



STUDIE

van

Mter Paul Van Oekel

notaris te Antwerpen, I

Mechelse Steenweg 137

"Mercator Park 10"

Residentie Luitenant LECOINTE

Berchem-Antwerpen

Basisakte

Reglement van

Mede-eigendom



BASISAKTE

"RESIDENTIE Luitenant Lecointe"

(Mercator 10)

Het jaar negentienhonderd zeven en zestig, de vijftiende december.

Voor Ons, Meester Paul Van Oekel, notaris ter standplaats Antwerpen.

Is verschenen :

Welke verschijnster Ons, Notaris, heeft verzocht de basisakte op te maken van het eigendom MERCATOR PARK - "Résidentie Luitenant Lecoïnte".

De basisakte is onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten :

- Hoofdstuk I : Uiteenzetting.
- Hoofdstuk II : Verdeling van het gebouw.
- Hoofdstuk III : Aanduiding van de appartementen.
- Hoofdstuk IV : Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden.

H O O F D S T U K I - U I T E E N Z E T T I N G .

1. De Maatschappij-verschijnster is eigenares van het perceel grond navermeld.

GEMEENTE BERCHEM (Antwerpen) - BLOK C3:

Een perceel bouwgrond gelegen te Berchem-Antwerpen, aan de Fruithoflaan, blok C3, ten kadaster bekend wijk A deel van nummers 337, 336a, 339L en 335B groot volgens meting drie duizend zeven en negentig vierkante meters acht en veertig vierkante decimeters. Dit perceel paalt aan het perceel bouwgrond blok C2 en is gelegen op vijf en negentig meter acht en vijftig centimeter van de Fruithoflaan.

Zo en gelijk deze grond gelegen is en afgebeeld staat in rode tint op een grondplan ervan opgemaakt door de heer O.De Koninckx, meetkundige-schatter van onroerende goederen te Antwerpen op acht en twintig april negentienhonderd zes en zestig, welk plan gehecht is gebleven aan de akte van aankoop van bovengezegde grond, met nog een andere strook, verleden voor notarissen Paul Van Oekel te Antwerpen, bewaarder der minuut en Alfons De Keersmaecker te Hoboken op veertien maart negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen op dertig maart daarna, deel 4422 nummer 24.

Eigendomsaanhaling.

3.-

Opmerking:

Betrekkelijk de strook grond, groot tweehonderd zestien vierkante meter twintig vierkante decimeter, in gele kleur aangeduid op hogergemeld plan, en samen met voorschreven grond aangekocht door de maatschappij-verschijnster bij zelfde akte verleden voor notarissen Paul Van Oekel te Antwerpen, bewaarder der minuut, en Alfons De Keersmaecker te Hoboken op veertien maart negentienhonderd zeven en zestig, staat er in deze aankoopakte vermeld dat deze strook grond "zou kunnen bestemd worden om kosteloos afgestaan te worden aan de Gemeente voor inlijving in de straat. Indien de Gemeente in de toekomst straatwerken zou doen uitvoeren betrekkelijk die straat "J" (hetgeen tot op heden nog niet vaststaat) zijn de straatkosten ten laste van de maatschappij-koopster in deze".

Deze strook grond maakt in geen enkel geval deel uit van de gemene grond waarop de gebouwen zullen opgericht worden en de quotiteiten in de gemene grond - waarvan hierna sprake - slaan dus enkel maar op gemelde grondoppervlakte van drie duizend zeven en negentig vierkante meters acht en veertig vierkante decimeters.

2. De Maatschappij-verschijnster heeft besloten op dezelfde grond, bestemd om samen met nevensliggende gronden en aldaar op te richten gebouwen, een stedenbouwkundig geheel uit te maken, genaamd "Mercator Park", een appartementsgebouw te laten oprichten genaamd "Résidentie Luitenant Lecointe", en deze appartementen aan de liefhebbers, die zich zullen aanbieden, te verkopen.

3. De Maatschappij-verschijnster heeft door de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", Hertogsstraat 47 te Brussel, de plans, opmetingen en beschrijvingen van zelfde gebouw laten opmaken, en heeft haar gelast de uitvoering ervan door de aannemers te laten verrichten, toezicht te houden op de uitvoering ervan, en over te gaan tot de in ontvangstname der werken.

4. De Maatschappij beslist de uitvoering der werken toe te vertrouwen aan aannemers, zowel voor de ruwbouw, als voor de afwerking en dit door afzonderlijke ambachten. De aannemers zullen deze werken uitvoeren volgens de bescheiden opgemaakt door de naamloze vennootschap "Groupe

Urbanisme", waarvan een korte beschrijving alhier aangehecht is.

5. De Maatschappij-verschijnster heeft ons, Notaris, aangezocht onderhavige basisakte op te maken, bestemd om het eigendom te plaatsen onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

Aan deze akte die de juridische grondslag van de bewerking uitmaakt zijn aangehecht :

- a) het reglement van mede-eigendom;
- b) de plannen dienstig tot de oprichting van het gebouw (elf plans);
- c) de beschrijving van de gebruikte materialen;
- d) de algemene verkoopsvoorwaarden.

HOOFDSTUK II - VERDELING VAN HET GEBOUW.

Zoals hierboven gezegd, heeft de Maatschappij de bouwplannen laten opmaken van het in het "Mercator Park" op te richten appartementsgebouw genaamd "Résidentie Luitenant Lecointe" door de zorgen van de naamloze vennootschap "Groupe Urbanisme", met maatschappelijke zetel te Brussel 47 Hertogsstraat, die de verantwoordelijkheid draagt voor de opvatting dezer plans, in haar hoedanigheid van bouwmeester die deze plans heeft getekend en dit ten einde elk der privatieve lokalen van het op te richten gebouw nader te bepalen.

Deze plans zijn de volgende :

PLAN A1 : (dienende voor paviljoen 8, 9 en 10).

Inplanting van het gebouw, en ten titel van loutere inlichting, de inplanting der aanpalende gebouwen.

PLAN B6 - 7C :

Het plan B6-7C is de afbeelding van de keldering en de garages.

Men bemerkt er:

A.-DE HIERNA VOLGENDE GEMENE DELEN:

De galerijen der garages.

De liftkooi.

Verschillende gangen, doorgangen en sassen.

De trapzaal met trap en gemene delen naast de trapzaal.

Lokalen voor huisvuilschuiven.

Verschillende sassen (aflopen, verlichtingen, putten, enz.)

De kelders van de huisbewaarder.

De overloop.

B.-DE HIERNA VOLGENDE PRIVATIEVE DELEN:

- 1) Vijf en veertig (45) autobergplaatsen genummerd van één tot en met vijf en veertig, elk bevattende:
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
De autobergplaats zelf met haar luik of dergelijke.
 - b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeltheid:
De twee en één half/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein, uitgezonderd voor wat betreft autobergplaatsen nummers veertien (14) en achttien (18) dewelke ieder twee/duizendsten bezitten in de gemene delen waarvan het terrein; en voor wat betreft autobergplaats nummer drie en veertig (43), dewelke drie/duizendsten bezit in de gemene delen waarvan het terrein.
- 2) een en vijftig (51) kelders genummerd van één tot en met vijftig, en twee en vijftig.
Deze kelders hebben geen onderscheiden quotiteiten in de gemene delen, en zijn blijvend afhankelijk van de appartementen waarmee ze zullen verbonden worden in de notariële verkoopakten.

PLAN B8c :

Het plan nummer B8c is de afbeelding van het gelijkvloers.

Men bemerkt er :

A.-DE HIERNA VOLGENDE GEMENE DELEN:

De inkomhall,
De eigenlijke gemeenschappelijke hall,
De trap en trapzaal,
De liftkooi,
Een gemeenschappelijk lokaal, geheel rechts in het gebouw gelegen, dienende tot het wegbergen van fietsen en kinderrijtuigen.
De lokalen van de woonst van de huisbewaarder (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, W.C. en degagement), de doorgang voor de conciërgerie.

B.-DE HIERNA VOLGENDE PRIVATIEVE DELEN:

1. Een appartement "TYPE II" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van het park, bevattende:
- a) in privatieve en uitsluitelijke eigendom:
Een hall,
Een keuken,
Een woonkamer,
Een terras,
Twee slaapkamers,
Een badkamer,
Een gang,
Een W.C.

- b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:
de achttien (18)/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.
2. Een appartement "TYPE I" gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, bevattende:
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
Een hall,
Een keuken,
Een woonkamer,
Een slaapkamer,
Een badkamer,
Een sas,
Een W.C.
Een terras.
- b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:
De dertien en een half (13,5)/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.
3. Een appartement "TYPE III" gelegen links in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende:
- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
Een keuken,
Een woonkamer,
Drie slaapkamers,
Een badkamer,
Een gang,
Een W.C.,
Een terras.
- b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:
De twee en twintig en een half (22,5)/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

PLAN B9c :

Het plan B9c is de afbeelding van de normale pare verdiepingen; de normale pare verdieping komt voor op elk van de pare verdiepingen boven het gelijkvloers.

Op elk van deze verdiepingen bemerkt men :

A.--GEMENE DELEN:

De trap met de trapzaal, de gemeenschappelijke hall, de liftkooi.

B.-VOLGENDE PRIVATIEVE DELEN:

1. Een appartement "TYPE G II Special" gelegen rechts in het gebouw aan de kant der ontworpen straat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall,
Een keuken,
Een woonkamer,
Twee terrassen,
Twee slaapkamers,
Een badkamer,
Een gang,
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De een en twintig en een half (21,5)/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

2. Een appartement "TYPE I B" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van het park, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall,
Een keuken,
Een woonkamer,
Een terras,
Een slaapkamer,
Een badkamer,
Een gang,
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De dertien (13)/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

3. Een appartement "TYPE III" gelegen links in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall,
Een keuken,
Een woonkamer,
Een terras,
Drie slaapkamers,
Een badkamer,
Een gang,
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De een en twintig en een half (21,5)/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

4. Een appartement "TYPE I A" gelegen links in het gebouw aan de kant van het park, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall,
Een keuken,
Een woonkamer,
Een terras,
Een slaapkamer,
Een badkamer,
Een sas,
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De dertien (13)/duizendsten der gemene delen waarvan Het terrein.

PLAN B 9 c1

Het plan B 9 c 1 is de afbeelding van de normale onpare verdiepingen; de normale onpare verdieping komt voor op elk van de onpare verdiepingen boven het gelijkvloers.

Op elk van deze verdiepingen bemerkt men:

A.-GEMENE DELEN :

De trap met de trapzaal, de gemeenschappelijke hall, de liftkooi.

B.-VOLGENDE PRIVAATIEVE DELEN:

1. Een appartement "TYPE G II Special" gelegen rechts in het gebouw aan de kant der ontworpen straat, en volledig beantwoordend aan de beschrijving hierboven gegeven in "Plan B 9c" van hetzelfde type.
2. Een appartement "TYPE K B" gelegen rechts in het gebouw aan de kant van het park, en volledig beantwoordend aan de beschrijving hierboven gegeven in "Plan B 9c" van hetzelfde type.
3. Een appartement "TYPE G II" gelegen links in het gebouw aan de kant van de ontworpen straat, bevattende:

9 a).--

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall,
Een keuken,
Een woonkamer,
Een terras,
Twee slaapkamers,
Een badkamer,
Een sas,
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De achttien en een half (18,5)/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

4. Een appartement "TYPE G I" gelegen links in het gebouw langs de kant van het park, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Een hall,
Een keuken,
Een woonkamer,
Een terras,
Een slaapkamer,
Een badkamer,
Een sas,
Een W.C.

b) in gedwongen en onverdeelde mede-eigendom:

De zeventien (17)/duizendsten der gemene delen waarvan het terrein.

PLAN B10: (dienende voor paviljoen 8,9 en 10).

Het plan nummer B10 is een doorsnede van het gebouw.

PLAN B11c :

Het plan nummer B11c is de voorstelling van de voor-gevel.

PLAN B12b :

Het plan nummer B12b is de voorstelling van de kop-gevel.

PLAN B13c :

Het plan nummer B13c is de voorstelling van de achter-gevel.

PLAN B14c:

Het plan nummer B14c is de voorstelling van de parking.

9 b).-

PLAN B16c :

Het plan nummer B16c is de voorstelling van het dak.

Men bemerkt er onder andere als gemene delen:

- Een gaanderij welke de liften en trapzalen der paviljoenen verbindt.
- De machinekamer en de lift.
- De trap en trapzaal.
- Een droogkamer.
- Het dak met verhuisbalken.

- oOo -

HOOFDSTUK III - AANUIDING DER APPARTEMENTEN.

Voor de aanduiding van de appartementen wordt de benaming "links" en "rechts" in deze akte gegeven met het gezicht naar de voorgevel, dat wil zeggen de stand van een persoon welke het gebouw bekijkt van de kant van de ontworpen straat, en aldus heeft men opeenvolgend :

Eerste verdieping:

Het appartement links draagt nummer één en het appartement rechts draagt nummer drie; het appartement links naar park draagt nummer twee en het appartement rechts naar park draagt nummer vier.

Tweede verdieping:

Het appartement links draagt nummer vijf en het appartement rechts draagt nummer zeven; het appartement links naar park draagt nummer zes en het appartement rechts naar park draagt nummer acht.

Derde verdieping:

Het appartement links draagt nummer negen en het appartement rechts draagt nummer elf; het appartement links naar park draagt nummer tien en het appartement rechts naar park draagt nummer twaalf.

Vierde verdieping:

Het appartement links draagt nummer dertien en het appartement rechts draagt nummer vijftien; het appartement links naar park draagt nummer veertien en het appartement rechts naar park draagt nummer zestien.

Vijfde verdieping:

Het appartement links draagt nummer zeventien en het appartement rechts draagt nummer negentien; het appartement links naar park draagt nummer achttien en het appartement rechts naar park draagt nummer twintig.

Zesde verdieping:

Het appartement links draagt nummer één en twintig en het appartement rechts draagt nummer drie en twintig; het appartement links naar park draagt nummer twee en twintig en het appartement rechts naar park draagt nummer vier en twintig.

Zevende verdieping:

Het appartement links draagt nummer vijf en twintig en het appartement rechts draagt nummer zeven en twintig; het appartement links naar park draagt nummer zes en twintig en het appartement rechts naar park draagt nummer acht en twintig.

Achtste verdieping:

Het appartement links draagt nummer negen en twintig en het appartement rechts draagt nummer één en dertig; het appartement links naar park draagt nummer dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer twee en dertig.

Negende verdieping:

Het appartement links draagt nummer drie en dertig en het appartement rechts draagt nummer vijf en dertig; het appartement links naar park draagt nummer vier en dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer zes en dertig.

Tiende verdieping:

Het appartement links draagt nummer zeven en dertig en het appartement rechts draagt nummer negen en dertig; het appartement links naar park draagt nummer acht en dertig en het appartement rechts naar park draagt nummer veertig.

Elfde verdieping:

Het appartement links draagt nummer één en veertig en het appartement rechts draagt nummer drie en veertig; het appartement links naar park draagt nummer twee en veertig en het appartement rechts naar park draagt nummer vier en veertig.

Twaalfde verdieping:

Het appartement links draagt nummer vijf en veertig en het appartement rechts draagt nummer zeven en veertig; het appartement links naar park draagt nummer zes en veertig en het appartement rechts naar park draagt nummer acht en veertig.

GELIJKVLOERS:

Het appartement rechts naar park draagt nummer twee

en vijftig; het appartement links naar park draagt nummer vijftig, en het appartement links naar de ontworpen straat draagt nummer negen en veertig.

HOOFDSTUK IV. - ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIZONDERE

 VOORWAARDEN.

1.- BIZONDERE VOORWAARDEN IN DE EIGENDOMSTITEL.

De kopers worden gesubrogeerd in navolgende rechten en plichten, spruitende uit vorenberoepen aankooptitel, te weten:

"Zonder schriftelijke toelating van de verkopers, "mogen er in de op te richten gebouwen geen drankhuizen, "achterhuizen, schouw- of danszalen, kosthuizen, stegen, "fabrieken, scholen, gasthuizen, of stapelplaatsen aange- "legd worden, noch gevaarlijke of ongezonde inrichtingen "tot stand komen, waartoe de toelating der bevoegde over- "heid nodig is, noch nijverheidinstellingen die van aard "zouden zijn schade of nadeel te berokkenen aan de over- "blijvende gronden der verkopers of aan die gronden door "hen reeds verkocht. Deze bepaling zal nochtans tegen de "verkopers niet kunnen ingeroepen worden, ingeval deze "toelating verleenden aan de kopers van andere gronden. " Deze bepalingen zijn geen stylclausules maar werke- "lijke voorwaarden der verkoping, zonder dewelke deze "niet had plaatsgehad."

2.- CENTRALE VERWARMING.

Het gebouw waarvan sprake in onderhavige akte zal bediend worden met centrale verwarming en warmwaterbede- ling, te samen met de aanpalende paviljoenen 8 en 9.

De verwarmingscentrale zal ingeplant worden onder- gronds in het terrein op de plaats welke door de Maat- schappij-verschijnster zal bepaald worden.

Zij is gemeen ten titel van eeuwigdurende en koste- loze erfdienstbaarheid tussen de verschillende gebouwen met last voor hen er het onderhoud van te verzekeren op gemene kosten, evenals haar eventuele vervanging.

