



KANTOOR
VAN

Mter MARCEL WELLENS

NOTARIS

opv. van Mter L. VAN DER AUWERA
TE MORTSEL, OUDE-GOD

Bauisakte.

Het jaar negentienhonderd zes en zeventig, op 10 oktober

Voor Ons Meester Marcel WELLENS, doctor in de rechten,
notaris met standplaats Mortsel.

ZIJN VERSCHENEN

welke komparanten, met het oog op de verkoping der appartementen met bijhorigheden, deel uitmakende van de hierna omschreven eigendommen, alvorens het onroerend statuut van bedoelde eigendommen- voorwerp van deze akte, op te maken, ons verklaard hebben en verzocht hebben te akteren hetgeen volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN:

De echtgenoten verklaren dat zij eigenaars zijn van het hieronder omschreven eigendom:

GEMEENTE MORTSEL

Een appartementsgebouw, begrijpende gelijkvloers verdeeld in twee appartementen, met tuin, en twee appartementen op elk der twee verdiepingen, met ondergronds de kelders hieraan verbonden, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te MORTSEL, IECHELSESTEENWEG 172, ten kadaster bekend wijk C, nummer 159/S-9, voor een grootte van vijfhonderd een en zestig vierkante meter, met een kadastraal inkomen voor het ganse gebouw van acht en zeventig duizend frank.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

akte

0/1976

0.3205

Dat zij voorschreven eigendom willen stellen onder het regime van medeëigendom, zoals bepaald door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

X Bouwvergunning werd door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Mortsel afgeleverd op vier en twintig april negentienhonderd zes en vijftig, onder nummer 5581, nadat gunstig advies was verleend door het Bestuur van de Stedebouw, op twintig april negentienhonderd zes en vijftig, onder nummer X 85.161/B.

Gezegde gebouwen werden opgericht onder het regime van de horizontale verdeling van het eigendom; van de privatieve delen zal een gedeelte van de gemene delen van de geheelheid van het gebouw en van de grond onafscheidbaar verbonden worden en blijven.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting hebben de komparanten ons verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om de gebouwen waarvan hierna sprake is te stellen onder het regime van medeëigendom, overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, om er de horizontale splitsing van toe te laten, dit met het oog op de verkoop van de privatieve lokalen, die de eigendommen zullen samenstellen.

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt met het

doel de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke delen vast te stellen.

Dit reglement omvat:

1° Het statuut van de gebouwen, waarbij de verdeling van de eigendommen geregeld wordt, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van de gebouwen.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de medeëigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij bij eensgezinde toestemming van al de medeëigenaars; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

2° Het reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen, die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van de gebouwen; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

De komparanten leggen daaropvolgend neer om aan deze akte gehecht te blijven:

I° Een constructieplan betreffende de gebouwen, met plan van de voorgevel, achtergevel, dwarse doorsnede, doorsnede G-H, doorsnede A-B, doorsnede C-D, doorsnede I-J, algemeen liggingsplan, kelderplan, plan gelijkvloers, plan verdiepingen en dakplan.

Voornoemd plan werd opgemaakt door architect A. Landwaard, Volhardingsstraat 73, te Antwerpen.

II° Het algemeen reglement van mede-eigendom.

Deze dokumenten zullen aan de tegenwoordige akte gehecht blijven na "ne varietur" gekorttekend te zijn geweest door de komparanten en de werkende notaris.

Deze dokumenten, samen met de bepalingen van de tegenwoordige akte die afwijkingen kunnen bepalen, maken de basisakte uit van de gebouwen. Zij vullen elkander aan en vormen één geheel. Zij moeten gelezen en verklaard worden, de ene in functie van de andere.

Ingeval tegenstrijdige bedingen in de tegenwoordige basisakte en het reglement van medeëigendom voorkomen, zullen de bepalingen van de tegenwoordige basisakte als bindend beschouwd worden.

Alle mogelijke punten en problemen die niet moesten voorzien zijn door huidige akte, zullen onderhevig zijn aan het gewone recht, mits inachtnaam van de gelijkaardige of analoge gevallen die niet door de akte voorzien zijn, en toepasselijk zouden kunnen zijn op het niet uitdrukkelijk voorziene geval.

