

KBo 0818. 819 839

P:15

ANNEXE ③

BASISAKTE

HET JAAR NEGENTIENHONDERD NEGENENTACHTIG 1989 18 juli
Op achttien juli om tien uur
Voor ons, Meester GUY CAEYMAEX, notaris met stand-
plaats te Brussel.

IS VERSCHENEN :

De Heer Juliaan Hubert AERTS, haarkapper, geboren
te Hulshout op zestien maart negentienhonderd
zesenveertig, ongehuwd, wonende te Gent, Simon
de Mirabellestraat 16. 1946

Die Hij Notaris Verklaart wat volgt :

I. VOORAFGAANDE UITSEKZETTING

1. De Heer Juliaan AERTS, voornoemd, is eigenaar
van het hierna beschreven onroerend goed

STAD BRUSSEL

Een gebouw met atelier, drie verdieping en zolder-
ring, met een gevelbreedte van zes meter tweeën-
twintig centimeter, gelegen aan de Washuisstraat,
nummer 24, en houdende in oppervlakte volgens
titel een grootte van twee aren één centiare vier-
tign tien milliareren, gekadastréerd Wijk L nummer
15567C voor een oppervlakte van één are negentig
centiare en heden gekadastréerd Wijk L nummer
1556 T voor een oppervlakte van één are vijftien-
gentig centiares.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De Heer Juliaan AERTS, voornoemd is eigenaar van
het goed om het verkregen te hebben krachtens
akte van definitieve toewijzing verleden voor
notaris Robert DE COSTER, te Schaerbeek, op acht-
tien november negentienhonderd vijftienzeventig,
gevolgd door een proces-verbaal houdende afwedig-
heid van hoger bod de dato vier december daerna,
overgeschreven op het eerste hypothekkantoor
te Brussel op achtentwintig januari daarna, Boek
5407, nummer 29, van de Heer Pierre Antoine PAR-
TOUS, uitbater van een nieuwkuis, in falissement
zijn echtgenote Mevrouw Sylvie Joséphine VAN DES-
SEL, zonder beroep, samen te Dilbeek. 1975

De echtgenoten PARTOUS-VAN DESSEL, voornoemd,
waren eigenaar van het goed om het verkregen te
hebben krachtens akte verleden voor notaris Jean-
Pierre VAN BENEDEN, te Schaerbeek, de dato tweeën-
twintig december negentienhonderd zeventig, overge-
schreven op het eerste hypothekkantoor te Brussel,
Boek 4944, nummer 7 van de Heer Louis Pierre HAME-
L. 1970

EERSTE
BLAD



[Handwritten signature]

3

CA, zonder beroep en zijn echtgenote Mevrouw Marie Françoise KUMPS, zonder beroep, samen te Anderlecht.

De echtgenoten HANCA-KUMPS, voornoemd waren eigenaar van het goed om het verkregen te hebben, krachtens akte verleden voor notaris André Pierre TYBERSCHIN, te Sint-Gillis, de dato ééntwintig februari negentienhonderd achtenveertig, overgeleverd op het eerste hypotheekentoor te Brussel op drieëntwintig maart daarna, Boek 2944, nummer 10, van Mevrouw Milina MIKOLITCH, zonder beroep, te Brussel, De Heer Pierre TANASIEVITCH, banketbakker, te Brussel.

1948

BIJZONDERE VOORWAARDEN

In het lastenkohier voorafgaandelijk de openbare verkoping ingevolge dewelke de Heer AERTS, voornoemd eigenaar is geworden van het hiervorenbescreven goed, en overgeschreven is samen het proces-verbaal van toewijzing waarvan sprake is in de ooreprong van eigendom zijn de hierna bescreven bijzondere voorwaarden overgenomen, die hier letterlijk worden weergegeven voor zover ze nog van toepassing zijn :

"Il est fait remarquer :

- 1) Au troisième étage de l'arrière bâtiment ;
- a) dans le mur vers la propriété numéro 22 existant quatre jours de souffrance avec grillage extérieur ;
- b) dans le mur vers la propriété numéro 26 existant trois jours de souffrance avec grillage extérieur ;
- 2) Au deuxième étage de l'arrière bâtiment ;
- a) dans le mur vers la propriété numéro 22 existant deux jours de souffrance avec grillage extérieur ;
- b) dans le mur vers la propriété numéro 26 existant deux jours de souffrance avec grillage extérieur ."

2. BASISAKTIE

De heer Juliaan AERTS, voornoemd, wil het hiervoren beschreven goed onderwerpen aan het stelsel van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid en dit overeenkomstig artikel 577 bis van het Burgerlijk wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig)

Dat het bijgevolg de bedoeling is het goed onderverdeeld te zien in enerzijds 'privatieve delen', onderworpen aan het uitsluitend eigendomsrecht en anderzijds 'gemene delen' onderworpen

aan het recht van mede-eigendom en de gedwongen
onvergeelijkheid.