De verdelingsbuizen der gebouwen die het voorwerp uitmaken van het stedenbouwkundig geheel, zullen kunnen geplaatst worden ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid op de plaatsen welke door de Maat- schappij-verschijnster te bepalen zijn.

3.- DAK.

Het dak van het gebouw wordt gevormd door een terras. Dit terras is niet toegankelijk tenzij voor zijn herstelling en voor het onderhoud van de gemene delen die er op uitgeven of er zich op bevinden, te weten: schoorstenen en de verluchtingspijpen en dergelijke.

De gaanderij welke met het aangrenzende gebouw verbindt is een hulp-doorgang ingeval van noodzakelijkheid.

4.- V O O R B E H O U D - G E M E E N H E D E N .

De maatschappij-verschijnster behoudt zich uitdrukkelijk de eigendom voor van de gemeenheid der muren die de aanpalende eigendommen scheiden van het eigendom, voorwerp dezer basisakte.

De rechten die de Maatschappij-verschijnster zich hier voorbehoudt brengen voor haar geen verplichting tot bescherming of onderhoud noch verantwoordelijkheid mede aangaande voormelde muren, dewelke integendeel volledig tot last, gevaar en risico van de respectievelijke mede-eigenaars van het gebouw blijven.

5.- W A T E R B E D E L I N G .

"1°-) De stookplaats waarin zich de stookinstallatie, de warm-water en de koud-water verdeling, alsmede de drukinstallatie bevinden, hoort toe of zou kunnen toebehoren in onverdeelde eigendom, aan de huidige en toekomstige eigenaars van het stedenbouwkundig geheel "MERCATOR PARK".-

"2°-) De verschillende paviljoenen van het stedenbouwkundig geheel "MERCATOR PARK" zullen steeds door één en dezelfde zaakvoerder worden vertegenwoordigd en beheerd, wel verstaan zijnde enkel voor wat betreft de waterdistributie in hare betrekkingen met de Antwerpse Waterwerken.

" Als eerste zaakvoerder desbetreffend is aangesteld: de naamloze vennootschap "Gestions et Mandats" te Brussel, Hertogelijkestraat, nr 49.
" Zodra het mandaat der naamloze vennootschap Gestions et Mandats teneinde loopt, zal de nieuwe zaakvoerder, betrekkelijk deze aangelegenheid, gekozen worden bij eenvoudige meerderheid door de Raad van Voorzitters der respectievelijke gebouwen. In geval van staking van stemmen is de stem van de Voorzitter van deze Raad doorslaggevend.

" De zaakvoerder heeft als zending de zaakvoering van
 " het ganse stedenbouwkundig geheel "MERCATOR PARK" te
 " verzekeren, aangezien de onderscheiden paviljoenen
 " bestemd zijn om deel uit te maken van dit stedenbouw-
 " kundig geheel.

" De volmachten van deze zaakvoerder worden samen uit-
 " geoefend met deze van de Voorzitter der Algemene Ver-
 " gadering of een der bijzitters wanneer het één enkel
 " paviljoen betreft. Wat het stedenbouwkundig geheel be-
 " treft worden zij uitgevoerd samen met de volmachten
 " van de Voorzitter van de Raad welke de Voorzitters
 " van de onderscheidene paviljoenen groepeert.

" De beslissingen van de Raad van Beheer van het steden-
 " bouwkundig geheel, samengesteld uit de Voorzitters van
 " de Algemene Vergaderingen, worden getroffen bij een-
 " voudige meerderheid van stemmen.

" In geval van staking van stemmen is de stem van de
 " Voorzitter doorslaggevend.

" Overeenkomstig de bepalingen van de basisakten en
 " meer bepaald artikel 14, zal de naamloze vennootschap
 " ETRIMO als zaakvoerder steeds de naamloze vennoot-
 " schap "Gestions et Mandats" aanduiden.

" 3°-) De waterbevoorrading van het stedenbouwkundig geheel
 " "MERCATOR PARK" zal geschieden door de "ANTWERPSE
 " WATERWERKEN" ten opzichte waarvan iedere eigenaar,
 " handelende hoofdelijk en ondeelbaar met de mede-
 " eigenaars, zich persoonlijk en door de hem vertegen-
 " woordigende zaakvoerder verbindt zich ten allen
 " tijde naar de reglementen van de "ANTWERPSE WATER-
 " WERKEN" te schikken.

6.- DOORGANG DER LEIDINGEN, KOKERS EN SCHOORSTEENPIJPEN.

De Maatschappij-verschijnster verklaart bij deze ten
 titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid in voordeel en
 ten laste van alle en ieder der privatieve eigendommen
 waaruit het gebouw bestaat te vestigen: de doorgang voor
 alle leidingen, kokers en schoorsteenpijpen, nodig tot de
 uitvoering en de afwerking van hogerliggende, lagerlig-
 gende en lateraalliggende lokalen.

7.- RECHT VAN DOORGANG.

Bovendien verklaart de Maatschappij-verschijnster te

vestigen ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid een recht van doorgang ten voordele van de aanpalende eigendommen, haar toebehorende of die zij nog zal verkrijgen en dit ten laste van het eigendom, voorwerp der huidige akte.

Deze erfdienstbaarheid van doorgang is voor huidig gebouw vermeld en omstandig beschreven in de plans nummers B6-7c - B14c en B16c, alhier aangehecht, onder de benaming "gaanderij der garages", "parking" en "dakplan".

Bovendien behoudt de maatschappij-verschijnster zich het recht voor andere erfdienstbaarheden van doorgang, die niet op bovengenoemde plans vermeld staan te vestigen, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken, en dit in dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven.

Aan dit recht van doorgang zal geen enkele beperking mogen aangebracht worden.

Zullen onderhouden worden als gemene lasten aan het gebouw voorwerp van onderhavige akte en aan de gebouwen er naast, de doorgang en inrij van de gaanderijen, evenals de parking ten zelfde titel en op dezelfde wijze als de kosten met betrekking tot het park.

8.- P A R K.

Het gebouw, voorwerp dezer akte, maakt deel uit van een stedenbouwkundig geheel, genaamd "MERCATOR PARK" dat verschillende Paviljoenen omvat.

De tuim, zowel vooraan als achteraan, is bestemd om deel uit te maken van één enkel park met erin de appartementsgebouwen die deel uitmaken van het geheel.

Dit park zal worden aangelegd door de Maatschappij-verschijnster en zal een tuinbouwkundig uitzicht vertonen. Het zal ontworpen en uitgevoerd worden buiten alle tussenkomst van de mede-eigenaars.

Het deel van het park dat zich langs de voorgevels zal bevinden, zal ten laatste worden aangelegd, na de afwerking van dit gebouw.

Voor wat aangaat het deel van het park bestemd om begrepen te worden in het middelgedeelte, dit zal worden aangelegd ten laatste na de afwerking van het laatste appartementsgebouw dat deel uitmaakt van het stedenbouwkundig geheel waarvan sprake hiervoor.

Het onderhoud van dit park of van het reeds aangelegd deel ervan, is ten laste van de gemeenschap der appartementsgebouwen die dit stedenbouwkundig geheel vormen,

elk der gebouwen tussenkomen de voor een gelijk deel.

De gehele of gedeeltelijke overdracht van het park aan de gemeenschap van mede-eigenaars, zal gedaan worden onafhankelijk van de levering en nazicht van de gemene delen der gebouwen.

Deze overdracht zal kunnen gedaan worden naargelang de vooruitgang der werken van het park; de keuze van het oogenblik der overdracht wordt overgelaten aan de beslissing van de naamloze vennootschap ETRIMO.

Het beheer van dit park zal waargenomen worden door een komiteit gevormd door de Voorzitters van de Raden van Beheer der gebouwen, die de last van dit onderhoud hebben, alsmede door een Parkbeheerder.

Het genot, de bewaking en het onderhoud van het park maken het voorwerp uit van een bijzonder reglement in het algemeen reglement van mede-eigendom.

De Maatschappij-verschijnster behoudt zich het recht voor haar publiciteit in het stedenbouwkundig geheel te behouden tot volledige afwerking van het park.

Alles wat voorafgaat en het betreffende park aangaat, wordt bedongen ten titel van erfdienstbaarheid ten laste van het eigendom, voorwerp dezer akte, en ten voordele van de eigendommen die het stedenbouwkundig geheel, waarvan sprake hiervoor, moeten vervolledigen.

9.- A L L E R L E I.

Indien tengevolge van de weersomstandigheden het gebouw of zekere lokalen ervan dienen verwarmd te worden, hetzij op volle of verminderde kracht, alvorens de toekomstige eigenaars der appartementen er het genot zouden kunnen van hebben, zal de verwarmingsdienst verzekerd worden door het initiatief van de naamloze vennootschap "E.T.R.I.M.O.", die er de kosten van zal verhalen lastens de mede-eigenaars; de verdeling van deze verwarmingskosten zal rechtmatig worden vastgesteld door zelfde maatschappij aan de hand van de feitelijke gegevens.

10.- W E G E N I S.

Ingeval de gemeentelijke autoriteiten beslissen tot de opening van een wegenis dat het mede-eigendom omzoomt of bedient, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe de annuïteiten te regelen die zullen voorzien worden door het taksreglement, of dergelijke.

De annuïteiten zullen door het mede-eigendom betaald worden op dezelfde wijze en te zelfder titel als de

gemene lasten en volgens de verdelingen die zullen vastgesteld worden voor het stedenbouwkundig geheel.

11.- A N T E N N E.

De maatschappij-verschijnster zal op het dak een antenne voor TV en/of Radio mogen plaatsen, gemeen aan het stedenbouwkundig geheel, of aan enkele bepaalde Paviljoenen; Deze antenne zal onderhouden worden in dezelfde voorwaarden als het park.

De eigenaars of bewoners van een Paviljoen, die zich van radio of televisie bedienen zullen zich op verplichte wijze aan gezegde antenne moeten aansluiten. Geen enkele andere privé installatie van dezelfde aard is toegestaan.

12.- SCHIKKINGEN BETREFFENDE DE LEVERING EN DE DEFINITIEVE

AANVAARDING DER GEMENE DELEN.

De levering der gemene delen zal plaats hebben door de overhandiging der sleutels aan de Voorzitter van de Raad van Beheer, op de datum vastgesteld door de verkoper en in elk geval vóór de levering der privaatieve delen aan de onderscheidene mede-eigenaars.

Deze sleuteloverhandiging zal vastgesteld worden in een proces-verbaal van levering der gemene delen, getekend door de Voorzitter van de Raad van Beheer, en door de Verkoper, met tussenkomst van de afgevaardigde van de naamloze vennootschap "GROUPE URBANISME".

Indien op het ogenblik van de levering der gemene delen zekere werken of herstellingen te doen blijven, zal de afgevaardigde van de naamloze vennootschap "GROUPE URBANISME" tot taak hebben ze vast te stellen in een proces-verbaal dat zal gehecht worden aan het proces-verbaal van levering onder de benaming "Bijlagen tot het proces-verbaal van levering der gemene delen".

Deze bijlage zal de werken en herstellingen die te doen blijven vermelden en zal de termijn vaststellen binnen dewelke zij zullen uitgevoerd worden.

Bij verloop van bovenvermelde termijn, zal de naamloze vennootschap "GROUPE URBANISME" de Voorzitter van de Raad van Beheer en de afgevaardigde van de naamloze Vennootschap ETRIMO, verkoper, oproepen, en overgaan tot het nazicht van de gemene delen, dat hij zal consigner in een "proces verbaal van nazicht".

Indien, voor om het even welke reden, de aannemers de in de "Bijlagen tot het proces-verbaal van levering der

gemene delen" vermelde werken en herstellingen niet geheel of gedeeltelijk uitgevoerd hebben, is de naamloze vennootschap "GROUPE URBANISME" er conventioneel en onherroepelijk toe gemachtigd de nog uit te voeren werken te bepalen en er de schatting van vast te stellen.

Deze schatting zal het voorwerp uitmaken van een afrekening, waarvan het bedrag op het debet van de ingebreke zijnde aannemers zal gebracht worden en uitgekeerd aan de mede-eigenaars.

Ingeval van afwezigheid of weigering te tekenen van één der opgeroepen partijen, zal de afgevaardigde van de naamloze vennootschap "GROUPE URBANISME" alleen overgaan tot het nazicht der gemene delen en de afwezigheid of de weigering te tekenen acteren; hij zal het proces-verbaal van nazicht aan de partijen betekenen bij deurwaarderse ploot.

De betekening van het proces-verbaal van nazicht zal als definitieve aanvaarding gelden.

13.- RECHT VAN VERDELING.

De Maatschappij ETRIMO behoudt zich het recht voor een of meerdere verdiepingen anders te verdelen dan voorzien op de aan huidige basisakte gehechte plans.

Zij kan zulks doen zonder de goedkeuring van de algemene vergadering van mede-eigenaars te moeten bekomen, zij het, uit eigen hoofde vóór de verkoop, zij het daarna, op aanvraag van een koper, maar er zullen nooit méér dan vier appartementen per verdieping mogen zijn.

Gezegde plans worden gegeven ten titel van eenvoudige inlichting, en zolang de bouwwerken niet volledig zullen afgewerkt zijn, zullen zij kunnen gewijzigd worden op voorwaarde dat de wijzigingen in niets schaden aan de structuur en de stevigheid van het gebouw, of aan de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars; deze wijzigingen mogen evenmin de inhoud noch de oppervlakte der privatieve delen die reeds verkocht zijn, verminderen; meer bijzonder behoudt de maatschappij-verschijnster zich het recht voor, tot de beëindiging der bouwwerken verschillende appartementen of delen van appartementen in één enkel om te vormen, appartementen onder te verdelen, en bijgevolg er de kwotiteiten van te verdelen, er de binnenschikking van te wijzigen, de oppervlakte van de gemene delen te wijzigen, zoals halls en gemeenschappelijke gangen, om eventueel toe te laten een appartement te vergroten of bijkomende kelders of privatieve lokalen op te richten.

Deze wijzigingen worden slechts als voorbeeld opgesomd en de maatschappij zal met het oog op deze wijzigingen alle werken kunnen uitvoeren, hierin begrepen aan de gemene delen.

Bovendien zijn de afmetingen op de plans aangeduid, gegeven ten titel van eenvoudige inlichting; alle verschil tussen de werkelijke maten en deze voorkomende op de plans zal geenszins aanleiding geven tot vergoeding voor zover dit verschil niet twee procent overtreft.

14.- VERZEKERINGEN.

De maatschappij ETRIMO sluit, voor de eerste maal, voor rekening van de mede-eigenaars en dit voor een maximumduur van tien jaar en ten bedrage van de kapitalen die zij zal bepalen bij de Maatschappij van haar keuze, de onderscheidene verzekeringen waarvan sprake in het algemeen reglement van mede-eigendom hieraangehecht.

De mede-eigenaars zullen op verplichte wijze deze verzekeringen moeten voortzetten en er de premies van betalen.

15.- HUISBEWAARDER.

a) Benoeming - Machten van de zaakvoerder.

Gedurende een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum van benoeming van de huisbewaarder, zal de naamloze vennootschap ETRIMO, of haar mandataris, in dit geval de Naamloze Vennootschap "Gestions et Mandats", alleen bevoegdheid hebben om de huisbewaarder te leiden, hem richtlijnen te geven, zijn bezoldiging vast te stellen, de hem toekomende taken vast te stellen, hem te controleren, af te zetten en een andere in zijn plaats te benoemen, en dit op autonome wijze, zonder zich daarvoor eerst tot de Beheerraad of Algemene Vergadering te moeten wenden of hun akkoord te bekomen, met dien verstande dat de eerste huisbewaarder enkel en alleen door de naamloze vennootschap ETRIMO of door haar mandataris, de naamloze vennootschap "Gestions et Mandats" zal aangeduid worden, op het ogenblik dat door haar zal beslist worden, en voor een periode van twee jaar.

b) Huurdienst.

Gedurende dezelfde periode van twee jaar, te rekenen vanaf de benoeming van de eerste huisbewaarder, zal de naamloze vennootschap ETRIMO of haar mandataris, de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS", in dezelfde

voorwaarden als hierboven aangeduid, t.t.z. op autonome wijze, aan de huisbewaarder alle richtlijnen kunnen geven met betrekking tot alles wat de verhuring of de verhuuringsdienst der appartementen en autobergplaatsen aangaat.

Ingeval de huisbewaarder daadwerkelijk bijdraagt tot de verhuring van een appartement of autobergplaats, zal de naamloze vennootschap ETRIMO of haar mandataris hem premiën kunnen toekennen die in géén geval tien procent van de waarde van de eerste maandelijkse huur van het appartement of autobergplaats zullen mogen overschrijden. Elke inbreuk op deze regel zal door de naamloze vennootschap "Gestions et Mandats" als een ernstig vergrijp kunnen beschouwd worden en aanleiding geven tot de onmiddellijke doorzending van de huisbewaarder.

W O O N S T K E U Z E .

De maatschappij-verschijnster verklaart bij deze woonstkeuze te doen tot uitvoering dezer ten hare maatschappelijke zetel.

- WAARVAN AKTE -

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven.
Na gedane voorlezing, heeft de maatschappij-verschijnster, vertegenwoordigd als gezegd, met Ons Notaris, getekend.