Bij alle mutaties van eigendom of van genot, die een deel van de hierna beschreven goederen tot voorwerp hebben, zullen alle akten van verklaring en overdracht de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe rechthebbende een volledige kennis heeft van de basisakte en van haar toevoegingen, waaronder de reglementen en dat hij in de plaats gesteld is van al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

De basisakte en haar aanhangsels, zijn verplichtend voor al degenen die later in de gebouwen een recht zullen bezitten van welke aard ook, evenals hun erfgenamen, rechthebbenden of rechtverkrijgenden, welke solidair en ondeelbaar verbonden zijn.

VERKLARING VAN VERDELING VAN DE GEBOUWEN:

De komparanten verklaren de verdeling van de gebouwen te doen in appartementen en kelders.

Deze kelders waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend worden, kunnen in uitsluitende eigendom gehecht worden aan de appartementen waaraan aandelen in de gemene delen zijn toegekend.

Deze kelders kennen derhalve geen zelfstandig bestaan en zullen steeds dienen beschouwd en behandeld te worden als aanhoorigheden van de appartementen in het gebouw waaraan aandelen in de gemene delen verbonden zijn.

Elke akte van verkoop zal bepalen welke kelder verbonden is aan een bepaald appartement.

Deze wilsverklaring, geakteerd in deze, brengt vanaf dit ogenblik tot stand: de appartementen die op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen omvat:

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom.
 - b) een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, alsook in de grond.
- De vervreemding van een appartement omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaat gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkomstig bijhoren. De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom, alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn, erinbegrepen de grond.

Het ontstaan van deze appartementen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen. De aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden verdeeld in zeshonderd/zeshonderdsten; zij bestaan in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeldheid.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW:

Zoals hiervoor gezegd bestaat het appartementsgebouw te Mortsel, Mechelsesteenweg 172, uit een keldering, een gelijkvloers met twee appartementen en verder uit twee verdiepingen met elk twee appartementen.

Het gebouw is samengesteld als volgt:

1° Fundering-keldering:

a) privatieve gedeelten: zes provisiekelders, genummerd van 1) tot en met 6), en gelegen als volgt: de kelders 1 en 2 voor- aan in het gebouw, de kelder 3 rechts (wanneer men het gebouw bekijkt van uit de straat), en de kelders 4, 5 en 6 achteraan in de keldering (4 links, 5 in het midden en 6 rechts).

b) gemeenschappelijke gedeelten:

De trapkelder met trap, bergplaats met mazouttank, meterkelder, schuilkelder, bergplaats, verwarmingskelder, doorgang, ver- luchttingsruimte en beerput met verlaat, de funderingen, de ver- luchttingsruimten, de verluchtelingen, de rioleringen, de leidingen.

2° Gelijkvloers:

a) Privatieve gedeelten:

-een appartement gelegen aan de linkerkant van het gebouw wanneer men het beziet vanuit de straat, begrijpende:

-hal met doorgang, vestiaire, W.C. badkamer (met ligbad, bidet en lavabo), living, keuken met terras, twee slaapkamers, waarvan één met kast.

Dit appartement wordt genoemd "G.V.L.-L".

-Een appartement gelegen aan de rechterkant van het gebouw, wanneer men het beziet vanuit de straat, begrijpende:

-hal met doorgang, vestiaire, W.C. badkamer (met ligbad, bidet en lavabo) living, keuken met terras, twee slaapkamers, waarvan één met kast.

Dit appartement wordt genoemd "G.V.L.-R".

Aan elk van deze appartementen is verder verbonden het priva- } tief gebruik van de voorhof en de achterhof, die echter verder } deel blijven uitmaken van de gemene delen van het gebouw.

Het appartement "G.V.L.-R" heeft alzo het privaatief genot en gebruik van de voortuin rechts en de achtertuin rechts van het gebouw, voor een breedte overeenstemmend met de respectievelijke vóór- en achterbreedte van het appartement.

Het appartement "G.V.L.-L" heeft alzo het privaatief genot en gebruik van de voortuin links en de achtertuin links in het ge- bouw, voor een breedte overeenstemmend met de respectievelijke vóór- en achterbreedte van het appartement.

b) gemeenschappelijke gedeelten: voortuin, inkom, traphal, trap de gemene leidingen en de verluchtingspijpen, de stoepen in het algemeen, de achterhof.

