al zonder verhaal tegen ~~.....~~.

Artikel 4. - Privaatieve zaken.

Maken het voorwerp uit van privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw welke uitsluitend ten gebruikte van één medeëigenaar zijn.

Artikel 5. - Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijk de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruikte van de verschillende kavels of sommige hiervan.

HOOFDSTUK III.

UITOEFENING DER EIGENDOMSRECHTEN.

Artikel 6. - Werkzaamheden aan de kavels.

Het wordt de medeëigenaars verboden in de kavels werkzaamheden uit te voeren, ongeacht welke deze ook zijn, die de andere eigenaars zouden kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en speciaal alle werkzaamheden, welke ook, al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw, geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of

het aspect aan de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Het wordt de eigenaars eveneens verboden de privaatieve elementen te wijzigen welke vanaf de openbare weg of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zichtbaar zijn. Dit geldt voor de kozijnen van de vensters, de luiken en zonneblinden, de ruiten in de gevel en de deuren op de overlopen welke via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de kavels verlenen.

Artikel 7. - Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke zaken.

Het wordt de medeëigenaars verboden wijzigingen in de konstruktie of het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen vormen. De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 8. - Verdeling van de kavels.

Het wordt alle medeëigenaars, behalve aan deze op de benedenverdieping verboden een kavel te verdelen, behoudens het recht voor de aannemer de kavels die zijn eigendom zouden gebleven zijn te verdelen zoals dit hem goeddukt.

Het wordt iedere medeëigenaar die twee of verschillende kavels zouden hebben samengevoegd toegestaan deze te verdelen teneinde deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 9. - Bestemming van de kavels.

1. Appartementen:

(a) De appartementen worden gereserveerd ten gebruikte van woning; twee vertrekken van de appartementen mogen bestemd worden voor het inrichten van een privékantoor, dit wil zeggen als toebehoren bij de woning doch op voorwaarde dat aldaar niet meer dan twee bedienden werkzaam zijn per vertrek.

(b) De appartementen mogen tevens worden bestemd geheel of gedeeltelijk voor de uitoefening van een vrij beroep uitgezonderd het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts welke gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt. Die het vrij beroep uitoefent mag in geen geval in het appartement meer dan één bediende per vijftien vierkante meter hebben.

(c) Een eigenaar van twee appartementen of studio's in onderhavig gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

2. Benedenverdieping:

De benedenverdieping mag bestemd worden voor woning, kantoor of de uitoefening van een vrij beroep of voor luxe-winkels met uitstalramen, voor zover deze bewoningen verenigbaar zijn met

de standing van het gebouw.

De gelijkvloerse verdieping zal eveneens kunnen bestemd worden tot uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groot-handel als kleinhandel, tot de uitoefening van alle mogelijke be-roepsactiviteiten (bank, kantoor vennootschap) of tot de inrich-ting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen (bijvoorbeeld frigo's).

3. De inrichting van café, restaurant, supermarkt of begrafenisonderneming is slechts toegelaten mits uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van AMELINCKX voor zover zij nog mede-eigenaar is van het gebouw.

4. Eerste niveau boven de gelijkvloerse verdieping:

De appartementen van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor de uitoefening van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voor zover de uitgeoefende ak-tiviteit verenigbaar is met de standing van het gebouw.

Nochtans is het de bewoners van deze appartementen verboden om lichtreklames en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

5. Wijziging bestemming - toestaan exclusiviteiten:

(a) De KOPERS van kavels in het gebouw verlenen door het enkel feit van hun verkrijging onwederroepelijk mandaat aan AME-LINCKX om aan de diverse kavels andere bestemmingen te geven als deze hierboven voorzien en om alle exclusiviteiten toe te staan in verband met de uitoefening van bepaalde commerciële en/of be-roepsactiviteiten in de kavels die zullen ingericht worden in de diverse blokken op te richten op hogerbeschreven grond.

AMELINCKX kan van dit recht gebruik maken zolang hij eigenaar is van tenminste één eenheid in de volledige grond waarop de blokken 1, 2, 3 en 4 zullen gebouwd worden.

Dit mandaat wordt verleend ten voordele van AME-LINCKX, met het oog op de realisatie der kavels.

(b) De exclusiviteiten zullen, op straffe van nietig-heid bij authentieke akte dienen te worden gevestigd, onder-worpen aan overschrijving, teneinde gezegde exclusiviteiten tegenstelbaar te maken aan derden.