(Volgen de handtekens).

Geregistreerd elf bladen, twee verzendingen te Antwerpen, 2de kantoor, de 15 december 1967. Boek 39, blad 22, vak 7. Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger (get) L. Reusens.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
INHOUDSTAFEL.

EERSTE HOOFDSTUK: ALGEMENE UITEENZETTING.

- ARTIKEL 1 - Statuut van het gebouw.
ARTIKEL 2 - Reglement van Inwendige orde.
ARTIKEL 3 - Algemeen reglement van mede-eigendom.

TWEEDE HOOFDSTUK: STATUUT VAN HET GEBOUW.

A F D E L I N G I.

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

- ARTIKEL 4 - Verdeling van het gebouw.
ARTIKEL 5 - Verdeling van de gemene delen.
ARTIKEL 6 - Wijzigingen aan de privatieve delen.
ARTIKEL 7 - Vaststelling der gemene delen.
ARTIKEL 8 - Vaststelling der privatieve delen.
ARTIKEL 9 - Wijzigingen aan de gemene delen.
ARTIKEL 10 - Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw.
ARTIKEL 11 - Rolluiken - Zonneblinden - Draadloze telephonie - Televisie.
ARTIKEL 12 - Verbinding met de aangrenzende eigendommen.

A F D E L I N G II.

Dienst en Beheer van het Gebouw.

- ARTIKEL 13 - Huisbewaarder.
ARTIKEL 14 - Gerant - Benoeming en bevoegdheid.
ARTIKEL 15 - Machten van de algemene vergadering.
ARTIKEL 16 - Samenstelling van de algemene vergadering.
ARTIKEL 17 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.
ARTIKEL 18 - Bijeenroeping voor de vergaderingen.
ARTIKEL 19 - Dagorde der vergaderingen.
ARTIKEL 20 - Vertegenwoordiging op de vergaderingen.
ARTIKEL 21 - Voorzitter en bijzitters der vergaderingen.
ARTIKEL 22 - Bureel.
ARTIKEL 23 - Aanwezigheidslijst.

- ARTIKEL 24 - Meerderheid.
- ARTIKEL 25 - Aantal stemmen.
- ARTIKEL 26 - Vereist aantal aanwezigen.
- ARTIKEL 27 - Beheersrekeningen.
- ARTIKEL 28 - Verslagschriften.

A F D E L I N G III.

Verdeling der gemene kosten en ontvangsten.

A. - Onderhoud en herstellingen.

- ARTIKEL 29 - Bijdragen.
- ARTIKEL 30 - Forfait.
- ARTIKEL 31 - Soorten.
- ARTIKEL 32 - Dringende herstellingen.
- ARTIKEL 33 - Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen.
- ARTIKEL 34 - Niet onontbeerlijke herstellingen en werken maar die een verbetering en een verfraaiing meebrengen.
- ARTIKEL 35 - Toegang tot de privatieve gedeelten.

B. - Belastingen - Burgerlijke Verantwoordelijkheid-Lasten.

- ARTIKEL 36 - Belastingen.
- ARTIKEL 37 - Verdeling der lasten.
- ARTIKEL 38 - Verhoging der lasten.

C. - Ontvangsten.

- ARTIKEL 39 - Ontvangsten.

A F D E L I N G IV.

Verzekeringen en Heropbouw.

- ARTIKEL 40 - Gemeenschappelijke verzekering.
 - ARTIKEL 41 - Bijpremies.
 - ARTIKEL 42 - Exemplaren.
 - ARTIKEL 43 - Inning der vergoedingen.
 - ARTIKEL 44 - Benutting der vergoedingen.
 - ARTIKEL 45 - Bijkomende verzekeringen.
 - ARTIKEL 46 - Verzekeringen tegen ongevallen.
- DERDE HOOFDSTUK : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.
- ARTIKEL 47 - Meerderheid.
 - ARTIKEL 48 - Verslagschriften.

AFDELING I.O N D E R H O U D.

ARTIKEL 49 - Onderhoudswerken.

A F D E L I N G II.U I T Z I C H T.

ARTIKEL 50 - Esthetiek.

A F D E L I N G III.I N W E N D I G E O R D E.

ARTIKEL 51 - Hout, Kolen.

ARTIKEL 52 - Vrijhouden der gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 53 - Huishoudelijke Werken.

ARTIKEL 54 - Gasinrichting.

ARTIKEL 55 - Dieren.

A F D E L I N G IV.Z e d e l i j k h e i d - R u s t.

ARTIKEL 56 - Bewoning in het algemeen.

ARTIKEL 57 - Huurovereenkomsten.

ARTIKEL 58 - Ruiling der kelders.

ARTIKEL 59 - Gemeentelijke lasten.

A F D E L I N G V.L I F T.

ARTIKEL 60 - Gebruik.

A F D E L I N G VI.Bestemming der lokalen.

ARTIKEL 61 - Bestemming der appartementen.

ARTIKEL 62 - Publiciteit.

ARTIKEL 63 - Opslagen van gevaarlijke en ongezonde zaken.

A F D E L I N G VII.Centrale Verwarming en Warmwaterverdeling.

ARTIKEL 64 - Werking en kosten.

A F D E L I N G VIII.Huisbewaarder.

ARTIKEL 65 - Aanwerving en opzegging.

ARTIKEL 66 - Taak van de huisbewaarder.

ARTIKEL 67 - Woonst en salaris.

A F D E L I N G IX.

Beheer.

ARTIKEL 68 - Raad van Beheer.

ARTIKEL 69 - Benoeming van de zaakvoerder.

ARTIKEL 70 - Bevoegdheid van de zaakvoerder.

ARTIKEL 71 - Rekeningen van de zaakvoerder.

ARTIKEL 72 - Voorschotten.

A F D E L I N G X.

Gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL 73 - Bepalingen.

ARTIKEL 74 - Water, Gas en Electriciteit.

ARTIKEL 75 - Wijzigingen.

A F D E L I N G XI.

Reglement van de Garage.

ARTIKEL 76 - Gebruik.

ARTIKEL 77 - Verplichtingen der gebruikers.

A F D E L I N G XII.

Gemeenschappelijk Park.

ARTIKEL 78 - Bestemming.

ARTIKEL 79 - Wijzigingen.

ARTIKEL 80 - Gebruik van het park.

ARTIKEL 81 - Spelen, tennis, golf, zandplein.

ARTIKEL 82 - Beplantingen.

ARTIKEL 83 - Bewaker - Tuinier.

ARTIKEL 84 - Toezicht.

ARTIKEL 85 - Onderhoud.

ARTIKEL 86 - Zaakvoerder.

A F D E L I N G XIII.

Parking.

ARTIKEL 87 - Gebruik.

A F D E L I N G XIV.

Algemene Schikkingen.

ARTIKEL 88 - Betwistingen.

---:---:---:---

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.Artikel 1. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577-bis, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld.

Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan eenstemmig akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

Artikel 2. - INWENDIGE ORDEREGELING.

Bovendien wordt, tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een inwendige ordereregeling vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

Artikel 3. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het zakelijk statuut en de inwendige ordereregeling vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom of onroerend statuut.

---ooo000ooo---

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

26.-

S E K T I E I.

Onverdeelde mede-eigendom en privaatieve eigendom.

Artikel 4. - VERDELING VAN HET GEBOUW

Het gebouw bevat privaatieve delen waarvan elke eigenaar de privaatieve eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle mede-eigenaars, ieder voor een denkbeeldig gedeelte.

De privaatieve eigendommen worden genoemd "appartementen" en "autobergplaatsen".

Artikel 5. - VERDELING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, toegekend aan de appartementen en autobergplaatsen, zoals gezegd in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 6. - WIJZIGINGEN AAN DE PRIVAATIEVE DELEN.

Er wordt formeel bedongen dat, welke ook de latere wijzigingen der respectievelijke waarden van appartementen en autobergplaatsen mogen zijn, en dit namelijk ingevolge veranderingen of omvormingen die in een bepaald deel van het gebouw zouden ondernomen worden, hetzij ingevolge elke andere omstandigheid, de toegekende verdeling der duizendsten, zoals hierboven vastgesteld, slechts veranderd kan worden bij beslissing van de Algemene Vergadering, bij een eenstemmigheid der mede-eigenaars genomen.

Ingeval een eigenaar twee appartementen verwerft en ze tot één enkel verenigt, heeft hij steeds het recht het daarna te verdelen in twee onderscheiden appartementen. Hij is dan verplicht zich te houden aan de hiernavolgende bedingen, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten bekomen.

Het is steeds toegelaten twee appartementen op eenzelfde vlak tot één enkel te verenigen, of twee appartementen op verschillende vlakken, die elkaar met zoldering en vloer raken, tot één appartement Duplex te verenigen. In deze gevallen zullen de duizendsten die aan elk van de appartementen verbonden zijn samengevoegd worden.

Het is eveneens toegelaten van een appartement één of meer kamers los te maken en ze bij het aangrenzend appartement in te lijven. In dit geval zal de heraanpassing van het aantal duizendsten der gewijzigde appartementen gedaan worden door de notaris die houder is van de basisakte en zulks volgens de aanduidingen van de architect.

Het totaal der duizendsten betrekking hebbende op de gewijzigde appartementen moet dan overeenkomen met het to-

taal der duizendsten betrekking hebbende op de twee appartementen van het normale type.

Na het verenigen, vergroten of verkleinen van een appartement in het gebouw, mag men terug tot de oorspronkelijke situatie komen of tot elke andere combinatie, maar er mogen nooit meer dan vier appartementen per vlak zijn.

Artikel 7. - BEPALING DER GEMENE DELEN.

De gemene delen van het gebouw zijn: (deze opsomming is eksemplatief en geenszins beperkend) :

De bodem of het terrein, de grondvesten, het betongeraamte (pijlers, balken, ruw metselwerk, enzovoorts...), de muren van voor- en achtergevels, de zijgevels, de binnenmuren, de afsluitingen, de buitenversieringen van de voorgevels, balkons en vensters (maar niet de reling), de balustraden, de vensterbanken en balkonsteunen, de leidingen en buizen van alle aard, gas, water, electriciteit, huisvuilafvoer (met uitsluiting nochtans van de delen dezer leidingen en buizen die zich in de appartementen en andere privaatieve vertrekken bevinden en tot hun uitsluitend gebruik dienen), de stoepen, hekkens, de onderbouw, de vertrekken voorbehouden aan de huisbewaarder, verwarmingslokalen en bijkomende toegangswegen, lokalen bevattende de watermeters, gas- en electriciteitsmeters, de huisvuilstortkokers, de ingangshall, de trap met de trapzaal, de lift met zijn kooi en machines, de overloop van de verdiepingen, de scheden, enzovoorts.....

Het dakterras met zijn leidingen en zijn afvoer van het regenwater.

De inrichting der geleidingen van centrale verwarming en de warmwaterdienst (de radiators en leidingen die zich in een privaatief vertrek bevinden en tot het uitsluitend gebruik ervan dienen, zijn privaatieve gedeelten, maar er mag geen wijziging aan gebracht worden zonder eenstemmig akkoord van de mede-eigenaars - deze algemene vergadering zal de voorwaarden van de wijzigingen die zij zou beslissen vaststellen.

En in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van het een of ander der privaatieve lokalen of die gemeenschappelijk zijn blijkens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

De gemene delen mogen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, dan met de appartementen en autobergplaatsen waarvan zij de bijhorigheden zijn en voor de gedeelten hun toebedeeld. De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een privaatief gedeelte bezwaard van rechtswege het deel van de gemeenschappelijke delen dat er van afhangt als onafscheidbare aanhorigheid.

Artikel 8. - BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN.

Elke privatieve eigendom bevat de samenstellende delen van het appartement en de autobergplaats (met uitzondering der gemene delen) en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het ruw metselwerk, dat gemeen deel is, de niet dragende scheidingswanden, de deuren, de vensters met uitzicht op de straat of op de koer met hun luiken, rolluiken en leuningën, de deuren van de overlopen, alle inwendige leidingen van de appartementen en autobergplaatsen, zo van aanvoer als afvoer en tot hun partikulier gebruik dienstig, de partikuliere sanitaire inrichting (lavabos, afvoerbakken, watercloset, badkamers enz...) de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering, de muurbekledingen, de binnenversieringen van het appartement en de autobergplaats, samengevat: al hetgeen zich bevindt binnen het appartement en de autobergplaats en dat tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is; bovendien al hetgeen zich buiten de privatieve delen bevindt maar tot zijn uitsluitend gebruik bestemd is, bijvoorbeeld partikuliere leidingen van water, gas en electriciteit, telefoon enz...

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privatieve lokalen te genieten binnen de grenzen bepaald door het huidige reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn appartement wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de lokalen van de andere mede-eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen te brengen, behoudens zich te schikken naar de voorschriften van het volgend artikel.

Het is aan de eigenaar van een appartement verboden dit in meerdere appartementen onder te verdelen derwijze dat er meer dan vier appartementen per verdieping zouden zijn, zoals hierboven voorzien.

Artikel 9 - WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

Artikel 10. - WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw zelfs voor wat betreft de privaatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de Algemene Vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen van al de mede-eigenaars van het gebouw.

Dit zal van toepassing zijn voor wat betreft de ingangdeuren van de appartementen en de deuren of rolluiken van de autobergplaatsen, de vensters, de leuning, de rolluiken die zich langs buiten bevinden, de luiken, en dit zelfs voor wat betreft de schildering.

Artikel 11. - LUIKEN - ROLLUIKEN - DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON - TELEVISIE - GORDIJNEN.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de Algemene Vergadering.

Het plaatsen van witte gordijnen is verplichtend, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen maar, wat dit betreft, zal de Algemene Vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, een reglement van inwendige orde vaststellen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

Artikel 12. - VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

Iedere eigenaar kan door de Algemene Vergadering gemachtigd worden in de gemene muren openingen te maken om de plaatsen waarvan hij eigenaar is te verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de bekleding van de leidingen in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen. De Algemene Vergadering mag haar toelating aan bijzondere voorwaarden onderwerpen.

---ooo000ooo---

S E K T I E II.

Bediening en Beheer van het Gebouw.Artikel 13. - HUISBEWAARDER.

Er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

Artikel 14. - ZAAKVOERDER - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

Er wordt door de Algemene Vergadering beroep gedaan op de diensten van een zaakvoerder, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen, te doen aan de gemene delen.

Indien de zaakvoerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal duizendsten hiervan de functie uit; ingeval van gelijkheid van rechten komt de functie aan de oudste toe.

De eerste zaakvoerder, in dit geval de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS", met maatschappelijke zetel te Brussel, 49, Hertogsstraat, wordt door de naamloze vennootschap "E.T.R.I.M.O." voor een termijn van tien jaar benoemd. Deze benoeming geschiedt niet intuitu personae, de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" benoemt een afgevaardigde bij de mede-eigenaars met het oog op de zaakvoering van het gebouw. Deze afgevaardigde kan door de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" herroepen worden, binnen de tien jaar en kan vervangen worden, binnen dezelfde termijn, door de naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS", zonder dat deze maatschappij haar beslissing zal moeten rechtvaardigen ten overstaan van de mede-eigenaars.

Hij treedt in functie vanaf de benoeming van de Voorzitter der mede-eigenaars; zijn maandelijkse bezoldiging wordt als volgt vastgesteld:

appartement Type I :honderd twintig frank;

appartement Type GI:honderd vijf en twintig frank.

appartement Type GII: honderd veertig frank.

appartement Type GII special:honderd vyf en veertig frank.

appartement Type Gelijkvloers I:honderd twintig frank.

appartement Type Gelijkvloers II:honderd vyf en dertig frank;

appartement Type Gelijkvloers III: honderd vijf en veertig frank.

appartement Type III: honderd vijf en veertig frank.

autobergplaats: vijf en vijftig frank.

Deze bezoldiging is verbonden aan de Index van het Rijk. Elke verhoging van 2,50 punten van deze Index brengt automatisch, vanaf de daaropvolgende maand, een overeenstemmende verhoging van deze bezoldiging mede van 2,50 ten honderd. Ingeval van uitzonderlijke stijging der levensduurte om reden van thans niet te voorziene gevallen, zal deze bezoldiging door de n.v. "GESTIONS ET MANDATS" in verhouding met deze uitzonderlijke stijging aangepast worden.

Artikel 15. - MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De Algemene Vergadering der mede-eigenaars is de hoogste macht voor wat betreft het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 16. - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering verbindt door haar beraadslaging alle mede-eigenaars, tegenwoordig, vertegenwoordigd of niet, nopens de punten die zich op de dagorde bevinden.

Artikel 17. - GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De gewone algemene vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden in de Antwerpse agglomeratie op dag, uur en plaats aangeduid door de zaakvoerder of deze die de uitnodigingen doet.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de zaakvoerder, welke moet betekend worden aan al de mede-eigenaars in de vormen en termijn voorzien voor de samenroeping zullen deze dag, uur en plaats jaarlijks dezelfde zijn. Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst zal de vergadering samengeroepen worden door de zorgen van de voorzitter der vergadering en door de zaakvoerder zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten.