T E H T
Verandering geschiktheid

9. Met dit doel heeft de Heer Juliaan Aertje, voor-
noemd mij Notaris volgende documenten overhandigd:
- de plannen opgemaakt door architect Pierre Louis Gaudin die
die omvatten:

- de kelderverdieping van het voorhuis
- het gelijkvloers van het voorhuis
- de eerste verdieping van het voorhuis
- de tweede verdieping van het voorhuis
- de derde verdieping van het voorhuis
- het gelijkvloers van het achterhuis
- de eerste verdieping van het achterhuis
- de tweede verdieping van het achterhuis
- de derde verdieping van het achterhuis
- de vierde verdieping van het achterhuis

Voormelde plannen zullen een deze akte
blijven na "ne varietur" door de Heer
mij Notaris te zijn getekend.

gehech:
AERTS en

II. BESCHRIJVING EN SPLITTING VAN HET GEBOUW
AL. BESCHRIJVING

EEDE BLAD

Het voorhuis bestaat uit:

- * het gelijkvloers
- * een eerste verdieping
- * een tweede verdieping
- * een derde verdieping

Het achterhuis bestaat uit:

- * een gelijkvloers
- * een eerste verdieping
- * een tweede verdieping
- * een derde verdieping
- * een vierde verdieping

B. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

1. De blijvatieve delen van het gebouw:

A. VOORHUIS

* niveau gelijkvloers:

* APARTEMENT NUMMER 60

* een living, en een keuken

en in de kelderverdieping een kelder met toegangs-
deur genaamd G

* niveau eerste verdieping:



072288

4

APPARTEMENT NUMMER Y1

. een living, een keuken, een badkamer, en een kamer

* niveau tweede verdieping :

APPARTEMENT NUMMER Y2

. een living, een kamer, een badkamer en een keuken

* niveau derde verdieping :

APPARTEMENT NUMMER Y3

. een living, een kamer, een badkamer en een keuken
 . en in de kelder verdieping een kelder met toegangs-
 deur genaamd A3

01. ACHTERHUIS

* niveau gelijkvloers :

APPARTEMENT NUMMER A0

. een bureau, en een atelier

* niveau eerste verdieping :

APPARTEMENT NUMMER A1

. een kamer, een keuken, een woonkamer en een badkamer

* niveau tweede verdieping

APPARTEMENT NUMMER A2

. een kamer, een keuken, een woonkamer en een badkamer, en het terras

* niveau derde verdieping :

APPARTEMENT NUMMER A3

. een kamer, een keuken, een woonkamer en een badkamer

* niveau vierde verdieping :

APPARTEMENT NUMMER A4

. een kamer, een keuken, een woonkamer, en een badkamer.

2. De gemeenschappelijke delen van het gebouw VOORHUIS**KEUKEPVERDIEPING**

. afvoeren regenwater, afvoeren keukenwaters, afvoeren van badkamers, afvoeren van water-closets, afvoeren stookplaatsen bergingen, kelder verluchting, toezichtspuiten, septische put, afvoer elektriciteitskabiné,

. funderingen, steunkolommen, toegangswegen naar de privé-lieve kelders, de keldertrappen,

. één gemeenschappelijk kelderlokaal en een lokaal voor de meters

GELIJKVLOERS

. de inkomdeur, de hoofdingang met bel-, parlofoon-

en deuropenverbod, de brievenbussen, de muur- en vloerbekleding in de hall en doorgang, de verlichting, de traphall.

EERSTE VERDIEPING

. de traphall, de verlichting, bekleding en be- vloering in de hall

TWEDE VERDIEPING

. de traphall, de verlichting, bekleding en be- vloering in de hall

DERDE VERDIEPING

. de traphall, de verlichting, bekleding en be- vloering in de hall

De koer gelegen tussen het voorhuis en het achter- huis blijft gemeenschappelijk.

ACHTERHUIS

GELIJKVLOERS

. de inkomdeur, de hall en de traphall, de verlichting, de bekleding en bevloering in de hall

EERSTE VERDIEPING

. de traphall, verlichting, bekleding en bevloering in de hall

TWEDE VERDIEPING

. de traphall, de verlichting, bekleding en be- vloering in de hall

DERDE VERDIEPING

. de traphall, de verlichting, bekleding en be- vloering in de hall

VIERDE VERDIEPING

. de traphall, de verlichting, bekleding en be- vloering in de hall

OVER HET VOLLEDIGE ONROEREND GOED

. de steunmuren, de steunkolommen die de binnen- muren dragen, de lucht-en buizenkokers, de af- en toevoerbuizen van alle nutsvoorzieningen voor zover zij zich niet in een appartament bevinden, de nuttoestellen voor verbruik allerlei ten behoeve van de gemeenschappelijke delen, de voor-, zij- en achtergevels met hun bekleding en versiering, de bekleding en de bevloering, versiering en ver- lichting van alle gemeenschappelijke delen, alsook het terrein waarop het hiervoor beschreven goed gelegen is.

II. JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

De hienvoren bepaalde private en gemeenschappelijke delen zullen eigendom worden van de respec- tievelijke eigenaars als volgt :

072209

DERDE EN LAATSTE BLAD



6

* de private delen zullen de eigenaars toebehoren in exclusieve eigendom;
 * de gemeenschappelijke delen zullen hierna aan-
 delen toegekend krijgen, die over de oppervlakte
 en waarde van alle private delen verdeeld zullen
 worden en deze in mede-eigendom en gedwongen onver-
 deeldheid zullen toebehoren.

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrijgende
 en rechthebbers zullen navermelde toekening
 van aandelen moeten eerbiedigen, tenzij zij allen-
 in een wijzigende basisakte een nieuwe verdeling
 van aandelen, samenstelling van de gemeenschappe-
 lijke delen of een andere verandering onder-
 schrijven. De aandelen in de gemeenschappelijke
 delen volgen steeds de private eigendom waaraan
 ze zijn toegekend. Zij kunnen dus niet afzonderlijk
 vervreemd, bezwaard of behandeld worden.

* Verdeling en toekening van delen
 Aan de massa van de gemeenschappelijke delen,
 daarbij de grond ingerepen, wordt het cijfer
 DUIZEND (1.000) toegekend, hetwelk, bij de private
 delen gevoegd, als noemer zal fungeren.

De Heer Juliaan AERTS, hier tegenwoordig als voorn-
 meld, kent aan de navermelde private delen
 volgende cijfers toe, dat als teller zal fungeren
 in totaal duizend / duizendsten.