3) Verdiepingen:

Op elk der twee verdiepingen:

a) privatieve delen:

Een appartement aan de linkerkant van het gebouw, wanneer men dit beziet van uit de straat, begrijpende:

Hal met doorgang, vestiaire, W.C. badkamer (met ligbad,

bidet en lavabo) keuken met terras, slaapkamer vooraan, slaapkamer achteraan met kast, *living*

Het appartement op de eerste verdieping wordt genoemd "1 L" en dit op de tweede verdieping "2 L";

-een appartement aan de rechterkant van het gebouw, wanneer men dit beziet van uit de straat, begrijpende:

-hal met doorgang, vestiaire, W.C. badkamer (met ligbad, bidet en lavabo) keuken met terras, slaapkamer vooraan, slaapkamer achteraan, met kast, *living*

Het appartement op de eerste verdieping wordt genoemd "1 R" en dit op de tweede verdieping "2 R"

b) gemeenschappelijke gedeelten: traphal met trap, de gemene leidingen en de verlichtingspijpen.

4 DAK

a) privatieve delen: geen.:

b) gemeenschappelijke delen: een val, de gemene leidingen en de verluchtingspijpen.

Elk appartement bezit alsnog ten privatieve titel:

- 1) Een brievenbus in de inkom op het gelijkvloers.
- 2) Een straatschel in de inkom.

Verdeling der kwotiteiten:

Het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, toegekend aan ieder privaat gedeelte, is forfaitair vastgesteld als volgt:

Ieder appartement op het gelijkvloers en op de verdiepingen hebben elk honderd/ zeshondersten in de gemene delen.

Vervreemding van de kelders.

De kelders, zich in het gebouw bevindend zijn bestemd om af te hangen en deel uit te maken van de appartementen van het gebouw.

De vervreemding van de kelders is slechts toegelaten tussen de eigenaars van appartementen; zij kunnen slechts verhuurd of in genot afgestaan worden aan de bewoners en/of gebruikers van zelfde appartementen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

1° Erfdienstbaarheden: Dienaangaande doen de komparanten opmerken dat in voormelde akte van aankoop van de grond, verleden voor notaris Antoine Smets te Antwerpen, op dertien december negentienhonderd vijf en vijftig, letterlijk het volgende bedongen staat:

"Hij wordt verkocht, vrijgesteld van het recht van gespleten erf of bestemming des huisvaders, met al de zicht- en onzichtbare, bekende en onbekende, voortdurende en niet voortdurende, heersende en lijdende rechten, dienstbaarheden en gemeenschappen, waarmede hij zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn, "vrij aan de kopers de ene te doen gelden en zich tegen de anderen te verzetten, doch alles te hunne bijzondere kost, last en gevaar en zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid van-

"wege de verkopers.

"De kopers verplichten zich op de verkochte grond slechts een woonhuis te bouwen; deze voorwaarde is een persoonlijke verplichting tegenover de verkopers, waarvan niet kan afge- weken worden zonder schriftelijke toestemming.

"Bij het bouwen zullen de kopers de bouwreglementen en stedenbouwkundige voorschriften, gesteld of te stellen door de bevoegde overheden eerbiedigen, zonder tussenkomst der verkopers, noch verhaal tegen hen.

"De kopers zullen nooit enig verhaal mogen uitoefenen tegen de verkopers betreffende de overname van de scheidingsmuur, afsluitingen enz. Dit verhaal zal slechts kunnen uitgeoefend worden tegen de toekomstige kopers der aanpalende gronden, tenware de verkopers zelf op de naburige gronden bouwden.

2° Deelname in de kosten:

De appartementen gelegen in het gebouw, zullen dienen bij te dragen in de gemene kosten van onderhoud, herstellingen en dergelijke op basis van het aantal aandelen, zoals hiervoor werd vastgesteld.

3° Onderhoud van de tuinen: De bewoners van de appartementen "G.V.L.-L" en "G.V.L.-R" die zoals gezegd, het privaatief genot en gebruik hebben van de vóór- en achtertuinen, onmiddelijk grenzend aan hun appartement, zullen deze tuinen op eigen kosten degelijk onderhouden, volgens het juridisch begrip van de goede huisvader, alsmede de hagen in zelfde tuinen.