Zo de zaakvoerder in gebreke blijft gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering bijeengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

Artikel 18. - UITNODIGINGEN TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

De uitnodigingen zullen gedaan worden tenminste acht volle dagen en ten hoogste vijftien volle dagen voor de vergadering per aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

Zo op een eerste vergadering niet de nodige leden tegenwoordig zijn, mag een tweede vergadering samengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde, en de oproepingsbrief zal melding maken dat het om een tweede vergadering gaat, maar de termijn tot samenroeping voor een tweede vergadering zal tenminste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

Artikel 19. - DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De dagorde wordt opgemaakt door hem die de vergadering samenroept; alle punten zich bevindende op de dagorde moeten op een zeer duidelijke wijze in de uitnodiging vermeld zijn.

Men moet van de dagorde de punten weren genaamd "allerlei" ten ware het gaat om zaken van zeer weinig belang.

De beraadslagingen mogen slechts gebeuren nopens de punten welke zich op de dagorde bevinden.

Artikel 20. - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars. Zo de zaakvoerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de Algemene Vergadering uitgenodigd worden doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadgevende en niet met beraadslagende stem.

Evenwel, indien hij van de mede-eigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zal de zaakvoerder er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de zaakvoerder, mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is of indien hij, op gans of een gedeelte van het onroerend goed, een zakelijk of genotsrecht bezittende, hierin begrepen de huurder, een volmacht mocht ontvangen hebben van een mede-eigenaar, om deel te nemen aan de Algemene Vergaderingen en er te stemmen in zijn plaats.

De huurder van een appartement of autobergplaats mag als gevolmachtigde worden aangeduid maar hij mag slechts zijn verhuurder, eigenaar van het appartement of de autobergplaats, vertegenwoordigen.

De volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is, ofwel slechts beraadslagingen betreft nopens zekere punten welke zij bepaalt; bij gebreke hiervan zal deze volmacht als niet bestaande beschouwd worden.

De gevolmachtigde mag, samen met zijn eigen duizendsten niet meer dan een/vierde van het totaal aantal duizendsten van het gebouw vertegenwoordigen.

In het geval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of gelijk welke wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed toebehoort aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden op de vergadering en zullen recht hebben er tegenwoordig te zijn met raadplegende stemmen; maar ze zullen één onder hen moeten kiezen, welke beraadslagende stem zal hebben om te stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving welke hem gegeven wordt of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering gehecht blijven.

Het is een gehuwd mede-eigenaar steeds toegelaten zich te laten vertegenwoordigen door zijn mede-echtgenoot.

Artikel 21. - VOORZITTER EN BIJZITTERS DER VERGADERINGEN.

De algemene vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; ze kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering behoort aan de eigenaar van het grootste aantal duizendsten; in geval van gelijkheid komt het toe aan de oudste onder hen.

Artikel 22 - BUREEL.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootste aantal duizendsten bezitten.

Het bureel duidt de sekretaris aan welke buiten de vergadering mag genomen worden.

Artikel 23. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld welke moet getekend worden door de eigenaars die de Algemene Vergadering wensen bij te wonen, aanwezigheidslijst welke zal echt verklaard worden door de leden van het bureel.

Artikel 24. - MEERDERHEID.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars op de vergadering, behoudens in het geval waarin een grote meerderheid gevorderd wordt door dit statuut of reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden op de Algemene Vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen worden beschouwd alsof zij zich tegen het voorstel verzetten, behoudens nochtans voor het geval dat op een tweede vergadering, op de eerste volgend, niet het aantal vereiste leden tegenwoordig zijn.

In dit laatste geval zullen de afwezigen geacht worden toe te stemmen, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de oproepingsbrief er uitdrukkelijk melding wordt gemaakt dat voor het geval van afwezigheid, de eigenaar zal beschouwd worden als gaande akkoord met het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken eisen slechts de meerderheid van de stemmen, deze betreffende de omvormingen of veranderingen aan de ruwbouw en aan de gemene zaken of betreffende de harmonie van de voorgevels en de toegangen, vereisen een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van de eigenaars van het onroerend goed.

Artikel 25. - AANTAL STEMMEN.

De eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 26. - AANWEZIGHEIDSKWORUM.

Opdat de beslissingen geldig zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars, meer dan vijfhonderd/duizendsten bezittend, samenbrengen. Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden ten vroegste binnen de vijftien dagen met dezelfde dagorde en deze zal beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze, en het aantal duizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens hetgeen hiervoren gezegd werd betreffende de beraadslagingen, te nemen met bijzondere meerderheid.

Artikel 27. - REKENINGEN VAN BEHEER.

Het beheer der rekeningen en alle administratief beheer worden waargenomen door de N.V. "Gestions et Mandats", en dit volgens de regels vastgesteld door gemelde maatschappij.

De naamloze vennootschap "GESTIONS ET MANDATS" kan deze handtekening afvaardigen zoals zij het verstaat, aan de leden van de Raad van Beheer, in welk geval deze samen zouden tekenen met de voormelde afgevaardigde.

De rekeningen van het beheer van de zaakvoerder worden aan de goedkeuring van de jaarlijkse Algemene Vergadering voorgelegd. De zaakvoerder zal deze tenminste één maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mededelen en de voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen met de bewijsstukken na te zien; zij moeten aan de vergadering een verslag uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elke trimester zal de zaakvoerder aan de mede-eigenaars hun bizondere rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureel de vergissingen bekend maken welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel 28. - PROCESSEN-VERBAAL.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bizonder register en getekend door de voorzitter, de sekretaris en de bijzitters, evenals door de eigenaars die het vragen.

Iedere mede-eigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de Algemene Vergadering voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de zaakvoerder die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

S E K T I E III.

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.A.- ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.Artikel 29. - BIJDRAGE.

Iedere mede-eigenaar zal voor het aandeel dat hij bezit in de gemeenschappelijke delen, bijdragen in de uitgaven van bewaring en onderhoud, evenals in de kosten van het beheer der gemene zaken.

Artikel 30. - FORFAIT.

Aangezien dit regime een forfaitair karakter heeft, zal het eveneens toepasselijk zijn op de uitgaven met betrekking tot de lift.

Artikel 31. - KATEGORIEËN.

De herstellingen en werken worden onderverdeeld in drie klassen :

- dringende herstellingen,
- onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn,
- herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

Artikel 32. - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

De zaakvoerder heeft volledige macht om de werken welke een volledig dringend karakter hebben te doen uitvoeren zonder hiervoor toelating te vragen.

Artikel 33. - WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGEND.

Deze beslissing wordt genomen door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters welke samen de Raad van Beheer vormen. Deze laatste zal kunnen beslissen of het nodig is om een Algemene Vergadering bijeen te roepen om de werken van deze aard te doen uitvoeren.

Artikel 34. - HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN, MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MEDEBRENGEN.

Deze werken moeten gevraagd worden door de eigenaars welke samen tenminste tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten. Ze kunnen slechts beslist worden door de eigenaars welke samen achthonderd/duizendsten bezitten; nochtans kunnen deze werken beslist en uitgevoerd worden door de eigenaars welke samen zeventienhonderd vijf en twintig/duizendsten bezitten zo deze zich verbinden volledig de uitgaven te dragen.

Een wijziging aan het verwarmingssysteem mag beslist worden met een meerderheid van drie/vierden van de algeheelheid der stemmen en zal verplichtend zijn voor allen.

Artikel 35. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De eigenaar moet toegang verstrekken tot zijn private lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en reiniging der gemene delen. Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet mogen gevraagd worden tussen vijftien juli en vijftien september.

Zo de eigenaar of de gebruiker van een appartement of autobergplaats afwezig is, is hij verplicht een sleutel van zijn appartement of autobergplaats aan een gevolmachtigde, wonende in de Antwerpse agglomeratie, ter hand te stellen waarvan de naam en het adres ter kennis moeten gebracht worden van de zaakvoerder en de huisbewaarder, derwijze dat zij toegang hebben tot het appartement of autobergplaats zo dit nodig mocht zijn.

De eigenaars moeten zonder vergoeding de ongemakken dragen voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen dewelke zullen beslist worden volgens bovenstaande pleegvormen.

B. - BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

Artikel 36. - BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze geacht worden gemeenschappelijke lasten te zijn.

Artikel 37. - VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worde verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of mede-eigenaars.

Artikel 38. - VERHOGING DER LASTEN.

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

C. - ONTVANGSTEN.

Artikel 39. - ONTVANGSTEN.

Voor het geval er ontvangsten moeten gedaan worden be-

treffende de gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder mede-eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel in de gemeenschappelijke delen.

--- : ---

S E K T I E IV.

Verzekering - Heropbouw.

Artikel 40. - GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van roerende goederen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de zaakvoerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door de gas, de ongelukken veroorzaakt door de electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden.

De Algemene Vergadering stelt de keus van de verzekeringsmaatschappij waarvan kwestie vast, evenals de voorwaarden van deze verzekering en de bedragen voor dewelke zij gesloten wordt, met uitzondering van de eerste verzekeringen welke door E.T.R.I.M.O. aangegaan worden.

De zaakvoerder zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren en de uiterste zorg eraan besteden.

Hij zal de premien betalen als gemene lasten, dewelke hem terugbetaald zullen worden door de mede-eigenaars, ieder in verhouding met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten, bij gebreke hiervan zal de zaakvoerder van rechtswege en zonder ingebrekestelling, geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 41. - BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der mede-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 42. - EKSEMPLAREN.

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

Artikel 43. - INNING DER VERGOEDINGEN.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de zaakvoerder geïnd worden in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothécaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 44. - BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden.

A. - Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de zaakvoerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de gesteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de zaakvoerder de aanvulling innen, ten laste van alle mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. - Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming, of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wensen over te

nemen, aan degene der mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun toekomende in de vergoeding behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gereede partij en met recht voor de deskundigen, de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden één/derde kontant en het overschot één/derde van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 45. - BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A.- Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremiën van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B.- De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premien te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

Artikel 46. - VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLIEN.

Door de zorgen van de zaakvoerder zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

De zaakvoerder zal te dien einde de beslissingen van de Algemene Vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premien zullen betaald worden door de zaakvoerder; ze zullen terugbetaald worden door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premien die geeist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de naamloze vennootschap E.T.R.I.M.O. gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolis- sen als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoorts...

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekering af te sluiten tegen ongevallen die de huisbewaarder en andere aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen die deze in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

--- : ---

HOOFDSTUK III.REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.Artikel 47. - MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de Algemene Vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

Artikel 48. - PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der Algemene Vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden door de zaakvoerder en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen. Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in het zicht gelegd worden in de woning van de huisbewaarder en zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal ertoe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

S E K T I E I.O N D E R H O U D.Artikel 49. - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken, zullen moeten plaats grijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de Algemene Vergadering en onder het toezicht van de zaakvoerder.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenveger, zo er gebruik van gemaakt wordt. Zij zullen dit moeten bewijzen aan de zaakvoerder.

S E K T I E II.

UITZICHT.

Artikel 50. - ESTHETIEK.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

S E K T I E III.

INWENDIGE ORDE.

Artikel 51. - HOUT - KOLEN.

De mede-eigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gebracht worden.

Artikel 52. - PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

Artikel 53. - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen enzovoorts....

Artikel 54. - GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van de gas te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

Artikel 55. - DIEREN.

Het is de gebruikers toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de Algemene Vergadering, met eenvoudige meerderheid der stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

In het geval dat deze verdraagzaamheid ingetrokken wordt zal het feit zich niet te gedragen naar de beslissing van de Algemene Vergadering de overtreder blootstellen aan de betaling van schadevergoeding, dit alles onverminderd de straffen te bevelen door de openbare macht.

S E K T I E IV.M O R A A L - R U S T.Artikel 56. - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goed huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platendraaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de radiophonische ontvangsten niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in de appartementen of private lokale lokalen geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren voor huishoudelijke apparaten.

Artikel 57. - HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, op burgerlijke wijze en als goede huisvader het goed te bewonen en zich te schikken naar het huidig reglement, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis hebben van genomen.

Ingeval van erge inbreuk, behoorlijk vastgesteld, zullen de huurcelen mogen ontbonden worden op het verzoek van de afgevaardigde der mede-eigenaars.

Artikel 58. - RUILING VAN KELDERS.

Vervreemding of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

Zij zijn aanhorigheden van de appartementen waarvan de kelders worden vervreemd of geruild.

Artikel 59. - GEMEENTELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

S E K T I E V.L I F T.Artikel 60. - GEBRUIK.

Het gebruik van de lift zal gereguleerd worden door de Algemene Vergadering beslissende bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

S E K T I E VI.BESTEMMING VAN DE LOKALEN.Artikel 61. - BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zijn bestemd tot woonplaatsen; zij mogen nochtans bestemd worden tot woonplaats en tot het uitoefenen van een vrij beroep en zelfs alleenlijk tot het uitoefenen van een vrij beroep. De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venereuze ziekten zijn.

Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot schaden van de andere gebruikers.

Zo het uitoefenen van een vrij beroep in het onroerend goed het bezoek medebrengt van meerdere personen welke gebruik maken van de lift, zal de titularis van het vrij beroep zich met de zaakvoerders moeten verstaan, om een forfaitaire vergoeding vast te stellen, te betalen aan de gemeenschap, voor het veelvuldig gebruik van een gemene zaak.

Het uitbaten van een luxe-handel, hierin begrepen kapperssalon/manicure, boekhandel, kleding, zal door de verkoper kunnen toegestaan worden in de privaatieve lokalen van het gelijkvloers op voorwaarde dat de bedingen van de ar-

tikelen twee- en drie en zestig, evenals de speciale voorwaarden van de basisakte, nageleefd worden.

Indien nochtans de uitbating van deze handel in tegenstrijdigheid is met de voorwaarden van artikel vijftig tot zeven en vijftig, kan de genoemde toelating ingetrokken worden door de Algemene Vergadering, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal stemmen in het gebouw.

Artikel 62. - PUBLICITEIT.

Behoudens bijzondere toestemming van de Algemene Vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang. Het is bovendien ten strengste verboden eender welke publiciteit aan te brengen in de achterruitbouwzone of parkzone.

Het is nochtans toegelaten op de ingang deur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Op het hekken of de ingang deur, op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, de bezoekdagen en de verdieping welke hij gebruikt, dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de algemene vergadering voorgeschreven.

Artikel 63. - OPSLAGEN VAN GEVAARLIJKE EN ONGEZONDE ZAKEN.

In het gebouw zal geen opslagplaats mogen ingericht worden van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke zaken. Geen enkele opslagplaats van ontvlambare zaken zal toegelaten worden zonder een uitdrukkelijke toelating van de Algemene Vergadering; diegene die wensen tot persoonlijk gebruik een dergelijke opslagplaats te bezitten, zullen de last moeten dragen van de bijkomende kosten van verzekering tegen brandgevaar en ontploffingen veroorzaakt aan de mede-eigenaars en gebruikers van het onroerend goed door deze vergroting van het risico.

S E K T I E VII.

CENTRALE VERWARMING.

Artikel 64. - WERKING EN KOSTEN.

Zoals voorzien in de basisakte zal de centrale verwarming en de warmwater-bedeling in gemeenschap gebeuren met de omliggende appartementsgebouwen zoals dit zal voorzien worden in hunne respectievelijke basisakte.

De centrale verwarming zal werken volgens de onder-richtingen van de meerderheid der beheerders der gebouwen en beraadslagende met eenvoudige meerderheid van stemmen, met het uitdrukkelijk beding dat iedere eigenaar recht heeft aanspraak te maken op een normale warmtegraad in zijn lokalen.

De deelneming aan de kosten van deze diensten is verplichtend voor alle mede-eigenaars en gebruikers.

De kosten van herstelling, onderhoud en vernieuwing betreffende de verwarmingscentrale, evenals de apparaten zich daar bevindende zoals branders, boilers enz... maar met uitsluiting der leidingen die eigen zijn aan elk der gebouwen (deze blijven gemene delen van elk der gebouwen die zij bedienen), worden verdeeld tussen de mede-eigenaars van de gebouwen in verhouding met het aantal duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warmwaterdienst, worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten :

1) twintig ten honderd in verhouding van de duizendsten die ieder bezit in de mede-eigendom.

2) het saldo, hetzij tachtig ten honderd, volgens de aanduidingen gegeven door de warmte-tellers, voor wat betreft de centrale verwarming, en door de volume-meters voor wat betreft de kosten van warmwater-gebruik.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in deze lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode. De brandstof voor de eerste vijf jaren zal besteld worden door de zorgen van de Naamloze Vennootschap E.T.R.I.M.O., voor rekening van de mede-eigenaars.

S E K T I E VIII.

H U I S B E W A A R D E R.

Artikel 65. - AANDUIDING EN OPZEGGING.

Een huisbewaarder zal door de Algemene Vergadering aangeduid worden welke zijn vergoeding zal vaststellen.

Hij zal aangeworven worden per maand en mag opgezegd worden door de zaakvoerder, dewelke er voorafgaandelijk verslag van heeft uitgebracht aan de Raad van Beheer.

De huisbewaarder ontvangt zijn orders enkel van de zaakvoerder.

De zaakvoerder is verplicht de huisbewaarder te ontslaan indien de Algemene Vergadering zulks beslist.

Bij in gebreke blijven van de zaakvoerder, zal de opzegging betekend worden door de zorgen van een afgevaardigde der mede-eigenaars.

