



STUDIE
VAN
M^{TER} FRANS DE GROOF
NOTARIS
TE
AARTSELAAR
ANTWERPEN

BASISAKTE

Residentie "MARIAHOF"
EDEGEM

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ZEVENTIG, DE ZEVEN EN TWINTIGSTE APRIL.

Voor Ons Meester FRANS DE GROOF, Notaris ter standplaats Aartselaar.
Zijn verschenen.

I. De Naamloze Vennootschap «FIRMA VAN CAMP-RIJMENANS» gevestigd te Boom, Schorrestraat, nummer 97, handelsregister van Antwerpen, nummer 123198, opgericht ingevolge akte verleden voor meester Robert Philips, Notaris te Koekelberg op zeventien februari negentienhonderd drie en vijftig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht maart negentienhonderd drie en vijftig, onder nummer 3448 en waarvan de statuten gewijzigd werden, ingevolge akte verleden voor meester Robert Philips, Notaris te Koekelberg op vijf december negentienhonderd drie en vijftig, bij uittreksel verschenen in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twintig december daarna, onder nummer 27268 en waarvan de oorspronkelijke vorm van personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid werd gewijzigd in een naamloze vennootschap bij akte verleden voor notaris Charles Sluyts te Antwerpen op acht juli negentienhonderd vier en zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negen en twintig juli daarna onder nummer 25416 en waarvan het kapitaal verhoogd werd en de statuten gewijzigd blijkens akte opgemaakt door ondergetekende notaris op twee en twintig augustus negentienhonderd zeven en zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven september daarna, onder nummer 2103-4.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Julius Van Camp, afgevaardigd beheerder, wonende te Antwerpen, Amerikalei, 30, ingevolge akte volmacht verleden voor ondergetekende notaris op zes en twintig mei negentienhonderd zeven en zestig, en waarvan een afschrift werd gehecht aan een akte verkoping verleden voor ondergetekende notaris, op één en dertig mei negentienhonderd zeven en zestig en met zelfde mede overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op drie en twintig juni daarna deel 4471 nummer 25.

II. De Naamloze Vennootschap «GROEP I - BELGISCHE IMMOBILIEN-GROEP», in het frans «Groupe I - Groupe Immobilier Belge», waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Brussel, Warandeberg, nummer 2, opgericht ingevolge akte verleden voor Notaris Albert Raucq, te Brussel, op negen april negentienhonderd vijf en zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één mei negentienhonderd vijf en zestig onder nummer 10607 en 10609 en waarvan de statuten gewijzigd werden door de beslissingen van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, gehouden op negen mei negentienhonderd zeven en zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee juni negentienhonderd zeven en zestig, onder nummer 1.247-2.

Alhier vertegenwoordigd door : 1. De heer René Donnay, doctor in de rechten, wonende te Brussel 15, Résidence Monaco, Val des Seigneurs, 145. 2. De heer Henry Claeys, burgerlijk ingenieur, wonende te Sint Pieters Woluwe, Meibloemlaan, 12. Handelend ingevolge artikel een en twintig der statuten en de heer Claeys ingevolge volmacht verleden voor notaris Albert Raucq, te Brussel, op vier en twintig maart negentienhonderd negen en zestig, afschrift hieraan gehecht.

Dewelke, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van huidige akte, uitgelegd hebben hetgeen volgt :

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

A. De Naamloze Vennootschap «Firma Van Camp-Rijmenans» verschijnster onder I, is eigenares van navolgend goed :

GEMEENTE EDEGEM.

Een perceel grond, gelegen aan de Hovestraat, gekend onder de naam «Mariahof», waarop de gebouwen «Mariahof A» en «Mariahof B» zullen worden opgericht, ten kadaster bekend wijk B nummers 142/b, 141/e/2, 141/k, 141/n/2, 143/a/2, 142/a/deel en 141/t/2/deel, groot één hectaar zeven en zestig aren zestien centiaren dertig decimiliaren, dit volgens voorgaande titel en thans ten kadaster bekend volgens opmetingsplan, wijk B nummers 141/k, 141/e/2, 141/b/3, 142/c, 142/b, 142/g/2, 141/n/2, groot : een hectaar vier en zestig aren acht en tachtig centiaren twintig decimiliaren.

Zo en gelijk dit goed afgebeeld staat op een opmetingsplan ervan opgemaakt

door de heer Louis Leclef, meetkundige-schatter te Deurne op elf februari negentienhonderd zeventig, hetwelk plan gekorttekend «ne varietur» aan deze zal gehecht worden en met zelfde ter registratie zal worden aangeboden.

Eigendomsaanhaling.