VOORHUIS

APPARTEMENT-NUMMER_00

. de voorste kelder, genaamd 0 en de gelijkvloers;
 samen : vijftientig duizendsten

APPARTEMENT-NUMMER_V_1

85/1.000 sten

. de eerste verdieping, vijfennegentig duizendsten,
 hier

APPARTEMENT-NUMMER_V_2

95/1.000 sten

. de tweede verdieping, vijfennegentig duizendsten,
 hier

APPARTEMENT-NUMMER_V_3

95/1.000 sten

. de derde verdieping en de achterste kelder ge-
 noemd A3, samen: honderdvijftien duizendsten,
 hier 115/1.000 sten

ACHTERHUISAPPARTEMENT NUMMER G 1

. gelijkvloers, honderd duizendsten, hier
100/1.000 sten

APPARTEMENT NUMMER A1

. eerste verdieping, honderd vijfendertig duizend-
sten, hier
135/1.000 sten

APPARTEMENT NUMMER A2

. tweede verdieping, honderd vijfentwintig duizend-
sten, hier
125/1.000 sten

APPARTEMENT NUMMER A3

. derde verdieping, honderd vijfentwintig duizend-
sten, hier 125/1.000 sten

APPARTEMENT NUMMER A4

. vierde verdieping, honderd vijfentwintig duizend-
sten, hier
125/1.000 sten

totaal : duizend duizendsten
1.000/1.000 sten

IV. BEPALINGEN

1. Elke eigenaar bezit, zonder andere beperkingen dan het reglement van mede-eigendom, de eigendom, het genot en vrij gebruik van wat zijn private eigendom is. Hij kan erover beschikken, het bezwaren, verkopen of op een andere wijze vervreemden zoals eenieder.

2. Alle eigenaars zullen samen bij enige polis, het gebouw laten verzekeren tegen brand en andere risico's die het met zich meedraagt zoals ontplofing, blikseminslag, kortsluiting en verhaal van geburen.

3. In verhouding tot de aandelen toegekend aan zijn privaatief zal elke eigenaar delen in de premie van bovenstaande verplichte verzekering, in alle lasten en kosten van onderhoud en van instandhouding van het gebouw en in de kosten van onderhavige en latere eventuele wijzigende basisakte.

Bij uitzondering zal een privaatief alleen de kosten dragen van wijzigingen gebracht aan de gemene delen, wanneer het alleen daaruit voordelen haalt en de algemene vergadering der mede-eigenaars hiermede instemt, zoals bijvoorbeeld bij aansluiting door slechts één appartement op televisie- of radiodistributie.

9

6. Mededeling tot een wijzigende besisakte is steeds kosteloos

7. Zolang het Kadastraal inkomen van elk privaat niet is bepaald, zal elke eigenaar delen in de vorderende voorheffing ten laste van het gebouw in dezelfde verhouding als bepaald in bovenstaand artikel 6.

8. De bouwheer behoudt zich het recht voor tijdens het verbouwen de indeling van de appartementsdelen te veranderen, zonder daarom de kwotiteiten te moeten veranderen.

9. Onderhavige akte vormt één geheel met alle stukken die eraan zullen gehecht blijven. Geen onderdeel erven kan afzonderlijk worden beschouwd.

10. Erfdienstbaarheden.

De verschijner verklaart geen erfdienstbaarheid te hebben toegestaan en geen kennis te hebben van andere bestaande erfdienstbaarheden, dan deze die voortspruiten uit deze akte.

OPMERKINGEN :

1. De kelders hebben geen afzonderlijke kwotiteit in de gemeene delen en zij horen bij het appartements en netwark zij toebeedeeld zijn. Hun vervreemding of voling is slechts mogelijk tussen mede-eigenaars.

Een kelder mag niet in genot worden gegeven dan aan een bewoner van het goed.

2. De voer tussen het voor- en achterhuis blijft gemeenschappelijk aan alle mede-eigenaars van het gebouw. Zij zullen deze onderhouden en delen in de kosten hiervan in evenredigheid met de aan hun appartement toebeedeelde rechten in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

3. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hierbij zal aangehecht blijven een bundel van voorchriften en voorwaarden dat werd opgesteld om de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen; de verhoudingen onder mede-eigenaars te regelen; de wijze van beheer, gebruik en bewoning te bepalen; betwistingen of moeilijkheden onder mede-eigenaars te vermijden; en het aandeel

van ieder in gemeenschappelijke uitgaven.
 Deze bundel verbindt onherroepelijk elke (mede-)
 eigenaar, rechtverkrijgende of rechthebbende huur-
 der of gebruiker van een privaatief. Elke overdracht
 van rechten stelt de nieuwe eigenaar onmiddellijk
 in de plaats van de vroegere.
 Dit reglement van mede-eigendom vormt met de basis-
 akte één geheel, en zal samen met deze overge-
 schreven worden op het bevoegd hypotheekkantoor.
 Het bestaat uit twee delen :

1) het reeel statuut

2) het reglement van inwendige orde

a) het reeel statuut mag slechts gewijzigd worden
 dan met de éénparige toestemming van alle mede-
 eigenaars; de aan te brengen wijzigingen dienen
 bij notariële akte te worden vastgesteld en overge-
 schreven op het bevoegd hypotheekkantoor.

b) het reglement van inwendige orde mag gewijzigd
 worden volgens de wijze en de meerderheden die
 het zelf bepaalt. De wijzigingen moeten niet bij
 authentieke akte worden vastgesteld.

Alle eigendoms- of genotsoverdragende- of
 verklerende akten, daarin begrepen de huurkontrak-
 ten, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten
 bevatten dat de nieuwe geïnteresseerde aan goede
 en volledige kennis heeft van de basisakte en
 het reglement van mede-eigendom, en dat hij in
 de plaats gesteld wordt van alle rechten en ver-
 plichtingen die eruit voortvloeien.