De eerste huisbewaarder zal nochtans benoemd worden door de naamloze vennootschap E.T.R.I.M.O. voor de duur van één jaar.

Artikel 66. -DIENST VAN DE HUISBEWAARDER.

De dienst van de huisbewaarder zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen.

Hij zal namelijk moeten:

- 1°) de gemeenschappelijke plaatsen, oprijlanen, voetpaden parkings en de bestanddelen binnen de achteruitbouwzone, in zuivere staat houden;
- 2°) de keukenafval wegruimen;
- 3°) pakketten en boodschappen ontvangen;
- 4°) de ingangdeuren sluiten op het hem vastgestelde uur;
- 5°) de appartementen en autobergplaatsen te koop of te huur laten en doen bezoeken;
- 6°) de centrale verwarming en warm waterdienst nazien en onderhouden;
- 7°) de kleine herstellingswerken aan de lift uitvoeren;
- 8°) het binnenkomen en buitengaan nazien;
- 9°) in het algemeen, al doen wat de zaakvoerder hem gelast te doen voor het algemeen onderhoud van het onroerend goed.

De huisbewaarder mag zich niet bezighouden met huishoudelijke werken voor de bewoners, noch werken uitvoeren in de privative delen.

Indien de huisbewaarder gehuwd is, mag zijn echtgenote in het gebouw geen enkele stiel of beroep uitoefenen die vreemd is aan het gebouw.

Artikel 67. -WOONST EN SALARIS.

De huisbewaarder zal woonst, vuur en licht krijgen in de lokalen daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten; zijn salaris zal vastgesteld worden door de Algemene Vergadering.

S E K T I E IX.

B E H E E R.

Artikel 68. -RAAD VAN BEHEER.

De raad van beheer is samengesteld uit de Voorzitter en de twee bijzitters. De zaakvoerder van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van Beheer bijwonen met raadplegende stem.

De Raad van Beheer zal toezicht uitoefenen op het beheer van de zaakvoerder, zijn rekeningen nazien, hij brengt verslag uit aan de Algemene Vergadering, beveelt de onontbeerlijke maar niet dringende werken en mag opdracht geven aan de zaakvoerder de huisbewaarder af te danken.

Hij zal al de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatige werking van de lift te verzekeren.

De Raad van Beheer zal geldig beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden met meerderheid van stemmen genomen.

Ingeval van staking van stemmen is de stem van de voorzitter der vergadering doorslaggevend.

Er zal een proces-verbaal van de genomen beslissingen worden opgesteld, het proces-verbaal zal ondertekend worden door de tegenwoordige leden.

De Raad van Beheer zal er over waken dat het beheer op een spaarzame wijze plaats heeft.

Artikel 69.- BENOEMING VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder zal gekozen worden door de Algemene Vergadering; hij mag gekozen worden onder de mede-eigenaars of buiten hen, behalve hetgeen voorzien is in artikel 14 betreffende de benoeming van de eerste zaakvoerder.

Indien de zaakvoerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij een sekretaris mogen nemen voor het opmaken der geschriften; de bezoldiging van de sekretaris wordt door de Algemene Vergadering vastgesteld.

Artikel 70.- BEVOEGDHEDEN VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling en van alle andere gemene toestellen. Hij beschikt over de handtekeningen voor de bankrekeningen, samen met de Voorzitter of één der bijzitters van de Raad van Beheer.

Hij oefent toezicht uit op de huisbewaarder, geeft hem de nodige bevelen, laat persoonlijk de dringende herstellingen doen, op bevel van de Raad van Beheer, de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen en deze bevelen door de Algemene Vergadering.

Hij heeft tevens opdracht het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, de gelden te innen en deze te storten aan de rechthebbenden.

De zaakvoerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betrekkelijk de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de Raad van Beheer en aan de Algemene Vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

Artikel 71.- REKENINGEN VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de Algemene Vergadering, onderwerpt ze aan haar goedkeuring en krijgt er, zo nodig, ontlasting van.

Hij biedt zijn rekeningen aan ieder der mede-eigenaars aan op de tijdstippen bepaald door de Algemene Vergadering.

Artikel 72.- VOORSCHOTTEN.

Een voorschot zal door de mede-eigenaars aan de zaakvoerder worden gestort teneinde deze toe te laten aan de gemeenschappelijke uitgaven het hoofd te bieden.

Het bedrag van dit voorschot wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering mag tevens beslissen tot de oprichting van een reservefonds bestemd om het hoofd te bieden aan de grove herstellingen en aan de vervanging van de toestellen.

De zaakvoerder heeft het recht van de mede-eigenaars de voorschotten te eisen door de Algemene Vergadering vastgesteld, bij gebrek van betaling zal de zaakvoerder de in gebreke blijvende mede-eigenaars betekenen, nadat hij hiertoe het eensluidend oordeel van de Raad van Beheer heeft ingewonnen.

De zaakvoerder heeft een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is om de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden.

De sommen door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigd zullen van rechtswege en zonder invertoefstelling, intrest opbrengen aan zes frank ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen, vanaf de dag der eisbaarheid tot op de dag van betaling.

Tijdens de periode waarin een mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars ertoe gehouden zijn, elk in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten, en voor hun goed geheel en welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Ingeval het appartement van de in gebreke blijvende mede-eigenaar verhuurd is, heeft de zaakvoerder volmacht de huurgelden rechtstreeks te innen tot beloop van het verschuldigd bedrag.

De huurder zal zich tegen deze betaling niet kunnen verzetten en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de zaakvoerder gekweten.

Het ware onbillijk dat de verhuurder huurgelden opstrijkt zonder bij te dragen in de gemeenschappelijke lasten.

S E K T I E X.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 73. - BEPALINGEN.

Alle gemeenschappelijke onkosten betreffende het eigendom zullen zonder onderscheid worden gedragen en verdeeld naar gelang het aantal duizendsten in de gemene delen. Enkel de zaakvoerder heeft het recht om gebeurlijk sommige gemeenschappelijke uitgaven te verdelen per appartement.

Van deze aard zijn de uitgaven voor: water, elektriciteit voor het onderhoud der gemeenschappelijke delen en de lokalen van de huisbewaarder, het loon van de huisbewaarder en de wettelijke stortingen voor de Rijksmaatschappelijke Zekerheid, de verzekeringspremies opgelegd aan de gemeenschap en waarover hiervoor sprake, de kosten van onderhoud van de tuinen en van de zone van achteruitbouw, de kosten van aankoop en van vervanging van gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilnisbakken, het materiaal en de benodigheden nodig voor het goed onderhoud van het gebouw, de vergoeding van de zaakvoerder en van de sekretaris, de bureelbenodigheden, de huishuur en kosten van het bureel van de zaakvoerder, de briefwisseling enzovoorts...; de kosten der verlichting der gemeenschappelijke delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement van de lift.

Artikel 74. - WATER - GAS EN ELECTRICITEIT.

Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit en alle kosten met betrekking tot deze diensten, zullen gedragen en betaald worden door ieder eigenaar.

Artikel 75. - WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling der lasten, het voorwerp uitmakende van dit hoofdstuk, mag niet gewijzigd worden, tenzij mits het algemeen akkoord van alle mede-eigenaars.

S E K T I E XI.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

Artikel 76. - GEBRUIK - SCHUILPLAATS.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

MEERDERE GARAGES mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

Artikel 77. - VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de Raad van Beheer is het de garage-gebruikers niet toegelaten:

1) hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom.

2) op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakaten aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).

3) in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.

4) hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de Algemene Vergadering.

5) benzine (mazout, gasbonbons) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten:

a) zich het gebruik ontzeggen van: geluidsmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.

b) de uitwegen en toegang vrijhouden en er hun wagen niet onbestuurd laten staan.

c) in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de Raad van Beheer te dien einde zal worden uitgevaardigd.

d) eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de Raad van Beheer werd goedgekeurd.

e) een verzekering afsluiten tegen brand- en ontplofingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

S E K T I E XII.

GEMEENSCHAPPELIJK PARK.

Artikel 78. - B E S T E M M I N G.

Het park werd aangelegd om vreugde te verschaffen aan de bewoners der gebouwen die het omringen.

Het park is ook het punt van menselijk contact tussen alle bewoners van het gebouw.

Opdat het het symbool is van wederzijds begrip, dient het park onderhouden, verzorgd en bemind te worden als de voorstelling van dit symbool.

Artikel 79. - W I J Z I G I N G E N.

Het park is het deel dat de verschillende gebouwen omringt.

Het plan ervan werd opgemaakt door de architect en de tuinbouwkundige. Dit plan zal overgemaakt worden aan de zaakvoerder van het gebouw met aanduiding van de beplantingen die er moeten voorkomen. Een exemplaar ervan zal achteraf neergelegd worden onder de minuten van de werkende notaris. Geen enkele wijziging zal aan gemeld plan mogen aangebracht worden, tenzij met toelating van de "Groupe Urbanisme".

Artikel 80. - GEBRUIK VAN HET PARK.

Het park is dienstig tot uitsluitend gebruik van de eigenaars en hun genodigden en bestemd tot rust en voor nagemelde spelen.

Er zullen nooit andere elementen tussen geplaatst mogen worden dan deze die voorzien waren door het oorspronkelijk plan.

Het park is gemeen met de gebouwen die bijdragen tot zijn onderhoud.

Artikel 81. - SPELEN - TENNIS - GOLF - ZANDPLEIN.

Er kan een plaats voorzien worden voor golfspel, tennis en een zandplein.

Zij zullen onderhouden worden zoals de gemeenschappelijke delen.

Nochtans zullen de eigenaars een vergoeding vaststellen tot dekking der kosten voor tennis en golf ten laste van de spelers.

Deze vergoeding zal geïnd worden door de zaakvoerder die er een bijzondere boekhouding zal van houden. Desgevallend kan er te dien einde een bijzondere dienst opgericht worden.

Het zandplein staat ten dienste van de kinderen.

Artikel 82. - BEPLANTINGEN.

Deze omvatten de bomen, de hagen, de grasperken, de bloemen, zowel van het park als van de terrassen.

Deze beplantingen zullen onderhouden worden op gemeenschappelijke kosten, door de gebouwen aangeduid onder artikel 80.

Artikel 83. - BEWAKER - TUINIER.

Zodra er twee gebouwen zullen bezet zijn, zal er verplichtend een bewaker-tuinier aangeduid worden tot onderhoud en goede bewaring van het geheel, zowel van de beplantingen als van de spelen. Deze bewaker zal onder het

gezag van de zaakvoerder staan.
Zijn vergoedingen zullen betaald en verdeeld worden door de verschillende gebouwen die het geheel vormen.

Artikel 84. - T O E Z I C H T.

A. De zaakvoerder heeft het toezicht van het park. Hij beschikt over de bewaker-tuinier om zijn onderrichtingen die hij zou geven tot goede bewaring van het park, te doen eerbiedigen.

B. Het park wordt geplaatst onder de bescherming van het geheel der eigenaars. De inbreuken zullen bestraft worden door sancties vast te stellen door de Algemene Vergadering.

Artikel 85. - O N D E R H O U D.

Het onderhoud van het park zal verdeeld worden tussen de verschillende gebouwen.

Dit geldt namelijk alvorens een tuinier is aangeduid voor het afmaaien der grasperken, het snoeien der bomen, het onderhoud van de aanplantingen.

Wanneer de tuinier is aangeduid, zal deze de grasperken moeten afmaaien, minstens twaalf maal per jaar.

De bloemen en andere versierselen zullen buiten aangebracht worden om aan het park het passend stedenbouwkundig geheel te behouden.

De aandacht wordt getrokken op het feit dat het park het mooiste versiersel is van het geheel, daarom moet het door een degelijk onderhoud zijn karakter behouden.

Artikel 86. - Z A A K V O E R D E R.

A. De zaakvoerder verdeelt in gelijke delen tussen de verschillende gebouwen, de gemaakte onkosten, inbegrepen de kosten van de bewaker en van de versierselen, planten en bloemen, die moeten worden aangekocht.

B. De zaakvoerder van het park zal benoemd worden door het komiteit gevormd door de voorzitters van de raden van beheer der gebouwen, die gelast zijn met het onderhoud.

In elk geval zal de eerste zaakvoerder benoemd worden voor een termijn van tien jaar door de maatschappij "ETRIMO" dewelke zijn bevoegdheden zal bepalen.

De bezoldiging van de zaakvoerder van het Park wordt vastgesteld door de maatschappij "ETRIMO" op het ogenblik van zijn indiensttreding.

Deze bezoldiging is verbonden aan de Index, van het Rijk, onder dezelfde voorwaarden als bepaald onder artikel 14 van onderhavig reglement.

S E K T I E XIII.P A R K I N G.Artikel 87. - G E B R U I K.

Het parkeerterrein mag niet voortdurend bezet worden.

S E K T I E XIV.ALGEMENE SCHIKKINGEN.Artikel 88. - B E T W I S T I N G E N.

Ingeval van meningsverschillen tussen de mede-eigenaars en de zaakvoerder, zal de betwisting opgelost worden door de Algemene Vergadering; ingeval er geen vergelijk wordt getroffen door de Raad van Beheer.

Elk verschil tussen de mede-eigenaars in verband met onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom zal voorgelegd worden aan een scheidsrechter, gekozen door alle partijen en die het aanbelangt, in gemeen akkoord; bij niet akkoord, door de heer Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, op verzoek van de meest gereede partij.

Deze scheidsrechter zal als minnelijke regelaar optreden en ontslagen zijn van het volgen der voorschriften van recht en procedure, en gemachtigd zijn naar eigen rechtsvinden. Deze beslissingen zullen in laatste instantie genomen worden en onder de partijen worden uitgevoerd, zonder enig verhaal.

De aanvragen tot provisiestorting of tot storting van verschuldigde sommen hoofdens gemeenschappelijke kosten, zullen aan de bevoegde Rechtbank worden voorgelegd.

-----000-----

Gehecht aan een akte verleden voor notaris Paul Van Oekel te Antwerpen, op 15 december 1967.
 Rép. 9.909
 (Volgen de handtekens).

Geregistreerd vier en dertig bladen, twee verzendingen te Antwerpen, 2de kantoor, de 15 december 1967. Boek 4, blad 89 vak 17. Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger (get) L. Reusens.

Art. XI. De autobergplaats voorwerp van huidige overeenkomsten zal afgewerkt en geleverd worden, onder voorbehoud van artikel 3 der Algemene Verkoopvoorwaarden, op

Op de dag der ondertekening dezer overeenkomsten hebben de werken het stadium
..... schijf, bereikt.

Art. XII. PRIJS. - Zoals gezegd in artikel V, de Verkoper verkoopt aan de Koper, die aanvaardt, het in artikel IV beschreven appartement voor de prijs van Fr.

Deze prijs is betaalbaar op de volgende wijze :

A) % van de totale waarde van het goed bij het onderte-
kenen van onderhavige overeenkomsten, ten titel van
voorschot

- heden betaald - check - storting (*);

- binnen de dagen te betalen per check - storting (*).

B) 1) % of Fr. bij het verlijden van de authentieke akte ;

2) % of Fr. bij het leggen van de betonvloer ;

3) % of Fr. bij de levering.

De hierboven aangehaalde betalingsschijven kunnen door elkaar lopen, in functie van de vooruitgang der werken.

De Koper zal hiervan te gelegener tijd op de hoogte gesteld worden.

Art. XIII. Alleen de Rechtbanken van Brussel zijn bevoegd om mogelijke geschillen tussen de partijen te beslechten.

Art. XIV. Voor de uitvoering van deze overeenkomst heeft de Verkoper woonplaats gekozen in zijn maatschappelijke zetel, 49, Hertogsstraat, te Brussel, en de Koper in zijn hoger genoemde woonplaats.

Alle mededelingen en exploiten zullen geldig aan de gekozen woonplaatsen gezonden en betekend worden.

Elke partij erkent haar exemplaar van deze overeenkomst verkregen te hebben.

Opgemaakt te, in dubbel exemplaar, de

(*) Het onnodige doorschrapen.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

TITEL I.

VERBINTENISSEN DER PARTIJEN.

1. — BEPALINGEN.

De Maatschappij ETRIMO heeft de verplichting het appartement en/of de autobergplaats evenals de accessoria te leveren, overeenkomstig de artikelen 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de voorwaarden van kwaliteit, leveringstermijn en waarborg die vastgesteld zijn in de dokumenten welke het voorwerp uitmaken van de basisakte.

De Koper heeft de verplichting de levering van het appartement en/of de autobergplaats te aanvaarden en de prijs er van te betalen, overeenkomstig de hiervoor vermelde artikelen van het Burgerlijk Wetboek, en in het bijzonder, de artikelen 1650 en volgende.

2. — HOEDANIGHEID - PRIJS.

Het appartement en/of de autobergplaats moet geleverd worden overeenkomstig de bepalingen die beschreven zijn in de hierbij gevoegde « Beschrijving der Materialen » en volgens het plan, waarvan één exemplaar door de partijen geparafeerd werd.

De prijs van de konstruktie, welke het voorwerp uitmaakt van de tweede overeenkomst, is bepaald op basis van het forfait. Door forfait wordt verstaan, de prijs vastgesteld op basis van de Index van het Rijk, op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst. Indien deze Index officieel gewijzigd werd met meer dan 2 1/2 %, zou de prijs in verhouding aangepast worden zonder dat zulks het forfaitair karakter van de overeenkomst wijzigt. Deze klausule is van toepassing tot de levering van het appartement en/of de autobergplaats.