4° Verzekeringskontrakten:

De eigenaars van de appartementen zullen verplicht zijn de bestaande polis over te nemen, afgesloten bij de maatschappij "Llyods Belge", met verplichte bemiddeling (agent 220), en hierin deel te nemen voor hun appartement en hiervan alle premien dienen te betalen vanaf de eerstkomende vervaldag na hun verwerving, en dit voor een minimum duur van tien jaar.

5° Meters der centrale verwarming.

Het gebouw is voorzien van centrale verwarming en vanaf het ogenblik der verwerving is ieder eigenaar gehouden aparte meters op de radiatoren aan te brengen, individueel per appartement. hij zal vanaf dat ogenblik zijn betalingen doen volgens het gemeten verbruik.

Keus van woonst.

Tot uitvoering dezer kiezen de komparanten woonst op het kantoor van ondergetekende notaris Marcel Wellens.

Ontslag van ambtshalve inschrijving:

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen.

Bevestiging van identiteit.

Wij, notaris Marcel Wellens, bevestigen de juistheid van de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de kompananten.

WAARVAN AKTE

Verleden op bovengemelde datum, te Mortsel op ons kantoor. Na voorlezing tekenden de verschijners, en wij, notaris.

Geregistreerd 4 bladen geen verzending te Mortsel
Registratie de 14/10/76, Boek 31 blad 74 vak 1
Ontvangen: 225 F. de ontvanger (get)
Marcel Butsen

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
HOOFDSTUK I
ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf I, van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, hebben de medeëigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige. Zij zijn diensvolgens onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, tenzij hetgeen hierna daarover bepaald wordt. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door overschrijving in het bevoegd hypotheekkantoor.

Artikel 2.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, te gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan degenen aan wie de rechten van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed overgedragen worden.

Artikel 3.

Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II.
WONINGSTATUUT.

SECTIE I

ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL 4.

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

Artikel 5.

De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van het eigendom zijn samengesteld uit een privaatief gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte, welke één geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privaatief gedeelte, ipso facto de beschikking van

het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder dat het uit onverdeeldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

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

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

Artikel 6.

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed omvatten namelijk:

De grond, de scheidingsmuren en afsluitingshekken, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons, de buitenzijde van de vensters met uitzicht op de straat of op de koer, de balustraden, de leuning van balkons en vensters, rolluiken en schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas, electriciteit, telefoon, enzovoort, de leidingen van afvalwaters en mogelijke andere tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privaatieve gedeelten van het gebouw, indien deze leidingen tot uitsluitend en partikulier gebruik van deze privaatieve gedeelten dienen.

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de keldering, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der keldering, de volledige liften en hun machines, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsketels, bijhorigheden en buizen (de radiators en buizen in het appartement bestemd tot het partikulier gebruik van het appartement zijn privaatieve delen), het dak, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig en het gebruik.

Artikel 7.

Elke private eigendom zal omvatten: de samenstellende delen van het appartement en van de kelders, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de zoëven opgesomde privaatieve gedeelten onderling afscheiden, de binnenzijde van de vensters met hun luiken of rolluiken en leuning, voor zover als deze elementen zich bevinden aan de binnenzijde van meergenoemde privaatieve gedeelten, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen van zelfde privaatieve gedeelten; de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van het plafond met de versiering, de inwendige plafondbekleding en versiering, samengevat al het-

geen zich bevindt binnen de privatieve gedeelten en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of ingebruiknemers dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient. (Voorbeeld: particuliere meters en leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon, mazout enzovoort...)

Artikel 8.

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goëddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken en ongelukken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken aan te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel. Het is aan iedere eigenaar van privatieve delen verboden dit in verscheidene privatieve delen onder te verdelen behoudens hetgeen in de basisakte voorzien is.

Artikel 9.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende met de meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

Artikel 10.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private delen, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de privatieve delen, met vensters, leuningën, balkons, rolluiken, en/of luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn van de straat af en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 11.

De eigenaars zullen zonneblinden kunnen aanbrengen; zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard.