ONTSLAG VAN AMTISHALVE INSCHRIJVING

De bevoegde Heer Bewaarder der Hypotheken wordt,
 bij de overschrijving; dezer, door de partijen
 uitdrukkelijk ontslaan ambtshalve inschrijving
 te nemen, om welke reden het ook zij.

BURGERLIJKE STAND

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit
 van partijen zoals hierboven vermeld, aan de hand
 van de stukken door de wet vereist.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Tot uitvoering van deze akte verklaaren de partijen
 keuze van woonst te doen in hun boveng vermelde
 woonplaats.

Waarvan akte

Verleden te Brussel, ter studie.

10

Op datum hierboven vermeld
Na voorlezing hebben de partijen met mij, Notaris,
ondertekend.

Goedgekeurd de doorhaling
van geen enkel nieuw woord
zin of letter.

Gereguleerd te Sint-Pieters-Woluwe, 1^{ste} kantoor
op 25 JUL. 1989 1^{er} boek 122 Blad 37 Vol 2
4/4 bladen Twee verzendingen
Oncrassen Eikel handreke offautuulig le
De Onvragen 1

S. LEYMAN

ALGEMEEN REGLEMENT

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM VAN BRUSSEL
WASHUISSTRAAT, nummer 24

HOOFDSTUK EEN : ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 : STATUUT VAN HET ONROEREND GOED

Gebruikmakende van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek, wordt het statuut van hogervermeld onroerend goed bepaald, dat de verdeling van het eigendom, zijn bewaring, zijn onderhoud en eventueel de heropbouw van gezegd onroerend goed beheert.

Deze bepalingen en de erfdiensbaarheden die eruit voortvloeien dringen zich op als reeel statuut aan alle medeigenaars of titularissen van zowel huidige als toekomstige zakelijke rechten. Ze zijn bijgevolg onveranderlijk tenzij met de eenparige toestemming van alle medeigenaars die, om tegenstelbaar te zijn aan derden, eventuele wijzigingen zullen laten vaststellen bij authentieke akte, en laten overschrijven op het bevoegd hypotheekkantoor.

ARTIKEL 2 : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Er is eveneens een reglement van inwendige orde bepaald betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven, om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook.

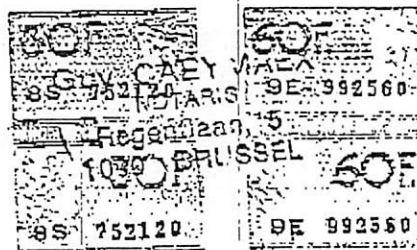
Dit reglement is niet het reel statuut; de wijzigingen ervan zijn niet onderhevig aan overschrijving, maar dienen opgelegd te worden door degenen die afstand doen van hun recht van eigendom of genot, van een deel van het onroerend goed aan hun rechtverkrijgenden.

ARTIKEL 3 : ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het reel statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het algemeen reglement van medeigendom of het onroerend statuut.

HOOFDSTUK TWEE : STATUUT VAN HET ONROEREND GOED

Afdeling 1 : onverdeeld medeigendom en private eigendom



2

ARTIKEL 4 : VERDELING VAN HET ONROEREND GOED

Het onroerend goed houdt privatieve delen in, die exclusief toebehoren aan één medeigenaar van het onroerend goed, en gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars, ieder voor een ideale fractie.

ARTIKEL 5 : VERDELING VAN DE DUIZENDSTEN

De gemene delen van het onroerend goed zijn verdeeld in duizend/duizendsten, en toebedeeld aan de privatieve delen in evenredigheid met hun respektievelijke waarde en oppervlakte.

ARTIKEL 6 : WIJZIGING VAN DE DUIZENDSTEN

Het is uitdrukkelijk bepaald dat, ongeacht de toekomstige wijzigingen van de respektievelijke waarden van de privatieve delen, ingevolge onder andere de wijzigingen en verbouwingen die zouden gedaan zijn in eender welke deel van het onroerend goed, of ingevolge gelijk welke omstandigheden, de toebedeelde ventilatie van de duizendsten, zoals bepaald in de basisakte, zal niet mogen gewijzigd worden dan met de eenparige toestemming van alle mede-eigenaars.

Het is niet geoorloofd de privatieve delen te verdelen zonder het unaniem akkoord van alle mede-eigenaars. Het is niettemin toegestaan ze samen te voegen.

ARTIKEL 7 : GEMENE DELEN

De gemene delen van het onroerend goed zijn (deze opsomming is aanwyzend en niet limitatief): de grond, de funderingen, de gevelmuren, de scheidingsmuren, de steunbalken, de gevelversieringen, de afvoeringen en leidingen van alle aard : water, gas, elektriciteit, (behalve deze die in privatieve delen bestaan en voorzien voor exclusief genot), de voetpaden, steunmuren, daken met waterafvoeringen, en in het geheel, alle delen van het gebouw die niet voorzien zijn voor een exclusief genot voor het één of het ander privaatief lokaal of die gemeen zijn zoals voorzien door de wet van acht juli negentienhonderd vlerentwintig, en het algemeen gebruik.

De gemene delen zullen niet mogen vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan met de privatieve delen waarvan zij de bijhorigheid zijn, en de voor hun toebedeelde kwotiteit.

De hypotheek en alle zakelijke rechten op een privatieve deel bezwaren de fraktie van de algemene delen die ervan afhangen.