Iedere eigenaar van een kavel, heeft de verplich-ting, alvorens over te gaan tot verhuring of tot exploitatie ervan na te gaan welke exclusiviteiten in het volledige komplek-s eventueel reeds werden toegestaan. Hij zal er derhalve voor in-staan dat in zijn eigendom geen activiteit wordt uitgeoefend strijdig met een vroeger toegekende exclusiviteit.

veeëntwin-
igste blad

(c) Voor zoverre een exclusiviteit wordt toegekend is de beneficiaris er toe gehouden de betrokken activiteit in het pand uit te oefenen. In geval de beneficiaris het pand aanwendt tot een andere bestemming, dan vervalt de exclusiviteit automatisch en van rechtswege.

(d) Een exclusiviteit zal kunnen overgedragen worden aan een huurder of aan de verkrijger van het pand dat met de exclusi-viteit werd bevoordeeld.

(e) AMELINCKX zal in dit verband in naam van de diverse verkrijgers alle wijzigende en/of aanvullende basisakten en alle nodige andere dokumenten kunnen ondertekenen.

Artikel 10. - Verhuring.

De kavels mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van kavels is verboden. Een kelder of een andere aanhorigheid mogen evenwel onafhankelijk van de kavel waarvan zij een onderdeel vormen, worden verhuurd doch op voorwaarde dat de verhuring wordt gedaan ten voordele van een bewoner van het gebouw.

Artikel 11.

Ingeval van verhuring aan de hand van een schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst, wordt de huurder geacht kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen en deze geaccepteerd te hebben; hij verplicht zich ertoe zich naar alle bepalingen welke hierin voorkomen te schikken alsmede naar alle beslissingen welke later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De verhuurder verbindt er zich toe zijn huurder kennis te geven van al deze beschikkingen.

De beheerder heeft slechts met de medeëigenaars een juridische band.

Artikel 12. - Bewoning van het gebouw.

Over het algemeen gesproken dienen de medeëigenaars en de bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere be-woners van het gebouw gehinderd of lastig gevallen zouden kunnen worden.

In verband hiermede verbinden zij zich ertoe het huis-houdelijk reglement te eerbiedigen alsmede de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

A. Versiering ramen en balkons:

De medeëigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons, reclames, wasgoed

of welke andere voorwerpen ook mogen aanbrengen.

Al de ramen van het gebouw zullen moeten voorzien worden van gordijnen. Deze laatste zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn, zij zullen de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken. Deze bepaling is niet van toepassing op AMELINCKX zolang niet alle kavels verkocht zijn.

Op de gevels zullen noch koepels, noch tentjes noch gelijk welke andere voorwerpen mogen aangebracht worden die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering, of ~~Amelincx~~ zolang deze laatste eigenaar is van eenheden in het gebouw.

Indien scandiaflex of dergelijke aan de ramen wordt aangebracht, dan dient deze eveneens van een neutrale en lichte kleur te zijn.

Alle welkdanige affichage, zowel op gelijkvloerse verdieping als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden.

De overtredingen worden vastgesteld door de syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. Het bedrag van de schadevergoeding te betalen door de overtreder wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De kosten van vaststelling zijn ten laste van de overtreder.

B. Verwarming der appartementen:

De eigenaars van de appartementen zullen er over moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan niet bewoond is.

Mocht een eigenaar aan deze verplichting te kort schieten dan kan de syndicus de ingebreke blijvende medeëigenaar laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal eenheden dat deze laatste bezit in de gemene delen, bij toepassing van de modaliteiten voorwerp van nastand artikel 27 (b).

C. Geluidsisolatie der kavels:

(a) De eigenaars van de appartementen dienen er zorg voor te dragen, zowel in geval zijzelf hun appartementen bewonen, als ingeval van verhuring, dat de vloer over ten minste tachtig procent van zijn oppervlakte met tapijt wordt belegd.

(b) Het is de bewoners der appartementen verboden om klankkasten op minder dan tien centimeter van de muren, de vloeren of de zoldering te plaatsen.

(c) Ingeval een commerciële activiteit in een kavel wordt uitgeoefend, dan dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

De betrokken eigenaars dienen erover te waken dat de activiteit uitgeoefend in hun pand niet strijdig is met de standing van het gebouw.

De gemeenschap kan van haar kant een bijkomende tussenkomst opleggen in verband met het onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift, enzomeer (dit ten titel van voorbeeld).