De kopers van privatieve delen zullen de waarborgen van hun persoonlijke aansluitingen aan het net van electriciteits-, gas-, waterleidings-, radio- en televisiebedeling en het plaatsen van de toestellen en meters hiervoor, privatieve telefoonaansluitingen, evenals de huurprijzen die hiervoor zouden kunnen gevraagd worden door de betrokken maatschappijen zelf en ten persoonlijke titel moeten voldoen. Het plaatsen van televisieantenne op het dak is verboden. Binnenhuisantennes zijn toegelaten.

SECTIE II
BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 12.

Er wordt door de algemene vergadering der medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al of niet gekozen onder de medeëigenaars; hij is gelast met algemeen toezicht over het gebouw en onder meer over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 13.

De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 14.

De algemene vergadering is slechts degelijk samengesteld wanneer zij voldoet aan de bepalingen van artikel 24 hierna.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars, vertegenwoordigd geweest of niet, voor de punten, welke op de dagorde staan.

Artikel 15.

De algemene vergadering wordt volgens de statuten ambtshalve gehouden elk jaar, op de dag, het uur en de plaats door de beheerder of degene, die er de functies van waarneemt, aangeduid.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter der vergadering of door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste dertig ten honderd van de duizendsten van het onroerend goed bezitten.

Ingeval de voorzitter van de vergadering of de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, te rekenen vanaf de dag dat hij hiertoe verzocht werd, zal de vergadering degelijk samengeroepen worden door één der medeëigenaars.

Artikel 16.

De uitnodigingen geschieden bij aangetekende brief ten minste acht werkdagen en ten hoogste veertien werkdagen bij voorbaat; de uitnodiging zal eveneens degelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontvangstbewijs door deze laatste getekend.

De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.

Artikel 17.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen, op een duidelijke en klare wijze, vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtenwisseling mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

Artikel 18.

De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars welkeaantal duizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn, alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

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

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een medeëigenaar naar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen medeëigenaar is of indien hij, hebbende op het geheel of een gedeelte van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een medeëigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergadering en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel ander persoon wordt tot de vergadering toegelaten. Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke zij zal bepalen. Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

In het geval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde medeëigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker of aan een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden en samengeroepen en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadplegende stem, doch zij zullen één onder hen moeten kiezen, als vertegenwoordiger met beraadslagende stem die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap van de onverdeeldheid in kwestie.

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

Artikel 19.

Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter en twee bij-

zitters aan; zij kunnen herkozen worden.

Artikel 20.

Het bureau van de algemene vergadering is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en bij ontstentenis, uit de voorzitter, bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootst aantal duizendsten.

Ingeval van afwezigheid van de voorzitter wordt dit ambt waargenomen door één der bijzitters.

Het bureau, op deze wijze samengesteld, duidt evenveel een secretaris aan.

Artikel 21.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en door de secretaris.

Artikel 22.

De beslissingen worden in verhouding van het aantal stemmen der stemgerechtigden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden, tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

De beslissingen betreffende het genot van de gemeenschappelijke delen eisen slechts de meerderheid der stemmen.

Artikel 23.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel 24.

Om geldig te beraadslagen moeten op de vergadering tenminste de helft van de duizendsten tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. Indien de vergadering aan deze voorwaarden niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk binnen de veertien 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 in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt.

Artikel 25.

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze één maand te voren aan de medeëigenaars moeten mededelen. De voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen samen met de verrechtvaardigende stukken na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag

van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

De medeëigenaars zullen aan de leden van het bureau en aan de beheerder de vergissingen bekend maken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel 26.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitter, de secretaris en de eigenaars die zulks vragen.

Iedere medeëigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering, voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder die het bewaart, evenals de andere archieven van het beheer van het onroerend goed raadplegen en hiervan afschrift nemen.

SECTIE III

VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.
PRINCIPE.

Artikel 27.

De gemene lasten zijn in algemene zin, de uitgaven nodig tot het onderhoud en de herstelling der onverdeelde delen, de verbruikskosten der gemene installaties, de vergoedingen door de onverdeeldheid verschuldigd, de verzekeringspremies der gemene zaken en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, de kosten van heropbouw van het vernielde eigendom of gedeelten ervan.

BIJDRAGEN.