ARTIKEL 8 : PRIVATIEVE DELEN

Alle privatieve eigendom houdt de delen in van het privatief lokaal (met uitzondering van de gemeene delen) en onder andere: grondbekleding, parket en vloerbekleding, hun steunmateriaal, de inwendige niet steunende scheidingsmuren, de deuren, de vensters op straat of op koer en al hun bijhorigheden, alle inwendige afvoeringen en leidingen die voor inwendig gebruik voorzien zijn, de sanitaire installaties (lavabo's, water-closets, baden enzovoort), muurbekledingen, plafonds, plafonnage, inwendige decoratie van de privatieve lokalen, en kortom : alles wat zich in de privatieve lokalen bevindt en voorzien is voor privatief gebruik, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve delen bevindt, maar voorzien voor exclusief gebruik (bijvoorbeeld bijzondere leidingen voor water, gas en elektriciteit, telefoon, enzovoort).

ARTIKEL 9 : WIJZIGING VAN DE PRIVATIEVE DELEN
Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken van de privatieve delen binnen de grenzen van dit reglement, en op voerwaarde geen schade aan te brengen aan de rechten van anderen of iets aan te brengen die de stevigheid van het gebouw in het gedrang zou brengen.

Eenieder mag de inwendige verdeling van zijn privatieve delen wijzigen, maar op eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van verzakkingen, schade en andere ongevallen die er het gevolg van zouden kunnen zijn voor de gemene delen of andere privatieve delen.

Het is verboden aan de medeelgenaar, zelfs in hun privatieve delen, enige wijziging te brengen aan de gemene delen, dan met inachtneming van de beschikkingen van volgend artikel.

ARTIKEL 10 : WIJZIGING AAN DE GEMENE DELEN

De werken van wijziging aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden aan met de eenparige toestemming van alle medeelgenaar, en onder toezicht van een architect, of een ondernemer. De aan deze laatste verschuldigde honoraria zijn ten laste van de eigenaar die deze werken heeft laten uitvoeren.

4

ARTIKEL 11 : STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

Niets van wat de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs al is het een privaatief deel, zal mogen gewijzigd worden dan met de eenparige toestemming van alle medeigenaars.

Zo zal het onder andere zijn voor de ingangsdelen van de privaatieve delen, de vensters, hun omljstingen, en alle bijhorigheden, en in het algemeen alle van de koer of de straat zichtbare delen, zelfs wat betreft de schilderwerken.

ARTIKEL 12 : LUKEN - TELEFOON - TELEDISTRIBU-
TIE

De eigenaars zullen luken, of andere beschermingsmaterialen mogen aanbrengen, maar hun model zal moeten goedgekeurd worden door alle medeigenaars.

Telefoon en teledistributie zullen geïnstalleerd worden in de privaatieve delen, maar op kosten, risico en gevaar van de medeigenaar.

Afdeling twee : dienst en administratie van het gebouwARTIKEL 13 : PRINCIPE

De medeigenaars zullen gezamenlijk het gebouw beheren. Zij zullen, in voorkomend geval, een syndicus mogen benoemen, waarvan de bevoegdheden zullen bepaald worden in het reglement van inwendige orde.

ARTIKEL 14 : REGISTER VAN PROCES-VERBALEN

De beslissingen van de medeigenaars zullen vastgesteld worden in proces-verbalen door hen ondertekend en ingeschreven in een speciaal register, die door één van hen zal behouden blijven of door de beheerder of syndicus.

Het register van de proces-verbalen mag door eender welke geïnteresseerde, medeigenaar, huurder of rechthebbende geraadpleegd worden.

Afdeling drie : verdeling van de algemene lasten en opbrengstenARTIKEL 15 : ONDERHOUD

Ieder van de medeigenaars zal, in evenredigheid met zijn duizendsten in de gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten alsook in de kosten van administratie van de gemene delen.

ARTIKEL 16 : SPOEDHERSTELLINGEN

Voor de spoedherstellingen heeft iedere mede-eigenaar of de beheerder of syndicus, als er één is, alle machten en bevoegdheden om deze te laten uitvoeren, zonder voorafgaandelijk toestemming.

ARTIKEL 17 : ANDERE HERSTELLINGEN

De andere herstellingen kunnen slechts uitgevoerd worden dan met de eenparige toestemming van alle mede-eigenaars.

ARTIKEL 18 : TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE DELEN

De mede-eigenaars moeten toegang verlenen tot hun private delen voor alle werken en herstellingen, schoonmaak en onderhoud van de gemeene delen.

Indien de mede-eigenaars of de bewoners afwezig zijn, moeten zij verplichtend een sleutel van hun private deel overmaken aan één van de andere mede-eigenaars of aan de beheerder of syndicus.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen, en de ongemakken daaruit, aan de gemeene delen moeten verdragen, die ingevolge de regels hiervoor werden besloten.

ARTIKEL 19 : BELASTINGEN

Behalve indien de belastingen betreffende het gebouw rechtstreeks vastgesteld zijn op iedere private deel, zullen deze verdeeld worden tussen de mede-eigenaars overeenkomstig de duizendsten in de gemeene delen van het gebouw.

ARTIKEL 20 : BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

De verantwoordelijkheid van het gebouw (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en in het algemeen alle lasten van het gebouw worden verdeeld overeenkomstig de duizendsten in de gemeene delen, dit onverminderd de vordering van de mede-eigenaars tegen diegene waarvan de persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar.

ARTIKEL 21 : VERMEERDERING VAN DE LASTEN

Ingeval één van de mede-eigenaars de algemene lasten voor zijn bijzonder en persoonlijk gebruik vermeerdert, zal hij alleen deze vermeerdering dragen.

6

ARTIKEL 22 : OPBRENGSTEN

In het geval de gemene delen opbrengsten opleveren, zullen deze verdeeld worden tussen de medeigenaars overeenkomstig hun duizendsten in de gemene delen.