Voor alle bovenstaande verplichtingen blijven de eigenaars van de kavels altijd verantwoordelijk ten overstaan van de andere medeëigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere bewoners van de kavel.

D. Naamplaten en aanplakbrieven:

De eigenaars of uitbaters van de gelijkvloerse verdieping en de eerste verdieping alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere appartementen, zijn gemachtigd een luxe plaat van ten hoogste twintig op dertig centimeter op de voor-gevel aan te brengen. Deze plaat kan eveneens in de inkomhall worden aangebracht en dit op een plaats te bepalen door de gemeenschap.

Ingeval van te koop of te huur stellen van een privaatief eigendom, zullen aanplakbrieven, die de te koop of te huurstelling aankondigen, kunnen aangebracht worden aan de ramen van het desbetreffend eigendom.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk op de gevel van het gelijkvloerse vlak naast de algemene inkom of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval houdt de beheerder zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij zullen mogen aangebracht worden.

E. Lichtreklames en publiciteit aan voorgevel en ramen:

(a) In principe zal geen enkele lichtreklame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw.

(b) Aan de binnenzijde van de ramen van de gelijkvloerse verdieping zal nochtans luxueuze publiciteit en lichtreklame toegelaten zijn.

(c) Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de voorgevel gelegen boven de ramen van de gelijkvloerse verdieping. De hoogte van deze lichtreklame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant der ramen van de gelijkvloerse verdieping. In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door ~~AMELINCKX~~ of door de beheerder van het gebouw indien ~~AMELINCKX~~ geen eigenares meer is van privative delen, aan dewelke aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend zijn.

De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te worden.

F. Toegang tot de kavels:

Iedere medeëigenaar of bewoner moet de beheerder vrije toegang tot zijn kavel verlenen, ongeacht of die al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privative vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn kavel ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere kavels of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere medeëigenaar of bewoner heeft als verplichting met de beheerder de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen ten allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen en in dringende gevallen, verleent iedere medeëigenaar of bewoner de beheerder onherroepelijk het recht, indien dit geval zich voordoet, de toegang tot zijn kavel te forceren met het oog op het treffen van de schikkingen welke getroffen zouden moeten worden.

In een dergelijk geval doet de beheerder zich vergezellen door een deurwaarder die op kosten van de medeëigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien dit nodig is, moet iedere medeëigenaar toegang tot zijn kavel verschaffen en met name om de toegang tot de noodladders of trappen mogelijk te maken.

In dit opzicht zijn de terrassen belast met een erfdiensbaarheid van overgang ten voordele van alle bewoners van het gebouw, teneinde ingeval van nood toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen.

Het is dan ook verboden om gelijk welke voorwerpen op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

G. Dakterras:

De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdiensbaarheid ten voordele van de privative elementen die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in voordeel van alle privative elementen in het gebouw, als in voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdiensbaarheid van overgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De verkrijgers van de terrassen zullen, ten allen tijde, moeten instaan voor de waterdichtheid van de dakbedekking welke onder gezegde terrassen gelegen is. Het onderhoud van het terras zelf is eveneens ten laste van de gebruikers.

De niet privative gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

H. Binnenplaatsen en tuinen:

(a) AMELINCKX heeft het recht om de binnenplaatsen en/of tuinen te bestemmen tot het exclusieve genot en gebruik van één of andere kavel van de gelijkvloerse verdieping of de eerste verdieping.

Het geven van zulkdanige bestemming wijzigt niets aan het gemeenschappelijk statuut van deze plaatsen en tuinen.

(b) De eigenaars van kavels die het genot hebben van een binnenplaats of tuin, zullen voor hun onderhoud en herstelling instaan.

(c) Bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde binnenplaatsen of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de kavels of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

(d) De onder (c) hierboven beschreven verplichtingen dringen zich eveneens op aan de eigenaar van een kavel die het genot heeft van een terras of van een balkon, zelfs indien dit privatief is. Deze zullen belast zijn met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van de noodtrappen, teneinde ingeval van noodzaak het gebouw te kunnen ontruimen of om het nodige onderhoud en herstellingen uit te voeren.

I. Verkeer met voertuigen:

(a) De beheerder van het gebouw zal alle nodige maatregelen treffen met het oog op de handhaving van de verkeersveiligheid op de toegangswegen, de bewegingsruimte en de parkings van

het gebouw voorwerp van onderhavige basisakte.