Artikel 28.

Ter uitzondering van de punten voor dewelke onderhavig reglement een andere regeling voorziet, zullen de gemene lasten door de medeëigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van hun aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen, bepaald in de verdelingstabel, die in de basisakte is opgenomen.

SAMENSTELLING

Artikel 29.

De gemeenschappelijke lasten omvatten onder meer:

- 1° De verwarming, gas en electriciteit en het stadswater voor de dienst der gemeenschappelijke delen, alsmede eventueel het verbruik van stadswater voor de privatieve delen in geval er slechts één algemene meter is.
- 2° De vergoeding van de beheerder.
- 3° De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.
- 4° Het bedrag der verzekeringspremies, die aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.
- 5° De aankoopkosten der verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het gebouw en, in het algemeen,

alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

6° Alle kosten in verband met de lift.

CENTRALE VERWARMING

Artikel 30.

De kosten van onderhoud, herstelling en eventueel deze van vervanging van de stookketel der centrale verwarming en mazout-tank zullen verdeeld worden onder de verschillende medeëigenaars in verhouding tot het aantal duizendsten dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Wat het verbruik van brandstoffen betreft:

Het gebouw wordt verwarmd door een centrale verwarming met mazout; elk appartement is voorzien van een horameter, debietmeter of calorimeter; elk medeëigenaar zal er zijn aandeel in betalen; dit aandeel zal vastgesteld worden volgens de cijfers van de teller en de verdeling der uitgaven betreffende de mazout, ingevolge de aanduidingen van voormelde tellers.

HERSTELLINGEN EN WERKEN.

Artikel 31.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie kategoriën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen en niet noodzakelijke herstellingen en werken.

DRINGENDE HERSTELLINGEN

Artikel 32.

Voor de herstellingen van volstrekt dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoort, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor toelating te vragen.

ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Artikel 33.

Tot deze herstellingen wordt besloten door de leden van de beheerraad.

De beheerraad zal rechter zijn om te oordelen wat een onontbeerlijke maar niet dringende herstelling is.

NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN.

Artikel 34.

Deze herstellingen en werken zullen moeten gevraagd worden door medeëigenaars, welke minstens één/derde der duizendsten bezitten en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

De beslissing kan slechts genomen worden met de meerderheid van de drie/vierden der stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

Artikel 35.

De medeëigenaars zullen door hun privatieve gedeelten door-gang moeten verlenen voor alle herstellingen en de onderhoud der gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van één juli tot één september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke delen moeten dulden, waartoe zal besloten worden volgens de voornoemde voorschriften, en zullen in de kosten van deze herstellingen moeten bijdragen, in verhouding tot hun aantal duizendsten.

BELASTINGEN

Artikel 36.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 37.

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

Artikel 38.

In geval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ONTVANGSTEN

Artikel 39.

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn aantal duizendsten.

SECTIE IV

VERZEKERING EN HEROPBOUW VAN HET ONROEREND GOED.

Artikel 40.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden door de zorgen van de beheerder en dit tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen van welkdanige aard, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, stormschade, breuk van spiegel

en vensterglas, waterschade, alles voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eigenaars zullen aan de beheerder de door hem betaalde premien terugbetalen in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premien vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom.

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hen zal gevraagd worden voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning in hun plaats kunnen tekenen.

Elke medeëigenaar zal tevens verplicht zijn een verzekering burgerlijke verantwoordelijkheid af te sluiten, alsmede een verzekering brand (inclusief verhaal der geburen).

Artikel 41.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel 42.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der medeëigenaars of huurders of uit hoofde van het personeel, dat zij in dienst hebben, of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der medeëigenaars of huurders, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatsten vallen.

Artikel 43.

In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekeningmoeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hen terzake door de wetten verleend, en dit beding zal hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden waar het voorzien is.

Artikel 44.

De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden:

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaats terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardever-

meerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aantal duizendsten in de gemeenschappelijke delen.

b) Indien het een volledige rampgeldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van de drie/vierden in de geheelheid der aandelen in de gemeenschappelijke delen.

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van de wederopbouw, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben terwijl de wettelijke intresten in handelszaken rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen de gezegde termijn.