Afdeling vier : verzekeringen en heropbouwARTIKEL 23 : PRINCIPE

De verzekering zowel van de privatieve delen - bij uitzondering van de meubels - als van de gemene delen, zal gedaan worden door dezelfde verzekeringsmaatschappij voor geheel het gebouw, tegen brand, bliksem, ontploffingen van alle aard en eventuele vorderingen tegen derden.

De premies zullen een algemene last zijn.

Ieder medeigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de polis.

ARTIKEL 24 : VERMEERDERING VAN PREMIE

Indien een hogere premie verschuldigd is ingevolge het beroep uitgevoerd door één van de medeigenaars of ingevolge het personeel in dienst van een medeigenaar of meer in het algemeen voor gelijk welke persoonlijke omstandigheid te wijten aan één van de medeigenaars, zal het verschil tussen deze hogere premie en de gewone premie ten laste zijn van die medeigenaar.

ARTIKEL 25 : INNING VAN DE SCHADEVERGOEDINGEN

Ingeval van schade, zullen de door de polis toegekende schadevergoedingen, gestort worden op een bijzondere rekening in afwachting van zijn besteding. Er zal geen schade mogen gebracht worden aan de rechten van bevoorrechte of hypothekaire schuldeisers, waarvan de tussenkomst gevorderd is.

ARTIKEL 26 : BESTEDING VAN DE SCHADEVERGOEDINGEN

De besteding van deze schadevergoeding zal geregeld zijn als volgt :

1. Gedeeltelijke schade

De schadevergoeding zal gebruikt worden voor de herstelling van de beschadigde delen. Ingeval van ontoereikendheid, zal het overschot ten laste zijn van de medeigenaars, overeenkomstig hun duizendsten in de gemene delen, dit onverminderd

hun vordering tegen deze die, ten gevolge van de heropbouw, een meerwaarde heeft bekomen van zijn goed, en dit in prorata van deze meerwaarde.

Indien de vergoeding hoger is dan de kosten van herstelling, zal het overschot toegekend worden aan de medeigenaars in overeenstemming met de duizendsten in de gemene delen.

2. Volledige schade

De schadevergoeding zal gebruikt worden tot de heropbouw, tenzij de medeigenaars in eenparige overeenstemming er anders over beslissen.

a) Het gebouw wordt heropgebouwd: in geval van ontoereikendheid van de schadevergoeding voor de heropbouw van het gebouw, zal het resterende ten laste zijn van de medeigenaars in overeenstemming met hun duizendsten in de gemene delen.

b) Het gebouw wordt niet heropgebouwd: in dit geval, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de eventuele gemene delen zullen verdeeld worden.

De verzekeringsvergoeding, alsook de opbrengst van de eventuele licitatie, zullen verdeeld worden tussen de medeigenaars, prorata van hun duizendsten in de gemene delen.

Indien één of meer van de eigenaars zich verzet tegen de herconstructie, zal hij (zij) verplicht zijn, indien de anderen of één van de anderen het hem/haar vraagt, zijn rechten in het gebouw af te staan, maar zal zijn deel in de schadevergoeding mogen behouden.

De prijs van de afstand, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, zal vastgesteld worden door één deskundige benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Brussel, op verzoek van de meest gerede partij.

ARTIKEL 27 : BIJVOEGLIJKE VERZEKERING

1) Indien versieringen werden uitgevoerd door één van de medeigenaars in zijn private delen, behoort het hem toe deze te laten verzekeren op eigen kosten; hij zal ze niettemin mogen laten verzekeren op de algemene polis, maar zal de hieruit voortvloeiende premieverhoging moeten verdragen.

2) Iedere medeigenaar zal altijd de mogelijkheid hebben voor zijn eigen rekening een bijvoeglijke verzekering te nemen, op voorwaarde alle lasten en premies hiervan te verdragen en betalen.

8

In deze twee gevallen, zal bedoelde medeeigenaar alleen het recht hebben het overschot van schadevergoeding die zou toegekend zijn ingevolge deze bijvoeglijke verzekering mogen innen, en hij zal erover mogen beschikken in alle vrijheid.

HOOFDSTUK DRIE REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

ARTIKEL 28 : PRINCIPE

Er wordt een reglement van inwendige orde bepaald, verplichtend voor alle medeigenaars en hun rechthebbenden.

Deze zal niet mogen gewijzigd worden dan met de toestemming van de medeigenaars die te samen zeventienhonderd vijftig/duizendsten in de gemene delen vertegenwoordigen.

ARTIKEL 29 : BOEK VAN BEHEER

De wijzigingen zullen moeten vastgesteld worden op hun datum in het register van de processen verbaalen en zullen, eveneens, ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "Boek van Beheer", die ook het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen hiervan zal bevatten.

Dit boek zal mogen geraadpleegd worden op dezelfde wijze als het register der processen verbaal.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de verkoper de aandacht van de nieuwe geïnteresseerde vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen.

De nieuwe geïnteresseerde, door het enig feit van medeigenaar te worden, de huurder of de rechthebbende van ééndr welke deel van het goed zal in de plaats gesteld worden van alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen opgenomen in het boek van beheer, en zal gehouden zijn deze te eerbiedigen, alsook zijn erfgenamen en rechthebbenden.

Afdeling één : onderhoud

ARTIKEL 30 : ALGEMEEN ONDERHOUD

De onderhoudswerken aan de gevels en ramen zullen uitgevoerd worden met gemeen akkoord van alle medeigenaars.

De werken betreffende de private delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw betreft, zullen moeten uitgevoerd worden door ieder medeigenaar ten gepaste tijde, op een zodanige manier dat het gebouw steeds een uitwendig aspect van goed onderhoud bewaart.