3. — LEVERINGSTERMIJN.

Het appartement en/of de autobergplaats moet binnen de in de notariële akte overeengekomen termijn aan de koper geleverd worden. Deze termijn wordt vastgesteld door het verzoek, door de Groupe Urbanisme S.A. aan de Koper gericht, om over te gaan tot de levering van zijn appartement en/of zijn autobergplaats.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de levering zal kunnen gedaan worden zodra de privative delen beantwoorden aan het plan en de beschrijving der materialen, dit met uitsluiting van de volledige beëindiging van zekere genene delen die de verkoper zich voorbehoudt te laten afwerken enkel na de intrede der mede-eigenaars. (Zie eveneens artikels 3 en 25 hieronder).

In geval van stakingen, zelfs gedeeltelijke, lock-out, vries, brand, ongunstig weder, opstand, oorlog, schorsing van de verkeersdiensten, van de leveringen, zowel binnenlandse als buitenlandse, gebrek aan werkvolk, of elke andere omstandigheid van overmacht, die de met de uitvoering der werken belaste aannemers in de onmogelijkheid zouden stellen hun zending te vervullen, zal deze termijn automatisch verlengd worden met het aantal verloren dagen en met de tot de herneming der werken vereiste tijd.

De nieuwe termijn zal vastgesteld worden bij tussenkomst van de N.V. Groupe Urbanisme, en bij eenvoudig schrijven aan de Koper betekend worden.

Deze verlenging van de termijn vertegenwoordigt in geen enkel geval een reden tot vernietiging van de koop.

4. — NIET-LEVERING BINNEN DE BEDONGEN TERMIJN.

Bij gebrek aan levering binnen de bedongen termijn, onder voorbehoud van artikel 3, zal de Koper schadeloos gesteld worden tegen 7 p.c. interest, pro rata temporis, op de door hem gestorte sommen in uitvoering van de beschikkingen van de tweede overeenkomst met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling.

Bij gebrek aan levering binnen de zes maanden, onder voorbehoud van de hierboven beschreven bepalingen, heeft de Koper het recht de ontbinding van de koop aan te vragen, overeenkomstig artikel 1610 van het Burgerlijk Wetboek, maar zonder enige andere schadeloosstelling dan de hiervoor aangegeven interest.

5. — LEVERING - OVERGAVE VAN DE SLEUTELS.

Zodra de werken af zijn zal de Verkoper, of zijn mandataris de N.V. Groupe Urbanisme, de Koper, bij aangetekend schrijven, in de verkochte lokalen oproepen, om vast te stellen, in aanwezigheid van de Verkoper, of van zijn vertegenwoordiger, en van de Architect, dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plans en beschrijving der materialen, en om over te gaan tot de levering.

De levering heeft plaats door het overgeven van de sleutels overeenkomstig artikel 1605 van het Burgerlijk Wetboek, op de datum vastgesteld door de Verkoper.

Op het ogenblik van de levering moet de Koper de volledige prijs van het appartement en/of de autobergplaats betaald hebben, overeenkomstig artikel 9 hieronder.

De konformiteit der werken en de sleuteloverhandiging zullen vastgesteld worden in een proces-verbaal getekend door de Verkoper en de Koper, met tussenkomst van de N.V. Groupe Urbanisme.

Indien de Koper geen gevolg geeft aan de oproeping van de Verkoper, of indien hij zich niet laat vertegenwoordigen, alhoewel deze oproeping in dezelfde vormen en binnen een termijn van veertien dagen herhaald werd, zal deze nalatigheid beschouwd worden als aanvaarding zonder voorbehoud, en de Verkoper zal in recht zijn het saldo van de prijs en de ondertekening van een proces-verbaal van levering te eisen.

6. — WAARBORGEN.

Na de levering is de Verkoper niet meer aansprakelijk voor de zichtbare gebreken, overeenkomstig artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek.

Hij blijft gehouden voor de verborgen gebreken, overeenkomstig artikel 1643 van het Burgerlijk Wetboek, maar deze waarborg wordt begrensd tot deze die hij zelf verkrijgt van de aannemers.

De duur van de waarborg voor verborgen gebreken, welke door de aannemers gegeven wordt is de volgende :

- a) bodem, ruwbouw : wettelijke waarborg ;
- b) waterdichtheid van het dak : 10 jaar ;
- c) waterdichtheid der gevels : 2 jaar ;
- d) loodgieterij, zinkwerk : 1 jaar ;
- e) lift, elektriciteit, buiten- en binnenschrijnwerkstij, plafonnering, chape, thermoplastiek, bevloering, bekleding, smeedwerk, ijzerwaren : 6 maand ;
- f) sanitaire inrichtingen, sloten, tapijten, parket, marmer, glaswerk, schildering, behangsel, keukenmeubelen : geen waarborg ;
- g) centrale verwarming :
 1. installatie : 1 jaar ;
 2. verwarmingsketel : 10 jaar ;
 3. beweegbaar materiaal (motor) : 1 jaar ;
 4. verwerving van vastgestelde temperatuur : 2 jaar.

Deze waarborgen vangen aan vanaf de levering van de verwarmingsinstallatie welke terzelfdertijd geschiedt als de levering van de gemene delen.

Deze waarborgen vangen aan vanaf de levering der gemene delen; zij eindigen automatisch bij het verloop van de hierboven vastgestelde termijnen.

De waarborgen zijn toepasbaar op technische fouten bij de installatie, doch zijn niet begrepen in deze waarborgen de gewone onderhoudswerken, niet deze welke het onderwerp zijn geweest van overbelasting, van onhandigheid of abnormaal gebruik of bij gebrek aan onderhoud.

De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of herstelling der gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling.

7. — TERMIJN VOOR DE VORDERING WEGENS GEBREKEN.

De vorderingen wegens gebreken moeten ingesteld worden door de Koper vóór het verlopen van de hierboven vermelde termijnen, op straffe van niet-ontvankelijkheid overeenkomstig artikel 1648 van het Burgerlijk Wetboek.

8. — BEDING VAN TERUGKOOP. - OPZEGGING DER OVEREENKOMST. - BEKRACHTIGING DOOR DE KOPER. - BEKRACHTIGING DOOR DE VERKOPER.

A. Beding van terugkoop.

1. Met de bedoeling om rechtsgedingen of scheidrechterlijke uitspraken tussen partijen en betreffende de verkochte zaak te vermijden of er een einde aan te stellen, behoudt de Verkoper zich het recht voor de zaak weder in te kopen, tot de definitieve goedkeuring van het geheel voltooide, verkochte goed (van de geheel voltooide privative delen, indien het over een appartement gaat) en ten laatste binnen een termijn van vijf jaar vanaf heden, overeenkomstig artikels 1639 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de hierna volgende afwijkingen. Een verslag van definitieve goedkeuring zal in evenveel exemplaren als er partijen zijn of derde betrokkenen opgesteld worden, verslag dat het uitdoven van het recht van wederinkoop zal vast stellen.

2. Waarborgen van de Koper, om het rechtsmisbruik te vermijden. Indien hij wederinkoopt zal de Verkoper aan de Koper terug betalen :

- a) de hoofdsom ;
- b) de geheelheid van de noodzakelijke en nuttige uitgaven ;
- c) in hun geheel ook, de verfraaingsuitgaven die het gevolg zijn van overeenkomsten tussen de Verkoper en de Koper ; de verfraaingsuitgaven, die buiten zulkdanige overeenkomsten gedaan worden, blijven ten laste van de Verkoper behoudens zijn fus tollendi ;
- d) de onderhoudsuitgaven, gedaan vóór de inbezitneming of ten laatste vóór de goedkeuring ;
- e) de rechtmatige kosten van de verkoop en van de leningen waarvan de bedragen besteed werden tot het volledig of gedeeltelijk bekostigen van de aankoop, of hiertoe overgedragen werden, alsmede de vergoeding voor wederbelegging betreffende deze leningen.

Voor de toepassing van de clause zullen de eventuele zogenaamde aannemingscontracten integreerend deel uitmaken van het verkoopcontract waarvan ze de aard zullen hebben.

Bovendien zal het terug te betalen bedrag vermeerderd worden in acht genomen de schommelingen van het Index van de kleinhandelsprizen in België, tussen de dag van het ondertekenen van de authentieke verkoopakte en de dag van de wederinkoop, alsmede met een rente van 6 % op de betaalde sommen, prorata temporis berekend, vanaf de dag van de wederinkoop.

De Koper heeft het recht om het goed te behouden tot volledige betaling.

De onkosten van de wederinkoop zijn ten laste van de Verkoper.

5. Waarborgen van de geldschietter.

De wederinkoop mag slechts gebeuren na volledige betaling, door de Verkoper, in hoofdsom, intresten en bijhorigheden :

- a) van de bedragen verschuldigd aan de hypothecaire geldschietters die in eerste rang ingeschreven staan ;
- b) van de bedragen verschuldigd aan de hypothecaire geldschietters die in verdere rang ingeschreven staan indien het openbare kredietinstellingen betreft of instellingen die afhangen van of onderworpen zijn aan de openbare machten.

Met het oog hierop geeft de Koper onherroepelijke macht aan de Verkoper om voormelde hypothecaire geldschietters terug te betalen.

Het door de Verkoper aan de geldschietters uitbetaalde bedrag zal de mindering komen van de som die door de Verkoper aan de Koper verschuldigd is.

De Verkoper die de geldschietter zal terugbetaald hebben zal de wederinkoop moeten doen binnen de 3 maanden van de betaling. Ten slotte zal de clause van wederinkoop ophouden te bestaan wanneer het goed het voorwerp zou zijn van een maatregel van gedwongen uitvoering, gevolgd door een eindelijke toewijzing, zelfs onder voorbehoud van verder opbod.

B. Opzegging der overeenkomst.

Ingeval de Koper de verkoop wil opzeggen wegens een motief waarmede de Verkoper niet uitdrukkelijk akkoord gaat, zal de Koper een forfaitaire schadeloosstelling van 3 % van de totale prijs verschuldigd zijn, ingeval de Verkoper de opzegging aanvaardt.

C. Bekrachtiging door de Koper.

Ingeval de Koper binnen de zestig dagen vanaf de ondertekening of ingeval van het bestaan van een opschorsende voorwaarde binnen de 60 dagen der verwezenlijking er van huidige overeenkomsten niet bij authentieke akte bekrachtigt, behoudt de Verkoper zich het recht te eenvoudige wijze op te zeggen, of er de uitvoering van te vervolgen.

Ingeval van ontbinding beslist door de Verkoper, zal de som van 3 % betaald bij gelegenheid van de ondertekening van onderhavige overeenkomsten, aan de Verkoper blijven, ten titel van schadeloosstellingvergoeding.

D. Bekrachtiging door de Verkoper.

Onderhavige overeenkomsten moeten bekrachtigd worden door de Beheerraad van de Maatschappij ETRIMO die in geen enkel geval haar beslissing zal moeten rechtvaardigen.

9. - WEIGERING VAN LEVERING DOOR DE VERKOPER.

De Verkoper is er niet toe gehouden het appartement en/of de autobergplaats te leveren en de sleutels er van te overhandigen, totdat de Koper de volledige prijs betaald heeft, overeenkomstig artikel 1612 van het Burgerlijk Wetboek. Elke vertraging in de levering, voortvloeiende uit de weigering van betaling, is ten laste van de Koper.

Indien de Koper in gebreke blijft de volledige prijs te betalen, heeft de Verkoper het recht de Koper in gebreke te stellen, bij aangetekend schrijven, om over te gaan tot de volledige betaling van de prijs en de overname van de sleutels binnen de acht dagen van de ingebrekestelling.

Bij gebreke daaraan, kan de Verkoper de ontbinding van de verkoop vragen en betaling van schadeloosstelling, of het beding van terugkoop uitoefenen.

10. — IN-BEZIT-NAME STAAT GELIJK MET LEVERING.

Indien, in tegenstelling met de voorgaande voorwaarden, de Koper bezit neemt van het appartement, zonder overhandiging der sleutels, hetzij zulks onwetend geschiedt, hetzij het gebeurt door list of door geweld, zal de betrekking van het appartement, zelfs de tijdelijke, aanvaarding medebrengen, en bevtijdt zulks de Verkoper van de verbintenissen hem opgelegd door artikel 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, dat zal geacht worden te zijn volbracht, hetgeen eenzijdig zal vastgesteld worden door de Verkoper.

Deze vaststelling zal gedaan worden door het ambt van deurwaarder. De betekening van deze vaststelling aan de Koper dekt de Verkoper voor de verbintenissen bedongen in artikel 5.

Bovendien verliest de Koper het voordeel van artikel 6 « Waarborgen » der Algemene Verkoopvoorwaarden. Indien, op het ogenblik van de onwettige inbezitname, de prijs en zijn bijkomstigheden niet betaald zouden zijn, kan de Verkoper het beding van terugkoop toepassen of de ontbinding van de verkoop vragen, of alle beschermende maatregelen treffen.

11. — FINANCIERING.

- a) De Naamloze Vennootschap ETRIMO waarborgt het verkrijgen van een hypothecaire lening op 20 jaar bij een hypothekair lenings-organisme, van een bedrag dat 80 % vertegenwoordigt van de globale aankoop prijs, op voorwaarde dat de terugbetaling van de lening niet 22 % van het bruto-beroepsinkomen overschrijdt, en dat het geneeskundig onderzoek met het oog op de levensverzekering gunstig blijkke.
- b) Het niet verlijden van de leningsakte mag het verlijden van de authentieke aankoop-akte op eerste aanvraag van de Verkoper niet verhinderen.
- c) Ingeval de Koper zelf een lenings-organisme kiest zal hij, op eerste vraag van de Verkoper, de authentieke aankoop-akte moeten verlijden binnen de zestig dagen na het ondertekenen

van huidige overeenkomsten of ingeval van het bestaan van een opschorsende voorwaarde, binnen de 60 dagen van het verwezelijke er van.

11bis. — FINANCIERING - LEVENSVZERKERING « VERSCHULDIGD BLIJVEND SALDO ».

Indien de financiering, met het oog op de verwerving van het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, verzekerd wordt door de Maatschappij ETRIMO, of door elke andere maatschappij door haar aangeduid, zal het totaal bedrag der lening moeten gedekt zijn door een levensverzekering « verschuldigd blijvend saldo », aan te gaan bij het organisme dat door de Maatschappij ETRIMO wordt aangeduid.

TITEL II.

BETREKKINGEN TUSSEN PARTIJEN IN DE LOOP VAN DE WERKEN.

Alhoewel de Verkoper een verkoop gedaan heeft, moet hij, vóór de levering van het goed aan de Koper, dit zelf doen betruwen. Er bestaat dus een ogenblik tijdens hetwelk de Koper verbintenissen moet vervullen, en de aannemers werken uitvoeren.

Hun onderlinge betrekkingen worden als volgt geregeld :

12. — PLANS.

De plans zijn opgemaakt door de Groupe Urbanisme S.A. die er de verantwoordelijkheid van draagt in hoedanigheid van architect.

De architect houdt zich het recht voor aan de plans de wijzigingen aan te brengen die nuttig of nodig zouden zijn, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, esthetische of technische redenen, of die door de bevoegde Administraties zouden gevraagd worden.

De wijzigingen mogen de waarde of de afmetingen met niet meer dan 2 % verminderen of vermeerderen.

Boven dit bedrag geven zij aanleiding tot aftrek. Deze wijzigingen zullen slechts plaatsvinden op voordracht van de Groupe Urbanisme S.A.

Zij zullen de kopers ter kennis worden gebracht, hetzij afzonderlijk, hetzij ter gelegenheid van de eerstkomende vergadering.

13. — WIJZIGINGEN-AANGEWENDE MATERIALEN.

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen aangeduid onder de titel « Beschrijving der Materialen ».

De architect houdt zich het recht voor wijzigingen aan de keuze van de materialen aan te brengen, omwille van artistieke, esthetische of technische redenen, in zoverre deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de oorspronkelijk voorziene kwaliteit.

Deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn hetzij van economische noodwendigheden, afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen overeenigbaar met de vordering der werken, enz...), hetzij van de afwezigheid, tekortkoming of faillissement van de aangestelde aannemer, enz...

De wijzigingen zullen ter kennis gebracht worden van de kopers, hetzij afzonderlijk, hetzij ter gelegenheid van de eerste vergadering, die volgt.

14. — WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPERS.

Het bouwen van het goed maakt een gemeenschappelijk werk uit. Geen enkele wijziging mag door de Koper gevraagd worden wat betreft de gemeenschappelijke delen.

Hij zal slechts wijzigingen kunnen vragen voor wat betreft de private lokalen die hij koopt.

De Verkoper of zijn Architect alleen zullen oordelen of de verwezenlijking van de gevraagde wijzigingen mogelijk is.

De Koper zal over een termijn van één maand beschikken vanaf het ondertekenen van de authentieke akte, om het definitief programma der wijzigingen die hij meent aan te brengen aan het voorziene standaard-programma, bekend te maken en op punt te stellen, alsook om te beslissen over de keuze van de materialen en leveringen, zelfs standaard materialen en leveringen, bestemd voor de afwerking van zijn appartement en de schikking der lokalen.