Evenwel, in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering aan deze laatsten of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze medeëigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten af te staan in het onroerend goed, terwijl zij nochtans het aandeel, dat hen toekomt in de vergoeding, behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op voordring van de meest gerede partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

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

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeelldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respectievelijke duizendsten.

Artikel 45.

a) Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hen toekomen, deze op hun kosten te

verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars zullen tussen te komen hebben in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.

b) De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoltooid bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën 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 alleen hierover vrij kunnen beschikken.

VERANTWOORDELIJKHEID - ONGEVALLLEN.

Artikel 46.

Een verzekering zal door de zorgen van de beheerder aangegaan worden om de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars te dekken, telkens de algemene vergadering het nuttig zal oordelen, en onder meer tegen alle ongevallen kunnende voortkomen van de staat van het gebouw en het gebruiken van de lift; het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemd aan het gebouw.

De algemene vergadering zal het bedrag van de verzekering vaststellen.

De premien zullen betaald worden door de beheerder aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der medeëigenaars in evenredigheid met hun respektievelijke duizendsten.

HOOFDSTUK III REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 47.

Er wordt tussen de medeëigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer", door de beheerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst, het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Artikel 48.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer, en hem uitnodigen hier-

van kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen, die voortspruiten uit de beslissingen, bevat in dit boek van beheer, en hij zal gehouden zijn zich eraan te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE I.

TOEZICHT EN ONDERHOUD

Artikel 49.

De schilderingswerken aan de gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering opgemaakt plan, onder toezicht van de beheerder.

De werken, die betrekking hebben op de privaatieve gedeelten, waarvan het onderhoud het uitzicht van het gebouw kan beïnvloeden, zullen door elke eigenaar moeten uitgevoerd worden, derwijze dat het gebouw ten allen tijde zijn verzorgd uitzicht bewaart.

Artikel 50.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens, als er zijn, die tot de plaatsen, welke zij bewonen, behoren, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn, en ten minste eens per jaar. Zij zullen dit aan de beheerders bewijzen.

SECTIE II.

UITZICHT.

Artikel 51.

De medeëigenaars of de ingebruiknemers van de appartementen zullen aan de vensters en op de terrassen geen kentekens, aankondigingen, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen, die van aard zijn aan het uitzicht van het gebouw te schaden. Het uithangen van was aan de terrassen van de achtergevel is uitdrukkelijk verboden.

SECTIE III.

INWENDIGE ORDE.

Artikel 52.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhal, de trappen, trapplaatsen en de gemeenschappelijke gangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden, zodat het niet toegelaten zal zijn aan de muren wat dan ook te hangen of in die plaatsen gelijk welke voorwerpen te plaatsen.

Dit verbod slaat vooral en in het bijzonder op rijwielen en kinderwagentjes.

De matten en tapijten mogen slechts geschud en geklopt worden op de plaatsen en uren door de algemene vergadering, bevestigende bij eenvoudige meerderheid van stemmen aangeduid.

Artikel 53.

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

Artikel 54.

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigbare buizen aan te wenden; de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren. Het verbruik van butaangas en het opslaan van butaangasflessen is niet toegelaten.

Artikel 55.

De medeëigenaars en bewoners zullen slechts als eenvoudige gedoogzaamheid onderdak mogen verschaffen aan huisdieren (honden, katten en vogels); zo echter één van die dieren aanleiding moest geven tot onrust in het gebouw door geluid, reuk of anderszins, dan zou de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen de betrokken personen kunnen verplichten het dier, dat oorzaak is van onrust te verwijderen.

SECTIE IV.
RUST - ZEDELĪJKHEID

Artikel 56.

De medeëigenaars, hun huurders, dienstboden, en de andere bewoners van het gebouw zullen het gebouw als goede en eerlijke burgers moeten bewonen en ervan genieten volgens het juridisch begrip van de goede huisvader.

Zij zullen ervoor moeten zorgen dat de rust van het gebouw, op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zijzelf noch anderen mogen een abnormaal gerucht maken. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten en televisies is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiofonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze van de verwarming en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Artikel 57.