ARTIKEL 31 : SCHOORSTENEN

De medeigenaars zullen instaan voor het onderhoud aan de schoorstenen, kachels en fornuizen, die afhangen van hun private delen, telkens het vereist is en dit minstens éénmaal per jaar.

Afdeling twee : inwendige orde

ARTIKEL 32 : NEERLEGGINGEN IN DE GEMENE DELEN

De gemene delen zullen ten allen tijde vrij moeten gelaten worden; er zal er nooit iets mogen neergelegd, of geplaatst worden ten welke tijde ook.

ARTIKEL 33 : HUISHOUDWERKEN

In de gemene delen zal er nooit enig huishoudwerken mogen uitgevoerd worden, zoals schoenpoetsen, schoonmaak van tapijten, kleding, meubels, bedding enzovoort.

ARTIKEL 34 : GASINSTALATIE

Het is streng verboden in het gebouw andere dan onplooibare, vaste en stijve geleidingen te gebruiken.

ARTIKEL 35 : DIEREN

De honden, katten en vogels worden in het gebouw geduld met éénparige toestemming van alle medeigenaars. Deze toestemming kan echter ten allen tijde worden teruggetrokken indien het geduld dier schade berokkent door lawaai, of op één of ander manier aan de medeigenaars van het gebouw. ~~In voorkomend geval, zal het dier ambtelijk door een dierbeschermingsvereniging mogen weggevoerd worden.~~

Afdeling drie : zedelijkheid - stilte

10

ARTIKEL 36 : ALGEMEENHEDEN

De medeigenaars, hun huurders, en andere bewoners van het goed zullen het goed op een normale wijze moeten bewonen en ervan genieten als goede huisevaders.

Zij zullen moeten letten op het feit dat de rust en de stilte van het goed op geen enkele manier zal mogen gestoord worden door hun eigen persoon, door de personen die deel uitmaken van hun familie, de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers.

Er zal geen abnormaal lawaai mogen gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio's, pick-ups en televisie is toegestaan; niettemin zullen de bewoners erop letten dat het gebruik van zulke apparaten de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Geen enkele motor zal mogen geplaatst worden in het gebouw, tenzij frigo's, verwarmings- en huishoudapparaten.

ARTIKEL 37 : HUUROVEREENKOMSTEN

De huurovereenkomsten zullen de verplichting inhouden dat de huurders het goed als goede huisevader zullen bewonen en de beschikkingen van het reglement van medeigendom zullen eerbiedigen, waarvan zij voorsafgaandelijk en uitdrukkelijk zullen erkend hebben kennis van genomen te hebben. In geval van grove tekortkoming, op rechtsgeldige wijze vastgesteld, zullen de huurovereenkomsten mogen opgezegd worden op verzoek van de beheerder of syndicus.

ARTIKEL 38 : GEMEENTELIJKE LASTEN

De medeigenaars en hun rechthebbenden zullen de lasten van de stad, politie en bestratingen moeten tegemoetkomen.

Afdeling vier : bestemmingARTIKEL 39 : ALGEMEENHEDEN

De privatieve delen zijn bestemd voor residentiële bewoning.

Zij zullen mogen bestemd worden voor de uitoefening van een vrij beroep. De uitoefening van dit beroep zal het genot van de andere bewoners niet mogen storen.

ARTIKEL 40 : PUBLICITEIT

Het is verboden, tenzij met eenparige toestemming van alle medeëigenaars, publiciteit te maken op het gebouw. Geen enkel opschrift zal mogen geplaatst worden op de vensters, deuren, of buitenmuren, noch in de trappen of hall's.

Het is niettemin toegestaan op de inkomdeuren van de privélevé delen of naast deze deur een plaat aan te brengen met de naam van de bewoner en van zijn beroep.

Op de inkomdeur van het gebouw, is het toegelaten een plaat aan te brengen die de naam, het beroep, de bezoekdagen, en het verdiep die hij bewoont vermeldt.

ARTIKEL 41 : GEVAARLIJKE LOE-STOORNISSEKKENDE MATERIE

Geen enkel gevaarlijke of stoorniswekkende materie mag in het gebouw ingebracht worden dan met de eenparige toestemming van alle medeëigenaars.

Afdeling vijf : BeheerARTIKEL 42 :

De medeëigenaars hebben de mogelijkheid een beheerder of syndicus te benoemen, waarvan zij de bezoldiging bepalen.

In geval van onenigheid over de noodzakelijkheid een beheerder of syndicus aan te duiden of op de identiteit van deze beheerder of syndicus, heeft iedere medeëigenaar het recht dit tusspunt, overeenkomstig artikel vijftig hierna, te onderwerpen aan arbitrage.

De verantwoordelijkheid van de beheerder of syndicus wordt bepaald overeenkomstig de regels over het mandaat.

ARTIKEL 43 : BEVOEGDHEDEN

De beheerder of syndicus is gelast met de algemene beheer van het gebouw en de uitvoering van de herstellingen aan de gemeene delen.

Hij zal ook tot opdracht hebben het bedrag van de gemene delen tussen de medeëigenaars te verdelen, de fondsen te centraliseren en deze te storten aan de rechtshoudende.

De beheerder zorgt voor het goed algemeen onderhoud van het gebouw.

12

ARTIKEL 44 : BETWISTINGEN

De beheerder is gelast met de betwistingen betreffende de gemene delen ten aanzien van derden en publieke administraties.

Hij maakt hiervan rapport aan de mede-eigenaars, die beslissen over de te nemen maatregelen ten bate van het algemeen belang.

In geval van spoed, zal hij alle bewaarmaatregelen treffen.