Hij zal in dit verband alle nodige verkeerstekens plaatsen en verflijnen op de grond aanbrengen, opdat de signalisatie ook voor de niet medeëigenaars van het gebouw duidelijk zou zijn. Er zal dus zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de signalisatie ingesteld door de wegcode.

(b) Op het gehele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte geldt een snelheidsbeperking van acht kilometer per uur. Een bord zal deze beperking aankondigen aan elke toegang vanaf de openbare weg.

(c) Alle verkeersborden dienen 's nachts zichtbaar te zijn.

HOOFDSTUK IV.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

Afdeling I. - Algemene vergadering van medeëigenaars.

Artikel 13. - Principes.

De algemene vergadering neemt, zonder dat hiertegen in beroep kan worden gegaan, besluiten inzake de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars in het gebouw.

Alle medeëigenaars van het gebouw verbinden er zich toe zich te onderwerpen aan de beslissingen van de algemene vergadering welke volgens de hierna onder woorden gebrachte voorschriften is samengesteld en beraadslaagd.

De regelmatig genomen beslissingen binden alle medeëigenaars, met inbegrip van hen die afwezig waren of zich hiertegen zouden hebben verzet.

Artikel 14. - Samenstelling van de vergadering.

De algemene vergadering wordt samengesteld door alle eigenaars van een kavel.

De onverdeelde medeëigenaars van een kavel mogen hun stemrecht slechts uitoefenen bij monde van een gevolmachtigde die namens de onverdeeldheid van de groep stemt.

Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke gevolmachtigde, mogen de medeëigenaars alleen maar de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming deel te nemen.

Dezelfde bepalingen zijn van toepassing wanneer een kavel het voorwerp vormt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruyk of bewoning. De samenstelling van de vergadering wordt vast-

gesteld door de door de medeëigenaars ondertekende presentielijst.

De beheerder dient steeds ter algemene vergadering opgeroepen te worden.

Artikel 15. - Convocatie.

De convocaties voor de algemene vergadering worden per gewone post verzonden of via een besteller overhandigd. Genoemde convocaties moeten tien volle dagen vóór de vergadering worden verzonden. De agenda moet op deze convocaties worden aangegeven alsmede de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering wordt gehouden.

De convocaties worden rechtsgeldig aan de door ieder medeëigenaar overeenkomstig artikel 71 van onderhavig reglement gekozen woonplaats toegezonden, behoudens indien hij de beheerder per aangetekend schrijven van zijn verandering van woonplaats heeft verwittigd.

Artikel 16. - Gewone algemene vergadering.

De gewone algemene vergadering moet eenmaal per jaar bijeenkomen. Deze vergadering wordt niet tijdens juli en augustus bijeengeroepen.

Artikel 17. - Buitengewone algemene vergadering.

De buitengewone algemene vergadering komt iedere keer bijeen wanneer de beheerder dit nodig oordeelt en tevens op schriftelijk verzoek, per aangetekend schrijven, dat door de eigenaars die twintig procent van de eenheden van het gebouw vertegenwoordigen, tot de beheerder hiertoe wordt gericht.

Indien binnen de dertig dagen na verzending van het aangetekend schrijven waarvan hierboven sprake is, de beheerder de buitengewone algemene vergadering niet heeft bijeengeroepen, mag deze ambtshalve worden bijeengeroepen door de medeëigenaars die minstens twintig procent van de eenheden in het gebouw vertegenwoordigen.

Dit geldt tevens wanneer er geen beheerder in functie is.

In dringende gevallen mag de buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen zonder hierbij de convocatietermijn zoals voorzien in artikel 15 hierboven, in acht te nemen.

Artikel 18. - Organisatie van de algemene vergadering.

A. In principe wordt de vergadering voorgezeten door de beheerder. De algemene vergadering mag echter een andere voorzitter uit de aanwezige medeëigenaars kiezen. De voorzitter wordt bijgestaan door twee door de vergadering benoemde stemopnemers.

B. De stemmingen geschieden met hand opsteken, mondeling of via een schriftelijk biljet, al naargelang door de vergadering wordt beslist.

Iedere medeëigenaar bezit zoveel stemmen als eenheden in de gemeenschappelijke delen.

C. Iedere medeëigenaar mag zich ter algemene vergadering door een gevolmachtigde van zijn keuze laten vertegenwoordigen. De volmachten dienen aan de voorzitter overhandigd te worden om aan de presentielijst gehecht te worden. Een volmacht mag steeds voor de tweede vergadering dienen welke na een eerste waarop niet kon worden beraadslaagd, zou moeten worden gehouden.