De huurkontrakten, toegestaan door de eigenaars en vruchtgebruikers, zullen de verbintenis der huurders moeten inhouden,

het eigendom als goede en eerlijke burgers en goede huisvader te bewonen, het al met naleving van de voorschriften van onderhavige akte, waarvan zij dienen te erkennen kennis te hebben genomen en met naleving van de beslissingen van de algemene vergadering.

Zo zal elk huurkontraht de verbintenis voor de huurder moeten inhouden zijn huurrisico's volledig te verzekeren, alsmede zijn burgerlijke verantwoordelijkheid.

Bij gebrek aan naleving door een huurder van deze voorschriften en beslissingen zal de eigenaar na twee verwittigingen door de beheerder kunnen verplicht worden de huurverbreking te vorderen.

De medeëigenaars zullen in de huurovereenkomsten onderhavig artikel letterlijk aanhalen. Zij zullen aan de beheerder de identiteit van de huurders meedelen en hem een afschrift van alle huurkontrakten, onmiddellijk na hun ondertekening, afgeven. De beheerder is er toe gemachtigd de beslissingen van de algemene vergadering aan de huurders naar goeddunken te betekenen of niet.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstdienden.

Artikel 58.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE V.

BESTEMMING DER LOKALEN

Artikel 59.

In het gebouw mag er geen handel gedreven worden.

De lokalen zullen mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep.

De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiene van het gebouw.

Artikel 60.

Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering publiciteit te voeren op het gebouw; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters, terrassen en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het zal toegelaten zijn op de partikuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.

Het zal toegelaten zijn naast de publieke inkom een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van

het appartement mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus zullen aangegeven zijn: de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont, bevindt; deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aanvaard door de vergadering.

Artikel 61.

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare of ongezonde waren mogen ingericht worden. De bewoners zullen erover moeten waken dat er in de gebouwen geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

SECTIE VI.

BEHEER

Artikel 62.

De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en uit de twee bijzitters van de algemene vergadering.

De beheerder van het gebouw zal de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadgevende stem.

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder; hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken.

De beheerraad zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven, in de mate van het mogelijke, verminderd worden.

De beheerraad zal geldig beslissen wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

Artikel 63.

De beheerder zal gekozen worden door:deralgemene vergadering, wie hem zal kunnen kiezen, hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen.

Artikel 64.

De beheerder moet zorgen voor het goed onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, van de centrale verwarming en van de bedeling van warm water; hij moet toezicht uitoefenen op het onderhoudspersoneel, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals diegene die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 65.

De beheerder duidt eventueel in de vereiste gevallen een bouwkundige aan.

Artikel 66.

De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onder-

houd van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

Artikel 67.

De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering; deze laatste zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 68.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maanden aan iedere eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars om hen toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen. Indien een medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste, met de toelating van de beheerraad, de bedeling van water, gas en electriciteit, welk het privaatief eigendom van de ingebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing; de in gebreke blijvende eigenaar, die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van honderd frank per inbreuk oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder in naam van alle medeëigenaars, de beheerder heeft daartoe een contractuele onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen, door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen, ten bate van de gemeenschap van het gebouw

tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode, waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn duizendsten, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het privaat eigendom van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal geldig kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van water, gas en electriciteit zou willen bedienen, iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij gerechtelijk vervolgd kunnen worden.

Artikel 69.

De beheerder is gelast met het innen van de ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

SECTIE VII

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Artikel 70.

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan sprake is in het woningstatuut zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun duizendsten, zoals bepaald in hoofdstuk II, sectie III.

Artikel 71.

Het individueel verbruik van water, gas en electriciteit wordt door ieder eigenaar rechtstreeks aan de betrokken maatschappij betaald, volgens de aanduiding van zijn particuliere meter.

Artikel 72.

De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de medeëigenaars.

SECTIE VIII

ALGEMENE SCHIKKINGEN

Artikel 73.

De basisakte en onderhavig reglement blijven onder de minuten van meester Marcel Wellens, notaris te Mortsel.
Hiervan zullen eksemplaren gedrukt of gepolycopieerd worden en aan de eigenaars overhandigd worden.

Het algemeen reglement van medeëigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al degene die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Diensvolgens zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbende volledige kennis van dit reglement van medeëigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die er uit kunnen of er uit zullen voortspuiten, zijn getreden.

9. In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.