Voorgescreven goed hoort aan de Naamloze Vennootschap «Firma Van Camp-Rijmenans», voornoemd onder I, in vollen eigendom toe, om zelfde te hebben verkregen met gebouwen dewelke zullen gesloopt worden, tegen de heer Etienne Marie Joseph Gerard Hortense Van den Bogaert, nijveraer en zijn echtgenote Mevrouw Colette Marie Hubertine Ghislaine Bauchau, zonder beroep, te Edegem ingevolge akte aankoop verleden voor ondergetekende notaris op negen juli negentienhonderd negen en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op acht en twintig juli daarna, deel 4877 nummer 26.

En de echtgenoten Etienne Van den Bogaert-Bauchau hadden zelfde verkregen tegen Mevrouw Marie Anne Barbe Corneille Josepha Hyacinthe Beeckmans de Westmeerbeek, zonder beroep, weduwe van de heer Robert Marie Joseph Ghislain Ridder de Patoul, te Sint Pieters Woluwe, en deelgenoten, ingevolge akte aankoop verleden voor Meester Antoine Cols, Notaris te Antwerpen op dertien februari negentienhonderd twee en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op drie en twintig februari daarna, deel 3466 nummer 17.

En Mevrouw Marie Anne Barbe Corneille Josepha Hyacinthe Beeckmans de Westmeerbeek, voornoemd, en deelgenoten zijnde Juffrouw Marie Godelieve Barbe Corneille Josepha Hyacinthe Beeckmans de Westmeerbeek, zonder beroep, te Sint Pieters Woluwe, en dame Dyonisia Joanna Maria Josepha Ghislina Hubertina Hyacintha Beeckmans de Westmeerbeek, zonder beroep, echtgenote van de heer Antoine Gerard Corneille Hubert Xavier Ridder de Donnea, te Kraainem, hadden zelfde bevonden in de nalatenschappen van wijlen hun ouders, de heer Georgius Leon Maria Joseph Hubertus Beeckmans de Westmeerbeek, en zijn echtgenote Mevrouw Gabriella Maria Anna Joseph Roch Corneille Hubert Gaillard, dewelke zelfde voor meer dan dertig jaar bezaten.

De kopers van de privatieve delen van het gebouw, waarvan de beschrijving hierna volgt, zullen zich met bovenstaande eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en zullen van de vennootschappen-verkoopsters geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift van hun akte aankoop.

B. De Naamloze Vennootschap «Groep I», verschijnster onder II, heeft aan de Naamloze Vennootschap «Firma Van Camp-Rijmenans» verschijnster onder I, voorgesteld op de hiervoor beschreven grond twee flatgebouwen op te richten namelijk «Mariahof A» en «Mariahof B», gelegen in een park, dewelke eigendommen onder het stelsel van de mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid zouden geplaatst worden.

C. De Naamloze Vennootschap «Firma Van Camp-Rijmenans» heeft met dit voorstel ingestemd en ten einde de verwezenlijking van dit ontwerp mogelijk te maken, heeft de Naamloze Vennootschap «Firma Van Camp-Rijmenans» aan de Naamloze Vennootschap «Groep I», verschijnster onder II, een toelating tot bouwen verleend, met verzaking aan haar recht van natrekking op alle bouwwerken, beplantingen en werken, door deze laatste op te richten.

Gezegde toelating tot bouwen met verzaking aan het recht van natrekking werd door de Naamloze Vennootschap «Firma Van Camp-Rijmenans», verschijnster onder I verleend aan de Naamloze Vennootschap «Groep I» verschijnster onder II, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op negen juli negentienhonderd negen en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op acht en twintig juli negentienhonderd negen en zestig, deel 4877 nummer 25.

Gezegde akte verzaking aan het recht van natrekking, bevat onder meer letterlijk hetgeen volgt :

«Na deze uiteenzetting verklaart de Naamloze Vennootschap «Firma Van Camp-Rijmenans», voormeld, eenvoudig te verzaken ten voordele van de Naamloze Vennootschap «Groep I» - Belgische Immobiliengroep», voormeld, die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat haar toekomt krachtens de artikelen 546 en 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de bouwwerken, beplantingen en werken die de Naamloze Vennootschap «Groep I - Belgische Immobiliengroep» voornoemd voornemens is te verrichten op de voormelde eigendom, en haar de toelating te geven om op deze eigendom gebouwencomplexen op te richten die onderworpen zullen zijn of zullen blijven aan het regime van de mede-eigendom

en dewelke haar eigendom zullen zijn of zullen blijven van derden naar haar keuze. De Naamloze Vennootschap «Firma Van Camp-Rijmenans», voornoemd, geeft toelating aan de Naamloze Vennootschap «Groep I - Belgische Immobiliëngroep», voornoemd om, geheel of gedeeltelijk aan het gehele of gedeeltelijke genot der rechten die haar hier verleend werden te verzaken, ten voordele van de toekomstige bouwers of kopers van de privatieve lokalen in de gebouwencomplexen waarvan sprake ; er wordt bepaald dat de bedingen, speciale voorwaarden en erfdiensbaarden die de eigendom waarvan sprake bezwaren, alsook alle wettelijke schikkingen of reglementen, reeds uitgevaardigd of nog uit te vaardigen ter zake, zullen geërbiedigd worden».