De algemene vergadering mag het aantal volmachten beperken waarvan één enkele gevolmachtigde houder kan zijn.

Rechtspersonen worden vertegenwoordigd door een speciale gevolmachtigde die zijn bevoegdheden moet rechtvaardigen.

De personen die in dienst zijn van de gemeenschap mogen geen andere medeëigenaars vertegenwoordigen.

Artikel 19. - Vereiste aantal en meerderheid.

De vergadering mag slechts beraadslagen indien meer dan de helft van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, zonder dat, ondanks dit alles, rekening wordt gehouden met het aantal eenheden dat zij vertegenwoordigen.

Indien op een vergadering het vereiste aantal leden niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering belegd met dezelfde agenda minstens veertien dagen, en uiterlijk drie weken vanaf de datum waarop de vergadering zou moeten gehouden zijn en alwaar geen voldoende aantal leden aanwezig was. De convocatie van de nieuwe vergadering bepaalt dat het hier een vergadering betreft in aansluiting op die waarop niet kon worden beraadslaagd. De nieuwe vergadering beraadslaagt rechtsgeldig zonder voorwaarden wat het vereiste aantal betreft.

Behoudens uitdrukkelijke of wettelijke afwijking, worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met eenvoudige meerderheid der stemmen.

Artikel 20. - Bevoegdheden van de algemene vergadering.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden - waarbij zij zich strikt dient te schikken naar de basisakte, onderhavige reglementen en de wetten terzake - om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen zonder dat hiertegen beroep kan worden aangetekend.

De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en stemmen over punten die ingeschreven staan op de agenda. Over de punten vermeld onder rubriek "Diversen", kan slechts geldig worden gestemd indien het detail hiervan bij voorbaat in de agenda werd opgenomen.

Bij wijze van voorbeeld zijn deze bevoegdheden met name de volgende:

- het gebouw beheren en de bewoning en het onderhoud hiervan regelen in toepassing van onderhavig reglement.

- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden welke moeten worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en inzonderheid in het kader van artikel 7 hierboven.

- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken, ongeacht of deze werkzaamheden nodig of alleen maar nuttig zijn, zoals met name de wijziging of aanpassing van bepaalde gemeenschappelijke installaties.

- het verlenen van toelating van werkzaamheden in de kavels in toepassing van artikel 6 hierboven.

- het benoemen van de beheerder doch echter onder voorbehoud van de bepaling betreffende de eerste beheerder, zoals wordt aangegeven in artikel 22 hierna.

- het aanwijzen van een beheerraad waaraan de vergadering speciale bevoegdheden kan overdragen zoals het toezicht op het beheer van de beheerder, het nazicht van de rekeningen, de uitvoering van de noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden, enzomeer.

- het opstellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement en het reglement van de conciërge.

- het aanhangig maken van iedere rechtsvordering, niet alleen als eiser doch tevens als verweerder, een en ander onder voorbehoud van de uitdrukkelijk aan de beheerder met het oog hierop door artikel 24 hierna overgedragen bevoegdheden.

- het nemen van een beslissing inzake de vorming van een reservefonds waarvan de vergadering de modaliteiten inzake beheer en bestemming vaststelt en welk fonds bestemd is voor de dekking van de afschrijving der gemeenschappelijke installaties (verwarming, lift en dergelijke).

Artikel 20bis. - Notulen.

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden vastgelegd in notulen waarvan een afschrift tot ieder medeëigenaar wordt gericht terwijl het oorspronkelijke exemplaar door de beheerder wordt bewaard, samen met de presentielijst en de volmachten, behalve indien de notulen door een notaris worden opgesteld.

De notulen worden opgenomen in een register en getekend door de voorzitter van de algemene vergadering en de beheerder.

De medeëigenaars kunnen op hun kosten een eensluitend, door de beheerder gewaarmerkt afschrift van de notulen van de algemene vergadering verkrijgen, behalve wanneer de notulen door een notaris werden opgesteld.

Afdeling II. - De beheerder.

Artikel 21. - Benoeming van de beheerder.

Het dagelijks bestuur van het gebouw wordt opgedragen aan een door de algemene vergadering benoemde beheerder. De beheerder kan een der eigenaars van kavels zijn of een derde, een natuurlijke of een rechtspersoon. De algemene vergadering stelt de duur van zijn mandaat vast alsmede het bedrag van zijn bezoldiging.