ARTIKEL 45 : REKENINGEN

De beheerder of syndicus zal de jaarlijkse rekeningen opstellen. Hij zal ze ter goedkeuring aan de mede-eigenaars voorleggen en zal er in voorkomend geval ontlasting voor krijgen.

Hij zal aan iedere mede-eigenaar zijn bijzondere rekening voorstellen ten minste één keer per jaar.

ARTIKEL 46 : PROVISIES - OPROEP VAN FONDSEN

Een provisie zal gestort worden aan de beheerder of syndicus door de mede-eigenaars, om hem in staat te stellen de algemene onkosten van het gebouw te dekken. Het bedrag van de provisie zal vastgesteld worden door de mede-eigenaars op voorstel van de beheerder of syndicus.

Zij mogen eveneens beslissen tot het oprichten van een reservefonds ter dekking van de grote herstellingen.

ARTIKEL 47 : BEROEP IN GEVAL VAN WANBETALING

De beheerder of syndicus heeft het recht de betaling te vorderen van de regelmatig besloten provisie of fondsoproeping.

De door de ingebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde sommen zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opleveren aan de wettelijke intrestvoet vanaf de dag van zijn opeisbaarheid tot de dag van betaling; de intrest zal gestort worden in de reservefonds.

Indien één van de mede-eigenaars niettemin in gebreke blijft zijn provisie of geldoproeping te betalen aan de beheerder of syndicus, zal deze laatste het recht hebben de diensten van elektriciteit en water van de privative delen van de ingebreke blijvende partij, te blokkeren. Deze clause is van essentiële waarde en van strikte toepassing. Onverminderd het voorafgaande, zal de ingebreke blijvende mede-eigenaar of bewoner een boete verschuldigd zijn van honderd frank per tekortkoming en per week laattijdige betaling, dit van

rechtswege en zonder ingebreke stelling, die boete zal gestort worden in het reservefonds.

De ingebreke blijvende medeigenaar of bewoner zal mogen gedagvaard worden door de beheerder of syndicus die, ten dien einde, een contractuele en onherroepelijke mandaat heeft, zolang hij in functie blijft.

Gedurende de duur van de ingebrekestelling, zullen de andere medeigenaars de sommen moeten voorschieten die nodig zijn voor het onderhoud van de gemene delen.

Indien de privaatleve delen van de ingebreke blijvende in huur gegeven zijn, zal de beheerder of syndicus het recht hebben de huurgelden rechtstreeks te innen ten belope van het verschuldigde bedrag. De beheerder of syndicus heeft ten dien einde, en van rechtswege, volledige beschikking en zal geldig kwitantie verlenen van de geïnde sommen. De huurder zal zich niet mogen verzetten aan dit reglement en zal geldig vrijgesteld worden ten aanzien van zijn verhuurder van de door beheerder of syndicus gekwijte sommen.

Afdeling zes : algemene lasten

ARTIKEL 48 :

Zoals de lasten van onderhoud en herstelling van de gemene delen waarvan sprake in het statuut van het onroerend goed, zijn de lasten voortvloeiende uit het algemeen nut ten laste van de medeigenaars ten belope van hun dulzendsten in de gemene delen.

Deze onkosten zijn die van water, gas en elektriciteit voor het onderhoud van de gemene delen, de kosten van aankoop, onderhoud en verandering van gemeen materiaal of meubilair, goederen en leveringen die noodzakelijk zijn voor het goed onderhoud van het onroerend goed, de bezoldigingen van de beheerder of syndicus, briefwisseling, verlichtingskosten van gemene delen enzovoort.

ARTIKEL 49 :

Het individuele verbruik van gas en elektriciteit zal betaald worden iedere medeigenaar volgens de indicaties van zijn bijzondere teller.

Afdeling zeven : algemene beschikkingen

aan
verzending goed pakje

A

ARTIKEL 50 : BETWISTINGEN

In geval van betwisting tussen de medeai-
genars, of tussen hen of één van hen en de beheerder
of syndicus, zullen de betwistingen betreffende
het reel statuut van het onroerend goed of het
reglement van inwendige orde aan een scheidsrechter
worden voorgelegd, die in gemeen akkoord zal be-
noemd worden, of, bij gebrek hiervan, zal benoemd
worden door de voorzitter van de rechtbank van
eerste aanleg van Brussel, die een scheidsrechter
zal benoemen, op verzoek van de meest gerede par-
tij.

De betalingseisen voor de provisie en andere
sommen, te betalen voor de gemeenschappelijke
kosten zijn onderworpen aan de bevoegde rechtbank.

ARTIKEL 51 : ALLERLEI

Dit algemeen reglement van medeigendom zal
overgeschreven worden in het geheel samen met
de basisakte die voorafgaat.

Er zal een uitgifte van gegeven worden op
kosten van de partijen die er om vragen.

Het reglement van medeigendom is verplichtend
voor alle huidige en toekomstige medeigenars,
alsook voor al degenen die in de toekomst op het
onroerend goed of op een deel ervan, een recht
zouden bezitten van eender welke aard.

Dien tengevolge zal dit reglement ofwel moeten
overgeschreven worden in het geheel in alle eigen-
doms- of genotsoverdraagbare of verklarende akten,
ofwel zullen deze akten de uitdrukkelijke melding
moeten inhouden dat de geïnteresseerden er een
perfekte kennis van hebben en dat zij in de plaats
gesteld worden van rechtswege in alle rechten
en verplichtingen die eruit voortvloeien.

Ondertekend "ne varietur", om gevoegd te worden
aan de basisakte verleden voor Notaris Guy CAEYMAEX
te Brussel op

Registratie te Sint-Pieters-Woluwe, 1st kantoor
n^o 25 JUL 1999 19 Boek 19 Blad 64 Vak 7
bladz. 10000 verzending
Inzendingen
De Ontvanger