D. De Naamloze Vennootschap «Groep I» zal, ingevolge deze toelating en verzaking, enige eigenares blijven van alle bouwwerken, beplantingen en werken, op voormelde grond op te richten.

E. Het opmaken van de plannen van het op te richten gebouw «Mariahof B» en de leiding der werken werd toevertrouwd aan de heren C. Peeters en R. Guillaume, architecten onder tijdelijke vereniging met woonstkeuze, Boomgaardstraat, 33, Antwerpen.

F. De toelating tot bouwen van het gebouw «Mariahof B» werd gegeven door het Schepencollege van de gemeente Edegem in zitting van tien december negentienhonderd acht en zestig, waarvan een fotokopij hieraangehecht zal blijven.

G. De verschijnende vennootschappen beslissen, met het oog op de horizontale en verticale verdeling van het complex, voormelde grond en de op te richten gebouwen te plaatsen onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid en bij deze basisakte het onroerend statuut van het geheel uit te werken.

H. Deze basisakte bewerkt enkel de juridische indeling van het gebouw Mariahof B. De verschijnende vennootschappen behouden zich het recht voor alléén en zonder tussenkomst van wie ook, een afzonderlijke basisakte op te stellen betreffende het nog op punt te stellen projekt Mariahof A.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting hebben de verschijnende vennootschappen, vertegenwoordigd als gezegd, ons Notaris verzocht als volgt de basisakte op te stellen van het gebouw Mariahof B, ten einde de verkoop mogelijk te maken van de verschillende elementen die het gebouw zal omvatten, zo privatieve als gemeenschappelijke, verdeeld of onverdeeld.

De verschijnende vennootschappen hebben ons Notaris verzocht hun wil om de gebouwen onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid te plaatsen overeenkomstig de wet van acht juni negentienhonderd vier en twintig, hetzij artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek, authentiek vast te leggen.

Ten gevolge van deze onderwerping aan het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, zal het gebouw Mariahof B verdeeld worden in privatieve delen die ieder afzonderlijk, als onafscheidelijke bijhorigheid een zeker aandeel opslorpen in de gemene delen, zoals de grond, de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de gemeenschappelijke aanhorigheden (leidingen - uitrusting en andere).

Deze verdeling in privatieve delen, met bijhorende aandelen in de gemene delen, wordt definitief van het ogenblik van de eerste overdracht aan derde van een gedeelte van het gebouw.

HOOFDSTUK I — AANGEHECHTE STUKKEN.

De verschijnende vennootschappen hebben ons Notaris volgende stukken overhandigd :

- a) Algemeen reglement van mede-eigendom (annexe 1 - een stuk)
- b) Tabel van de aandelen (in tien duizendsten) in de gemene delen (annexe 2 - een stuk)
- c) de verschillende plannen (annexe 3 - acht stukken)
 - plan (356) : inplanting Mariahof A en B
 - plan (27 a) : kelderplan
 - plan (28) : gelijkvloers
 - plan (29) : verdiepingen

- plan (30) : dakverdieping
- plan (33) : voorgevel
- plan (34) : achtergevel
- plan (26) : dwarsdoorsnede (zijgevel)

d) het lastenboek, houdende beschrijving van de te verwerken materialen (annexe 4 - een stuk)

Deze documenten «ne varietur» getekend door de verschijnende vennootschappen, vertegenwoordigd als gezegd, en door ons Notaris blijven hieraangehecht.

Zij vormen samen met deze basisakte het onroerend statuut van het gebouw.

HOOFDSTUK II — AARD DER VERPLICHTINGEN.

De verplichtingen die voortvloeien uit deze basisakte zijn van zakelijke aard en belasten de privatieve delen zelf van het gebouw, in welke handen deze lokalen ook mogen overgaan. Deze verplichtingen zijn tegenstelbaar aan elke derde door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor.