Artikel 22. - Eerste beheerder.

In afwijking van artikel 21 hierboven stelt AMELINCKX de naamloze vennootschap GERIM gevestigd te Brussel 1020, Jean Dubrucqlaan 82, aan als eerste beheerder van het gebouw welke voor de uitvoering dezer, domicilie kiest te Antwerpen, Dambruggestraat 306.

Deze aanstelling geschiedt voor een periode van vier jaar die een aanvang neemt op de dag waarop vijftienvintig procent der eenheden in de gemeenschappelijke delen door de medeëigenaars worden in bezit genomen.

Het beheer behelst alle taken die door onderhavig reglement aan de beheerder worden opgedragen.

Aldus zal iedere eigenaar gehouden zijn gedurende deze termijn aan de maatschappij verschijnster en/of de aangestelde beheerder syndicus zijn aandeel te storten in de kosten en algemene lasten, er in begrepen de normale vergoeding voor de uitvoering van het beheer.

De algemene vergadering der eigenaars dient één of twee commissarissen af te vaardigen, gelast met het nazicht van alle stukken, alle rekeningen, balans en zovoort, in verband met gezegd beheer van het eigendom.

Deze commissarissen zullen verplichtend de bewijsstukken der uitgaven nazien, zoals ondermeer de facturen. Dit nazicht dient te geschieden in de kantoren van de aangestelde beheerder syndicus en dit tijdens de normale kantooruren.

De aangestelde beheerder kan eenzijdig van dit beheer afzien op het einde van elk jaar mits voorbericht van drie maand betekend aan de medebeheerder.

De vergoeding voor het beheer worden als volgt vastgesteld (bedragen exclusief belasting over de toegevoegde waarde):

- (a) vijftien frank per appartement, studio, commercieel pand, en per maand;
- (b) tien frank per autostaanplaats en per maand;
- (c) tweeduizend achthonderd vijftig frank voor het ganse gebouw, voor administratieve onkosten en per maand.

De hierboven vermelde bedragen worden vastgesteld met

Zevenen-
twintigste
blad

inachtname van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen te weten honderd tweeënveertig punten achtentwintig honderdsten (142,28)

Deze bedragen zullen van rechtswege worden verhoogd of verlaagd in verhouding tot het basis indexcijfer. De aanpassing zal telkens geschieden ten overstaan van het indexcijfer per één januari van elk jaar.

Artikel 23. - Medebeheer.

De algemene vergadering kan een medebeheerder aanduiden waarvan zij de bezoldiging vaststelt. De medebeheerder kan zich laten bijstaan door een beheerraad die niet bezoldigd is en waarvan hij de voorzitter is.

Alle beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Indien de stemmen staken, is die van de voorzitter doorslaggevend.

Deze raad van beheer ziet toe op het beheer van de beheerder, kijkt de rekeningen na, beraadslaagt met de beheerder over alle belangrijke aangelegenheden inzake het dagelijks bestuur en inzonderheid over de noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

De raad van beheer roept de algemene vergadering bijeen ingeval van overlijden of ontslag van de beheerder alsmede wanneer er geen beheerder in functie is.

In geen geval mogen de medebeheerder en de raad van beheer de bevoegdheden van de beheerder beperken of zich in zijn plaats stellen.

Artikel 24. - Bevoegdheden van de beheerder.

De beheerder neemt het dagelijks beheer van het gebouw waar, waarbij hij zich conformeert aan onderhavig reglement en de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

Hij moet met name:

- toezien op het goede onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten;
- zorgen voor de werking van de gemeenschappelijke installaties en de voorwaarden en de inwerkingstelling van deze gemeenschappelijke installaties vaststellen;
- zorgen voor de door de algemene vergadering bevolen herstellingen en werkzaamheden en die werkzaamheden bestellen welke door hun dringend karakter absoluut noodzakelijk zijn geworden;
- de boekhouding van het gebouw voeren en inzonderheid zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke kosten en het innen van de gemeenschappelijke opbrengsten voor rekening van de medeëigendom; ieder jaar de algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen;

- de reservefondsen beheren indien dit geval zich voordoet;
- het huishoudelijk reglement van het gebouw bewaren alsmede de archieven welke voor de medeëigenaars van belang zijn en hiervan eensluidende afschriften afgeven indien dit geval zich voordoet;
- namens de medeëigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten;
- een voorlopig onderzoek instellen naar de betwistingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten welke met derden of tussen eigenaars ontstaan, verslag uitbrengen aan de vergadering en in dringende gevallen alle maatregelen ter vrijwaring treffen welke genomen moeten worden;
- ter uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, de medeëigenaars in rechte vertegenwoordigen, zowel in gevallen waarin als eiser als in gevallen waarin als verweerder wordt opgetreden. Met het oog hierop geeft elke medeëigenaar een kontraktuele en onherroepelijke volmacht aan de in functie zijnde beheerder.