Na deze termijn zal geen enkele wijziging meer toegelaten worden. De prijs der wijzigingen is ten laste van de Koper.

Elke wijziging gevraagd door de Koper, evenals elke verdragting veroorzaakt door hem in de keuze der materialen en leveringen aan te wenden voor het werk, kunnen verdragtingen in de vordering zowel van het geheel als van zijn appartement tot gevolg hebben.

Deze verdragtingen zijn uitsluitend ten laste van de Koper.

Zij kunnen in geen geval de Verkoper noch de Architect aangereven worden, voor wie zij een niet-voorzien bijkomstig werk vormen.

Zij kunnen aanleiding geven tot betaling van schadevergoeding aan de andere mede-eigenaars.

De werken welke uitgevoerd worden op verzoek van de Koper door zijn leveranciers, moeten door deze leveranciers verzekerd worden en zijn niet onder de verantwoordelijkheid van de Verkoper.

Geen enkel bijzonder akkoord zal als een verzekering aan dit beding kunnen beschouwd worden.

15. — BETALINGEN IN DE LOOP DER WERKEN.

De voorziene betalingen zullen stipt moeten gedaan worden door de Kopers op de in de overeenkomst vastgestelde tijdstippen.

Elke adresverandering van de Koper zal moeten bekend gemaakt worden aan de Verkoper, en dit om de punctuele betalingen, bij gelegenheid van verzoek tot betaling, te verzekeren.

Geen enkele betaling zal mogen uitgesteld worden, want het gaat om een gemeenschappelijk werk, en het in gebreke blijven van één der eigenaars, kan nadeel berokkenen aan het geheel.

De betalingen moeten verricht worden binnen de acht dagen van het verzoek daartoe door de Maatschappij.

Na verloop van deze termijn zullen de sommen interest opleveren tegen 7 % per jaar, vrij van belasting, en dit van rechtswege, zonder ingebrekestelling.

De Verkoper aanvaardt als betaling : Staatseffekten, de door hem aanvaarde obligaties van hypothecaire maatschappijen, in de Beurs gekwoteerde aandelen.

De waarde van deze betalingsmiddelen zal op het krediet van de Koper ingeschreven worden tot beloop van de werkelijke som welke de Verkoper ervan verkrijgt :

- a) voor de aandelen en Staatsfondsen volgens bordereau der wissel-agenten, met aftrek der kosten :

- b) voor de obligaties van de hypotheekmaatschappijen, tot beloop van hun nominale waarde vermeerderd met de interesten welke in het voordeel van de drager ervan gelopen hebben.

16. — GEBREK AAN BETALING.

Wordt beschouwd als zijnde in gebreke van betaling, de Koper, die aan zijn verbintenissen niet voldaan heeft binnen de 15 dagen volgend op het eerste verzoek van de Maatschappij.

Indien het bevel, gedaan bij deurwaarder, gedurende 3 vrije dagen zonder gevolg blijft, wordt het saldo van de totale prijs opeisbaar van rechtswege, en zal interest opleveren tegen 7 % per jaar, vrij van belasting en dit zonder afbreuk te doen aan de vervolgings- en mitvoeringsmaatregelen, en namelijk de verplichte verkoop van het gehypothekeerd goed en onder voorbehoud van eventuele schadevergoeding.

De Koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet-naleving van zijn verbintenissen.

De Maatschappij houdt zich het recht voor de werken te doen stopzetten tot op het ogenblik van de betaling van de eisbare sommen.

De nadelige gevolgen van deze stopzetting der werken zijn uitsluitend ten laste van de Koper.

17. — HYPOTHEKEN - VERVREEMDING.

A. Hypotheken.

Als zekerheid en tot waarborg van de prijs, de interesten en bijkomstigheden, zal er ambtshalve hypothecaire inschrijving genomen worden op het ogenblik van de overschrijving van de verkoopakte.

Indien de Koper verlangt, tijdens de loop der werken zijn goed in pand te geven tot zekerheid van een lening, of van een kredietopening, zal hij zulks mogen doen, maar onder de uitdrukkelijke voorwaarde :

a) dat het ontleende geld in de eerste plaats diene tot betaling van de prijs aan de Verkoper, aan wie delegatie verleend wordt, waartegen de Verkoper zijn rang afstaat ;

b) dat het netto bedrag van de ontleende som voldoende weze om de Verkoper volledig te dekken voor het saldo van de verkoopprijs op het ogenblik dat de delegatie hem toegekend wordt.

B. Vervreemding.

Tenzij in geval van akkoord van de verkoper, mag de koper het door hem gekochte goed niet wederverkopen of overdragen bij akte onder levenden, vooraleer de levering geschied is.

Dit akkoord zal eveneens noodzakelijk zijn, op straffe niet tegenstelbaar te zijn ten overstaan van de Verkoper, voor alle huurkontrakten, huurbeloften en welkdanige andere gebruiksrechten.

18. — GEMAK VAN BETALING.

Ingeval de Koper gemak van betaling verlangt, en inzoverre de Verkoper daarmee akkoord gaat, zal hij gehouden zijn wissels te aanvaarden die hij aan de Verkoper zal moeten overmaken op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte.

De vervaldag van deze wissels zal door de Maatschappij worden vastgesteld.

Het overhandigen van deze wissels maakt geen betaling uit, want de Koper zal slechts met het bedrag ervan gekrediteerd worden, op het ogenblik dat hij ze betaalt.

Deze overhandiging roept geen schuldvernieuwing in het leven, zij is slechts een kredietmiddel.

19. — ARCHITEKT OF EXPERT.

De Koper heeft steeds het recht de gang der werken te laten nagaan door een deskundige zijner keuze.

Deze zal in verbinding gesteld worden met de leidende architect, bij wie hij de nodige beroepsinlichtingen kan bekomen.

De rol van deze deskundige mag nooit de voortgang der werken of de levering van het appartement vertragen of verhinderen.

20. — VERTRAGING DER WERKEN.

1) De Groupe Urbanisme S.A. zal de eigenaars op de hoogte houden van de vordering der werken.

Vertragingen welke zich kunnen voordoen tengevolge van staking, onvoorziene gevallen, of ongunst weder (zie artikel 3), zullen de Kopers bekend gemaakt worden bij eenvoudig schrijven, indien deze vertraging 30 werkdagen overtreft.

2) Anderzijds kunnen de aannemers vertraging hebben op de vorderingsgrafiek, wegens eigen schuld.

3) Indien deze vertraging dertig werkdagen overschrijdt, zal de Raad van Beheer van het gebouw samen met de Groupe Urbanisme S.A. de sancties bestuderen, welke tegen de aannemers moeten genomen worden.

21. — ERELOON.

Het ereloon van de architect is begrepen in de som voorzien in de overeenkomst.

Het ereloon omvat de plichten welke gewoonlijk de architect betreffen, met uitsluiting van alle decoratiewerken, of werken veroorzaakt door wijzigingen welke eventueel door de Koper aan het oorspronkelijk plan zouden gevraagd worden.

22. — GEMENE MUREN.

De Maatschappij houdt zich het recht voor de prijs te innen der gemene te maken muren.

De prijs van de afstand, aan de eigenaars van de aanpalende gebouwen, zal onmiddellijk door de Maatschappij geïnd worden, of door haar rechthebbenden, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van het gebouw waarvan sprake in deze overeenkomst.

Nochtans zullen de eigenaars, op hun kosten, het onderhoud en de bescherming van de gemene muur verzekeren.

23. — SCHIKKINGEN BETREFFENDE DE GEMENE DELEN.

Levering der gemene delen - Waarborgen - Vorderingen wegens gebreken.

De levering der gemene delen zal geschieden door de overhandiging der sleutels aan de Voorzitter van de Beheerraad overeenkomstig artikel 1603 van het Burgerlijk Wetboek, op de datum vastgesteld door de Verkoper, en in elk geval vóór de levering der private delen aan de onderscheidene mede-eigenaars.

Deze sleuteloverhandiging zal vastgesteld worden in een proces-verbaal getekend door de Voorzitter van de Beheerraad en de Verkoper, met tussenkomst van de N.V. Groupe Urbanisme.

Na de levering en definitieve aanvaarding, is de Verkoper niet meer gehouden tot de zichtbare gebreken, overeenkomstig artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek. Hij blijft gehouden tot de verborgen gebreken, overeenkomstig artikel 1643, maar deze waarborg wordt begrensd tot deze die hijzelf verkrijgt van de aannemers.

- a) bodem, ruwbouw : wettelijke waarborg ;
- b) waterdichtheid van het dak : 10 jaar ;
- c) waterdichtheid der gevels : 2 jaar ;
- d) loodgieterij, zinkwerk : 1 jaar ;
- e) lift, elektriciteit, buiten- en binnen schrijverkerij, plafonnering, luiken, chape, thermoplastiek, bevoering, bekleding, ijzerwerk : 6 maand ;
- f) sanitaire inrichting, ijzerwaren, sloten, tapijten, parket, marbre, glaswerk, schildering, behangsel, keukenmeubelen : geen waarborg ;
- g) centrale verwarming :
 1. installatie : 1 jaar ;
 2. verwarmingsketel : 10 jaar ;

3. beweegbaar materiaal : 1 jaar ;

4. verwerving van vastgesteld temperatuur : 2 jaar.

Deze waarborgen nemen een aanvang bij de levering van de verwarming welke geschiedt samen met de levering van de gemene delen.

Deze waarborgen nemen een aanvang bij de levering van de gemene delen, zij eindigen automatisch bij het verloop van de hierboven vastgestelde termijnen.

Deze waarborgen zijn toepasbaar op technische fouten bij de installatie, doch zijn niet inbegrepen in deze waarborgen de gewone

onderhoudswerken, niet deze welke die het voorwerp zijn geweest van overbelasting, van onhandigheid of abnormaal gebruik.

De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of herstelling van de gebrekkige werken, met uitsluiting van welke andere schadevergoeding ook.

De vorderingen wegens gebreken moeten ingesteld worden door de Verkoper vóór het verlopen van de hierbovenvermelde termijnen, op straffe van niet-ontvankelijkheid overeenkomstig artikel 1648 van het Burgerlijk Wetboek.

TITEL III.

MAATREGELEN VOOR HET BESTUUR VAN HET GEBOUW.

24. — VERZEKERINGEN.

De eerste verzekeringen zullen door de Maatschappij gesloten worden.

De mede-eigenaars zijn verplicht gezegde verzekeringen over te nemen voor een duur van 10 jaar.

25. — LASTEN.

De Koper bevindt zich in dezelfde toestand als wanneer hij een huis op zijn terrein deed bouwen.

Hij zal dus moeten dragen :

- a) zijn aandeel in de kosten van jaarlijkse wegensbelasting (zie basisakte) ;
- b) zijn aandeel in de kosten van mede-eigendom, en dit vanaf de intrede van de eerste mede-eigenaars, daarin begrepen, de kosten van centrale verwarming, lift, enz... ;
- c) de kosten van levering en plaatsing der doorgangsmeters voor koud en warm water (desgevallend) ;
- d) de kosten van plaatsing der gas- en elektriciteitsmeters, evenals de verplichtingen opgelegd door de Maatschappijen van Distributie.

26. — BRANDSTOF.

De Maatschappij ETRIMO sluit de overeenkomst met de leverancier van brandstof voor rekening van de mede-eigenaars en dit voor de duur van tien jaar.

27. — KONTRAKTEN VAN ONDERHOUD.

De verschillende ambachten zijn gehouden tot waarborgen, overeenkomstig Titel I, artikel 6.

Niettemin zijn zekere bestanddelen van een gebouw onderworpen aan functionering, dus onderhoud.

Dit is namelijk het geval voor : liften, centrale verwarming, loodgieterij, elektriciteit, dak, enz...

De Verkoper zal aan de mede-eigenaars onderhoudskontrakten voorleggen. Het is wel te verstaan dat hij geenszins zijn aanspra-

kelijkheid inzet door de voorstelling van aannemers belast met het onderhoud.

28. — SYNDIC.

De eerste Syndic aangeduid door de Verkoper voor de duur van tien jaar is de N.V. Gestionis et Mandats, 49, Hertogsstraat, te Brussel.

Zijn functies en bevoegdheden zijn meer uitgebreid beschreven in de basisakte.

Hij zal in functie treden zodra de Voorzitter van de mede-eigenaars verkozen is, d.w.z. bij de eerste Algemene Vergadering.

Zolang de Voorzitter niet verkozen is, zal de Zaakvoerder alle bewarende maatregelen treffen voor een goed beheer van het gebouw.

29. — HUISBEWAARDER.

De eerste huisbewaarder wordt benoemd door de Verkoper. Hij zal zijn dienst in het gebouw aanvaarden zodra de conciërgewoone in orde is. (Zie basisakte).

30. — WAARBORGFONDS.

De Koper zal, bij de levering van zijn appartement, in het waarborgfonds het bedrag moeten gestort hebben dat vastgesteld is door de Raad van Beheer van het gebouw.

31. — EERSTE ALGEMENE VERGADERING.

De Verkoper roept de eerste Algemene Vergadering der mede-eigenaars bijeen. Het bestuur van het complex functioneert van dat ogenblik af, en beschikt over alle rechten voortvloeiende uit de wet van 8 juli 1924.

32. — Het goed, voorwerp van onderhavige overeenkomsten, zal noch verkocht noch verhuurd mogen worden gedurende vijf jaar, zonder uitdrukkelijk en geschreven akkoord van de Verkoper.

ETRIMO



ETRIMO

Burelen : FRUITHOFLAAN 98

BERCHEM — TEL. : 03/49.40.50 - 49.40.51

APPARTEMENTEN ETRIMO

MERCATOR PARK

Paviljoen 10

Fruithoflaan, Berchem

Beschrijving der materialen aan te wenden voor de ruwbouw der privatieve en gemene delen

1° GRONDWERK.

Het grondwerk omvat alle af- en uitgravingswerk, alsook de funderingsgoten.

De overtollige aarde dient te worden weggeruimd.

2° FUNDERINGEN.

De aard der funderingen is funktie van de natuur van de bodem.

3° SUPERSTRUKTUUR.

a) **GERAAMTE**: het geraamte wordt uitgevoerd in gewapend beton.

b) **METSELWERK**: de verschillende soorten metselwerk zijn:

- zwaar-betonstenen: 1) voor de hofmuurtjes;
- 2) alsook op het dak voor de machinekamer van de lift en de droogkamer;
- 3) rond buitengevel.
- gebakken aardesteen voor de muren der kelderverdiepingen en autobergplaatsen.

c) **BINNENMUREN**: de binnenmuren worden verwezenlijkt in gebakken steen van 7 tot 9 cm. dikte. De dubbele binnenmuren zijn voorzien van een isolerende tussenlaag.

4° STUDIES.

De studie der punten 2 en 3a wordt toevertrouwd aan burelen van gespecialiseerde Ingenieurs-Raadgevers die de werken die er uit voortvloeien, opletten.

Deze studies beantwoorden aan de voorschriften terzake van het Belgisch Instituut voor Normalisatie.

5° GEVELS.

- a) **WITTE STEEN**: aanwending van natuurlijke witte steen:
- voor de buitenste gebouwen: op de zijgevels en op de sprong van de hoofdgevels;
 - voor de buitenste gebouwen en het middengebouw: op het buitenste vlak der balkons;
 - opdat de witte steen zijn uitzicht zou behouden, hebben de eigenaers de verplichting tot het reinigen der stenen alle zes (6) jaar.

- b) **BLAUWE STEEN** : alleen de op het plan gespecificeerde dorpels worden uitgevoerd in blauwe steen (gelijkvloers).
 - c) **SCHILFERLEISTEEN, ZANDSTEEN, ENZ...** : de buitenkant der buitenmuren van het gelijkvloers kan bekleed worden met schifferleiste, zandsteen of met elk ander gelijkaardig materiaal.
- De keuze ervan wordt aan de architect overgelaten.

6° AFDICHTING.

- a) **DAK** : de afdichting van het dak in gewapend beton wordt tot stand gebracht door een asfaltbekleding die een lichte betonnen dakhelling dekt, gelegen op een isolerend materiaal. Waarborg van tien (10) jaar op de afdichtingswerken.
- b) **TERRAS** : alle terrassen zijn bevoerd met keramische tegels 10 x 20 cm, gelegd op asfaltlaag.
- c) **GALERIJ EN AUTOBERGPLAATSEN** : de afdichting van het G.B. die de galerij en de garages dekt wordt verzekerd.
- d) **MUREN IN AANRAKING MET DE BODEM** : een cementering van mortel vervaardigd van Rijnzand en een dubbele laag coaltar of dergelijke verzekeren de afdichting der muren in aanraking met de bodem.

7° WATERAFLOPEN.

- De aflopen zijn voorzien in buizen in grès en van gebrivreed beton die op de funderingsbeton rusten.
- De doormeters van de aflopen zijn aangepast aan de te verzekeren afvoer. Het afvoernet wordt vervolledigd met de nodige elementen voor zijn werking, waaronder een septische put volgens voorschriften van de openbare hygiëne.

8° LOODGIETERIJ.