Bovenstaande lijst wordt zuiver en alleen bij wijze van voorbeeld gegeven.

Bovendien wordt nader bepaald, dat de beheerder de bevoegdheid heeft om uit eigen beweging namens alle medeëigenaars op te treden teneinde het innen van de door één van hen aan de medeëigendom verschuldigde bedragen veilig te stellen.

Afdeling III. - Boekhouding.

Artikel 25. - Gemeenschappelijke lasten.

Over het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die lasten welke betrekking hebben op:

- (a) het onderhoud, gebruik, herstel, de hernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- (b) de conciërge, zoals loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, alsmede de last van de voordelen in nature in zoverre hiertoe door de algemene vergadering wordt besloten;
- (c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair zoals vloerkleden, hanglampen, muurlampen, plafondlampen en al het materiaal bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (boenmachine, stofzuiger, grasmaaimachine, vuilnisemmers, enzovoort);
- (d) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaar;

Achtentwintigste blad

- (a) de gerechtskosten waarbij de gemeenschap is betrokken en inzonderheid de kosten ongeacht welke, die door de beheerder werden gemaakt ter inning van de gemeenschappelijke lasten;
- (f) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingkohier van een medeëigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten;
- (g) de bezoldiging van de beheerder en eventueel de leden van de beheerraad.
- (h) één of andere dienst of één of andere installatie die, hoewel deze ter beschikking van alle eigenaars werd gesteld, min of meer frequent door een van hen zou kunnen worden gebruikt;
- (i) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten, de bedragen welke door een in gebreke zijnde medeëigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel 34 beschreven maatregelen worden toegepast.

Artikel 26. - Verdeling van de lasten.

(a) Behoudens afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen alle medeëigenaars verdeeld in evenredigheid met hun respectievelijke eenheden in de gemeenschappelijke delen.

(b) Ingeval het gebouw, voorwerp dezer basisakte een dubbel stelsel van eenheden zou bezitten; met name eenheden in de grond en eenheden in de konstrukties zullen voor het berekenen der lasten steeds de eenheden in de konstrukties in aanmerking komen bij uitsluiting van deze in de grond.

(c) Indien ~~afzonderlijke~~ afzonderlijke meters voor warm en koud water installeert, wordt de verdeling van de lasten voor warm en koud water gedaan op basis van het op genoemde meters aangegeven verbruik. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering bij meerderheid van vijfenzeventig procent van de vertegenwoordigde eenheden het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

Artikel 27. - Verwarming. - Water.

(a) Wanneer door ~~verwarmings~~ warmtemeters voorzien worden, wordt overeengekomen wat de verwarmingskosten betreft, dat een kwart van deze kosten ten laste valt van de medeëigenaars volgens hun eenheden in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming, het alles behoudens afwijkingen.

Het andere driekwart gedeelte wordt verdeeld tussen de medeëigenaars volgens de aanwijzingen van de op de radiatoren geplaatste warmtemeters, en zulks volgens de bepalingen van de firma, belast met de plaatsing, controle en het onderhoud van deze meters.

(b) Verder wordt bedongen, eveneens voor wat de verwarmingskosten betreft, dat wanneer ~~afzonderlijke~~ geen warmtemeters voorziet, de verwarmingskosten ten laste vallen van de medeëigenaars volgens hun eenheden in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer

zij geen gebruik maken van de verwarming, het alles behoudens afwijkingen.

(c) Bovendien wordt nader bepaald dat de garages niet bij de verwarmingskosten evenmin als bij de warmwaterkosten worden betrokken, behalve wanneer er verbruik in de garages mogelijk is.

Afwijking voor de verdeling van de kosten van warm en koud water:

Voor het commercieel eigendom zal de bijdrage in de kosten voor warm en koud water gelijk zijn aan de bijdrage van het appartement dat het grootste aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw bezit.