De loodgieterij omvat :

- a) de leidingen voor aanvoer, afvoer en ventilatie overeenkomstig de voorschriften van het reglement op de openbare hygiëne. Zij zijn van gegalvaniseerd staal, van koper, lood of sanitaire gieting naargelang hun bestemming ;
- b) de verdelingskolon voor gas, in overeenstemming met de voorschriften van de verdelingsmaatschappij.

9° ELEKTRICITEIT.

De elektrische stroom is 220-230 Volt wisselstroom, tenzij ingeval van tegengestelde bepaling. De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de maatschappij van verdeling, aan de gemeentelijke reglementen en het Koninklijk besluit ter zake.

10° CENTRALE VERWARMING.

Het gebouw wordt bediend met een verwarmingscentrale van stookolie met hoog rendement. De installatie stemt overeen met de normen van de Syndikale Kamer en omvat warmwaterbedeling.

11° BUITENSCHRIJNWERKERIJ.

Alle buitenramen worden vervaardigd in Miranti. Raam-dorpels en waterlijsten, evenals venteldeuren of automatische luiken zijn voorzien voor de autobergplaatsen.

12° BEPLEISTERING.

Een cementering van mortel, vervaardigd van Rijnzand is voorzien in de kelderverdieping, in het lokaal der vuilschuiven en fietsenbergsplaats.

13° GLASWERK.

De ruiten van het type Univerbel hebben een dikte die in functie is van de afmetingen van het chassis.

Dubbele ruiten, thermisch- en geluids-isolerend, met vochtvrij luchtkussen, van het type THERMOPANE of dergelijke, zijn voorzien aan de deuren en vensters der livings. Op het gelijkvloers is de hoofdingang van het gebouw afgesloten met een geheel in gehard, holder glas.

14° BEKLEDING DER PARKINGS EN TOEGANGEN.

De toegangen en parkings zijn voorzien van een bekleding die weerstaat aan het rijtuigverkeer.

Beschrijving der materialen voor de afwerking der private en gemene delen

15° LIFT.

De halten en nuttig leedvermogen van de lift worden bepaald in functie van het aantal verdiepingen van het gebouw, vanaf de kelderverdieping tot de hoogste verdieping. De lift beantwoordt aan de voorschriften der reglementen die van kracht zijn betreffende de veiligheid der gebruikers. De kooi is van het type zonder deur. De bordesdeuren hebben een half-automatische sluitinrichting. De algemene signaalinrichting omvat de registrering van de oproepen bij het dalen.

16° TRAP EN IJZERWERK.

De diensttrap die het gebouw bedient vanaf de kelderverdieping tot het dak is van G.B. bekleed met granito. De liftkooi is geïsoleerd en gesloten. De leuning der terrassen en van de trapzaal zijn in metaal.

17° METERS.

De plaatsingskosten van de meters voor gas, elektriciteit en warm water, evenals de verplichtingen opgelegd door de Verdelingsmaatschappijen, zijn ten laste van de kopers. De elektriciteitsinstallatie is opgevat volgens de normen van het «Elektrisch Comfort».

Prijs voor twee warmwatermeters ten laste van de kopers : 2750 frank.

18° SANITAIR.

De badkamer is uitgerust : met een ligbad in geëmailleerd plaatijzer van ongeveer 1,60 x 0,70, een lavabo in geëmailleerde zandsteen van ongeveer 0,60 x 0,45 met steen en een bidet in geëmailleerde zandsteen.

Het toilet omvat 1 WC monobloc in gevitricieerd porcelein, 1 papierhouder en een wasbakje met kraan koud water.

(Uitgezonderd in Type 1 B waar het toilet in de badkamer geplaatst is in vervanging van de bidet.)

19° UITRUSTING DER KEUKENS.

De uitrusting der keuken omvat :

- a) een dubbele gootsteen in roestvrij staal, met menger en kasten onder en boven de gootsteen;
- b) een kast van ongeveer 0,45 x 0,50 x 2,10 hoogte.

20° VERWARMING.

De woonvertrekken met uitzondering van de hall, uitgang en WC zijn voorzien van radiators. De gegarandeerde minima, temperaturen bij -10° buiten zijn: 20° voor de living, 22° voor de badkamer en 18° voor de kamers en de keukens.

De uitrusting van de thermische centrale automatisch zijnde door een buiten geplaatste thermometer met elektronisch brein en thermostaat, wordt de verwarming gedurende gans het jaar bij fris weder gebruikt.

Elke radiator is uitgerust met een meetapparaat dat toelaat het verbruik op te nemen. De badkamers en keukens zijn verbonden met de warmwaterverdeling.

21° ELEKTRICITEIT.

De installatie is van het ingebouwde en gepantserde type.

1° Zij omvat per appartement: een aansluiting met doorgangsmeter en verdelingsdoos die de installatie verdeelt in een aantal circuits teneinde te voldoen aan de eisen van het elektrisch comfort. De levering en aansluiting van deze meter zijn ten laste van de eigenaar.

Bovendien beschikt elk appartement over :

- a) een automatische deuropener met perlofoon, die toelaat in verbinding te treden met de telefonische binnenhuisapparaten die geïnstalleerd zijn in de inkomhall en woonst van de huisbewaarder;
 - b) een ledige buis voor eventuele aansluiting van staatstelefoon;
 - c) een stopkontakt voor TV/radio AM/FM, een kollektieve antenne is voorzien voor het gebouw.
- 2° De gemene delen zoals hall, kelder, trap, droogkamer, zijn verbonden met een meter. Tijdschakelaars met verlichte drukknop zijn voorzien voor de keldertrappen, halls, kelders en gemene gangen.
- 3° De autobergplaatsen en gaanderijen zijn met een meter verbonden.
- 4° De lift beschikt over een eigen meter.

22° VOORKOMEN VAN BRANDGEVAAR.

Het voorkomen van brandgevaar beantwoordt aan de voorschriften van de bevoegde overheden.

23° BINNENSCHRIJNWERKERIJ.

De deuren zijn van het standaardtype, vol om te schilderen en opgehangen in deurkasten met omljstingen in metaal.

Zij zijn voorzien van dubbele sloten met 1 sleutel.

De ingangdeuren der appartementen zijn voorzien van cilindsloten met 3 sleutels.

De deuren der kelders zijn vol.

Gordijngaines zijn voorzien voor alle ramen.

Een kast, uitgerust met vakken, van ongeveer 0,40 x 0,50 x 2,20 m. hoogte, is voorzien in de badkamer.

Een ingemaakte kast van ongeveer 0,40 x 1,00 x 2,20 m. hoogte is voorzien in de gang nabij de slaapkamers voor type G II of III.

24° MARMER.

De venstertablotten zijn in gepolijst marmer. De ingangshall en de gemene halls zijn met tegels van zacht marmer bevloerd. De aangewende marmers zijn van eerste keus.

25° SIERSCHOUWEN.

In de appartementen die voorzien zijn van een schouwleiding voor open vuur volgens aanduiding der plans, kunnen de eigenaars tussen de voorziene standaardmodellen kiezen, indien de vooruitgang der werken dit laatste nog toelaat.

26° ISOLATIE, VLOER EN MUURBEKLEDING.

Een vloerbekleding van het waterdicht en industrieel type is voorzien voor alle kedervertrekken.

Voor de woonvertrekken zijn de zolderingen als volgt samengesteld :

- a) DRAGEND GEDEELTE: gewapend beton veranderlijk van 9 tot 13 cm. dikte.
- b) ISOLEREND GEDEELTE:
 - 1° Op het volle, gewapend beton een laag van ± 15 mm, materiaal met krachtige thermische en accoustische eigenschappen.
 - 2° Op dit isolerend materiaal een chape van 30 mm.
- c) VLOERBEKLEDING: In thermoplastiek in alle plaatsen, behalve living en inkom hall; deze bevloerd met vlaktapijt (tapis plain).
- d) De plinten zijn in R.N.D. om te schilderen.
- e) MUREN: Faience tegels 15/15, keuze B, met afgeronde boorden zijn voorzien op 8 tegels boven de plint als volgt:
 - 1) in de badkamers op al de muren met een toezichtluik in chromé;
 - 2) in de keukens op de gemene muur met zijwaartse opstand;
 - 3) de plinten in zwarte majolique zijn voorzien voor de omtrek van de badkamers, de keukens en W.C.

27° SCHILDERINGEN EN BEHANGSELS.

Het binnenvlak der deuren van de badkamers en keukens ontvangen 2 lagen olieverb. en één laag synthetische lak.

Het buitenste vlak der deuren van de badkamers en keukens alsmede de andere deuren ontvangen 3 lagen olieverb. waarvan de laatste zal getamponneerd worden met de fijne zijden borstel.

De binnenzijden van de ramen en de eventuele plinten in hout, ontvangen 3 lagen olieverb. De buitenzijde 3 lagen vernis.

De zolderingen van alle plaatsen en de muren van keukens, badkamers en W.C. ontvangen 2 lagen latexverb.

De andere muren zullen behangen worden met V.P.L. standaardpapier.

Al de buitenelementen in gladde beton, met uitzondering van het dak, ontvangen een schildering in latex of dergelijke.

De muren en scheidswanden van al de lokalen op de kelderverdieping en op het dak zijn gewit met 2 lagen kalk.

De leuning van de terrassen, de ventilatieroosters van de autobergplaatsen, de trapleuningen, de zichtbare leidingen, zijn tegen roest beveiligd door het aanbrengen van een speciale verf.

Atwerking der private gedeelten

HALL.

De ingangdeur is voorzien van een zekerheidslot.
ELEKTRICITEIT: 1 wandarm, 1 ledige bus voor staatstelefoon, parlofoon en deuropener, 1 verdelingsdoos.

LIVING.

ELEKTRICITEIT: type I en II
— 2 wandarmen, 1 centraaldoos, 4 stopkontakten.
— 1 antennestopkontakt en terre TV + FM radio.
type III
— 1 centraaldoos, 4 wandarmen, 5 stopkontakten.
— 1 antennestopkontakt en terre TV + FM radio.
type IV
— 1 centraaldoos, 5 wandarmen, 6 stopkontakten.
— 1 antennestopkontakt en terre TV + FM radio.
SIERSCHOUW: volgens aanduiding op plan.

KAMERS.

ELEKTRICITEIT: 1 centraaldoos, 2 stopkontakten.

KEUKEN.

ELEKTRICITEIT: 2 stopkontakten, 1 centraaldoos, 1 stopkontakt voor aansluiting elektrisch fornuis.
GAS: 1 aansluitingskraan.

BADKAMER.

ELEKTRICITEIT: 1 wandarm, 1 stopkontakt.
UITRUSTING: sanitair volgens beschrijving in artikel 18, standaardkast.

CLOSET.

ELEKTRICITEIT: 1 wandarm.
UITRUSTING: zie artikel 18.

KELDER.

ELEKTRICITEIT: 1 wandarm.

AUTOBERGPLAATSEN.

ELEKTRICITEIT: 1 wandarm, 1 stopkontakt.
LOODGIETRIJ: 1 kraan dubbele dienst.

Atwerking der gemene delen

INGANGSHALL VAN HET GEBOUW.

ELEKTRICITEIT EN VERSIERING: volgens detailplan.
Beyloering van marmertegels.
Verzonken mat.
Hoofdingang afgesloten door een geheel van helder, gehard, gepolijst glas.

OVERLOPEN VAN DE VERDIEPINGEN.

ELEKTRICITEIT: 1 centraaldoos of wandarm op tijdschakelaar.
SCHILDERING: de ingangdeuren der appartementen, van de lift en trap zijn geschilderd met drie lagen olieverf.
VLOERBEKLEDING: zie artikel 24.

DOORGANG VAN DE KELDERVERDIEPINGEN.

ELEKTRICITEIT: centraaldoos op tijdschakelaar.
SCHILDERING: muren, wanden en zolderingen gewit.

LOGE VAN DE HUISBEWAARDER.

ELEKTRICITEIT: 1 centraaldoos, 2 wandarmen, 3 stopkontakten, 1 stopkontakt voor elektrisch fornuis, 1 ledige bus voor eventuele aansluiting van telefoon, 1 stopkontakt voor TV-antenne en terre en radio FM, een verdelingsdoos, parlofoon en deuropener.
GAS: 1 kraan.
UITRUSTING: gootsteenmeubel met menger en kast onder de gootsteen.
KAMER ELEKTRICITEIT: 1 centraaldoos, 2 stopkontakten.
BADKAMER: zie artikel 18.
CLOSETS: zie artikel 18, closet.

CENTRALE VERWARMING EN METERLOKALEN.

ELEKTRICITEIT: volgens aanduidingen van detailplan.
SCHILDERING: muren en zolderingen gewit.

TUINEN.

Het geheel maakt deel uit van een stedenbouwkundig geheel. Het park is gemeenschappelijk voor alle gebouwen en zal worden aangelegd naargelang de atwerking der voorziene gebouwen en volgens de mogelijkheden ons gegeven door de vooruitgang der werken.

39-1-718/2000-11662

826/2000
Aanpassing Basisakte
1 augustus
D: 201100

HET JAAR TWEEDUIZEND.
De eerste augustus.

Voor mij, meester Jan BOEYKENS, notaris ter standplaats
Antwerpen,

IS VERSCHENEN:

De "VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS "RESIDENTIE LUITENANT
LECOINTE", FRUITHOFLAAN 116 te ANTWERPEN-BERCHEM".
Zij heeft haar maatschappelijke zetel te Antwerpen-Ber-
chem (2600), Fruithoflaan 106, en haar verschijning heeft
betrekking op volgend onroerend goed:

STAD ANTWERPEN, DISTRICT BERCHEM:

Een flatgebouw genaamd "Residentie LUITENANT LECOINTE"
op en met grond en aanhorigheden gelegen FRUITHOFLAAN NUMMER
116, gekadastreerd volgens titel wijk A deel van nummers 337,
336/A, 339/L en 335/B groot volgens titel drieduizend
zevennegentig vierkante meter, achtenveertig vierkante
decimeter, thans ten kadaster bekend wijk A nummer 336/D,
groot dertig are zevenennegentig centiare.

BASISAKTE, EVENTUELE AANVULLINGEN EN WIJZIGINGEN:

De basisakte van het flatgebouw werd verleden voor
notaris Paul Van Oekel, destijds te Antwerpen, op vijftien
december negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op
het derde hypotheekkantoor Antwerpen op twintig december
daarna, boek 4558 nummer 17.

VERKLARINGEN:

De vertegenwoordigster van comparante verklaart bij
monde van haar zaakvoerder:
1° Dat op tien november negentienhonderd negenennegentig
een algemene vergadering gehouden werd van de eigenaars van
de kavels in het flatgebouw, dat eenendertig (31) van de
negenenvijftig (59) eigenaars erop tegenwoordig of
vertegenwoordigd waren, dat er zeshonderd zesenzeventig
kwotiteiten van de duizend (1.000) tegenwoordig of
vertegenwoordigd waren.
2° Dat er aldus rechtsgeldig vergaderd werd.

1104-234

0167418



Eerste blad

Handwritten signature

3° Dat die algemene vergadering besloten heeft te opteren voor het behoud en de bevestiging in de huidige vorm van de basisakte en eventuele wijzigende en/of aanvullende basisakten, evenals van alle beslissingen die de algemene vergaderingen sindsdien hebben goedgekeurd.

4° Dat uit het proces-verbaal tevens blijkt dat de bepalingen vervat in de bestaande basisakte, het reglement van medeëigendom en van orde, en de diverse beslissingen van de algemene vergaderingen die zouden afwijken van de nieuwe dwingende bepalingen van de Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, automatisch vervangen worden door deze van de nieuwe wet, behalve daar waar de basisakte, het reglement van medeëigendom of van orde, strengere criteria opleggen.

5° Dat trouwens de integrale tekst van die nieuwe Wet aan de notulen van die algemene vergadering gehecht is gebleven, om er desgevallend mee bekendgemaakt en verspreid te worden.

OVERSCHRIJVING VAN ONDERHAVIGE AKTE:

Comparante, vertegenwoordigd als gezegd, verzoekt hierbij de Heer Hypotheekbewaarder van het Derde kantoor Antwerpen, onderhavige akte in zijn registers te willen overschrijven.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, ten kantoor, datum als boven.

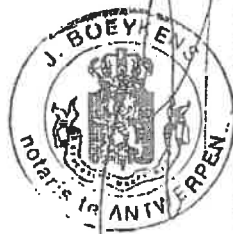
Na integrale voorlezing en toelichting ondertekende de vertegenwoordigster van de vereniging-comparante, op haar beurt vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met mij notaris.

(Volgen de handtekeningen.)

"Geregistreerd één bladen één renvoeien te Antwerpen, zesde kantoor der registratie op 4 augustus 2000 boek 151 blad 7 vak 14. Ontvangen : duizend frank (1.000 fr. - gelijkwaardig aan 24.79 EUR). De Ontvanger, de e.a. Inspecteur (ond.) a.i. B. Van Mechelen."

EXPEDITIE

Neerl. 76,,-	Nr. 11662. Overgeschreven te Antwerpen
Zegel	1.41,-	Derde Hypotheekkantoor
Loon	6.18,-	op 07 AUG. 2000
OV	Boek A. 159, nr. 7
Samen Verz.	8.35,-	Kosten : acht honderd vijftien
Totaal	8.35,-	dertig frank
		De Hypotheekbewaarder, F.J. WAUTERS
		O / Ref.: 11662



LO 618,