Deze afwijking vervalt indien het grote commerciële eigendom verdeeld wordt in verschillende kleinere eigendommen, of zo vastgesteld wordt dat in het behouden grote commerciële eigendom de bestaande installaties uitgebreid werden en/of het gebruik van warm en koud water vermeerderd en hoger komt te liggen dan het verbruik van het type-appartement met hetwelk het vergeleken werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

Artikel 28. - Afwijking verdeling kosten.

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang der appartementen en de eventuele commerciële gelijkvloerse verdieping geen verbinding bestaat (door een deur toegang gevend op de hal) dan zal dit commerciële eigendom niet dienen tussen te komen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hal en de trapzaal, doch wel in de conciërgkosten.

De eigenaar van het commercieel eigendom dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang zal steeds een verbinding kunnen bouwen, natuurlijk op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructies het bouwen van dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds kunnen afgeschaft worden. De bouwplannen omtrent voorgaande wijzigingen in de constructies (toegangen) zullen voor de uitvoering door een algemene vergadering dienen goedgekeurd te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit.

Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus verbonden het al of niet tussenkomen in de inrichtingskosten en onderhoudskosten van de hal en trapzalen.

Artikel 29. - Inwerkingtreding van het-stelsel van mede-eigendom wat betreft de gemeenschappelijke lasten.

Alle medeëigenaars, zonder uitzondering - zelfs zij wier kavel nog niet zou zijn voltooid of bewoond, ongeacht welke de redenen hiervan is - dienen de gemeenschappelijke lasten, overeen-

komstig bovenstaande artikelen, te dragen vanaf de dag waarop de sleutels worden overhandigd aan medeëigenaars die minstens vijftienvijftig procent van de eenheden van het gebouw vertegenwoordigen.

Artikel 30. - Bestaan van blokken.

§ 1. Wanneer echter een gebouw in verschillende blokken of gedeelten wordt opgetrokken waarvan de bouw of voltooiing min of meer afzonderlijk en op verschillende tijdstippen wordt gedaan, wordt een gemeenschap voor elk van deze blokken gevormd tot op de dag waarop vijftienvijftig procent van de evenredige gedeelten van het laatste blok door de medeëigenaars, door het overhandigen van de sleutels, in bezit zal zijn genomen.

§ 2. Enkel voor wat betreft de wegen, de verlichting en groene zones zal een gemeenschappelijke kostenverdeling bestaan: desbetreffend wordt bepaald dat blok 4 niet zal moeten tussen te komen in de wegen- en verlichtingskosten. Echter zal blok 4 alleen instaan voor de wegekosten tussen de Bredabaan en de inkom van zelfde blok 4, zulks zonder enigerlei tussenkomst van de drie overige gebouwen.

De kostenverdeling zal alsdan gebeuren volgens het aantal eenheden in de grond.

Artikel 31. - Bankrekening.

Met het oog op het voeren van de boekhouding van het gebouw, dient de beheerder een bankrekening te openen. Deze rekening is bestemd voor het betalen van alle kosten, lasten en uitgaven betreffende de gemeenschappelijke gedeelten en voor het ontvangen van alle opbrengsten. Het gehele geldverkeer heeft uitsluitend via deze rekening plaats.

Ieder jaar, tijdens een periode van veertien dagen vóór afgaande aan de gewone algemene vergadering, en zulks, telkens op dinsdag en vrijdag van veertien tot zeventien uur, dient de beheerder zijn rekeningen, met de bewijsstukken ter staving, ter beschikking te stellen van alle medeëigenaars die hiervan alsdan kennis kunnen komen nemen zonder echter de documenten te mogen verplaatsen.

Afgezien van de jaarlijkse overlegging van de rekeningen, dient de beheerder periodiek een rekeningafschrift aan iedere mede-eigenaar te overhandigen. Het is de beheerder eveneens toegelaten jaarlijks een groter aantal afrekeningen of provisionele rekeningen op te stellen.

Artikel 32. - Provisie.

Ter dekking van de lopende uitgaven zal ieder eigenaar van een kavel een provisie dienen te storten die zal overeenkomen met een geraamde uitgaven welke een periode van acht maanden dient te dekken.

Deze provisie wordt bepaald op drieëntwintig frank te vermenigvuldigen met het aantal eenheden in de gemeenschappelijke

legenen-
wintigste
lad