De verschijnende vennootschappen, vertegenwoordigd als gezegd, erkennen de handtekeningen door hen geplaatst onder de hieraangehechte stukken en bevestigen uitdrukkelijk de voorschriften en bedingen erin vervat, met de bedoeling dat deze voorschriften en bedingen dezelfde authenticiteit zouden bekomen als waren zij in deze basisakte zelf volledig opgenomen.

HOOFDSTUK III — BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN

Het betreft hier een gebouw dat door zijn lengte in twee fazen ingedeeld werd :

Het gebouw Mariahof B bestaat uit vijf sekties met ieder een eigen trapzaal en een eigen private ingang, genummerd van zes tot tien.

Eerste faze : deze begrijpt de gehele kelderverdieping alsmede de sekties acht, negen en tien.

Tweede faze : de sekties zes en zeven.

Plan nummer een :

Het plan nummer een stelt de inplanting van Mariahof A en Mariahof B voor.

Plan nummer twee :

Het plan nummer twee is een tekening dewelke de **kelderverdieping** van het gebouw Mariahof B voorstelt.

EERSTE FAZE : (sekties acht, negen en tien)

a) **Gemene delen :**

- drie trapzalen en drie liftkokers ;
- drie vuilniskelders ;
- kelder nummer 40 voorbehouden voor dienstenexploitaties ;
- kelder nummer 45 voorbehouden voor de concierge ;
- kelder nummer 51 voorbehouden voor elektriciteit ;
- lokaal voor centrale verwarming en hydrofoorgroep ;
- een garagafrit met goederenlift ;
- een manoeuvreerruimte voor de autostandplaatsen ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) **Privatieve delen :**

— Vier en vijftig kelders genummerd nummer 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50 en 52 tot en met 96, zoals afgebeeld op het hieraangehechte kelderplan.

De authentieke verkoopakte duidt het nummer van de kelder aan verbonden aan elk privaatief deel.

— Twee en dertig autostandplaatsen genummerd van 13 tot en met 29 en van 40 tot en met 54.

EERSTE FAZE : (sekties zes en zeven)

a) **Gemene delen :**

- twee trapzalen en twee liftkokers ;
- twee vuilniskelders ;
- kelders nummer 29 en 30 ;

- een bergplaats voor fietsen en kinderwagens ;
- een ondergrondse manoeuvreerruimte voor de autostandplaatsen ;
- nooduitgang met noodtrap ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) Privatieve delen :

- Zeven en dertig kelders genummerd van 1 tot en met 28 en van 31 tot en met 39
- Twee en twintig autostandplaatsen genummerd van 1 tot en met 12 en van 30 tot en met 39.

Plan nummer drie :

Dit stelt het volledige gelijkvloers voor van het gebouw Mariahof B, met de appartementen AO, BO, DO, de studio EO, de appartementen FO, GO, IO, en JO.

EERSTE FAZE : (sekties acht, negen en tien)

a) Gemene delen :

- drie trapzalen en drie liftkokers ;
- drie inkomhall's ;
- een bureel ter beschikking van de beheerraad ;
- een bergplaats voor kuisgerief, met W.C. en kast ;
- een appartement genummerd FO, dienstig voor de conciërge, begrijpend : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, een terras.
- plantenbakken en toegangswegen ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen ;

b) privatieve delen :

1. een studio gemerkt EO begrijpende : hall, studio, badkamer, W.C. en een terras.
2. een appartement gemerkt GO, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers en een terras.
3. een appartement gemerkt IO, begrijpende : hall, living, vestiaire met W.C., keuken, badkamer met W.C., drie slaapkamers en een terras.
4. een appartement gemerkt JO en begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., drie slaapkamers en een terras.

TWEEDE FAZE : (sekties zes en zeven)

a) Gemene delen :

- twee trapzalen en twee liftkokers ;
- twee inkomhall's ;
- plantenbakken en toegangswegen ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) Privatieve delen :

1. een appartement gemerkt AO, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., drie slaapkamers en een terras.
2. een appartement gemerkt BO, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer met W.C., vestiaire met W.C., drie slaapkamers en een terras.
3. een appartement gemerkt DO, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers en een terras.

Plan nummer vier : stelt de type-verdieping van de acht verdiepingen van het gebouw Mariahof B voor :

FAZE EEN (sekties acht, negen en tien)

EERSTE VERDIEPING :

a) Gemene delen :

- drie trapzalen met drie liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) **Privatieve delen : SEKTIE ACHT.**

1. een appartement gemerkt E1, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt F1, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE NEGEN.

1. een appartement gemerkt G1, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.
2. een appartement gemerkt H1, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

SEKTIE TIEN.

1. een appartement genummerd I1, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen.
2. een appartement genummerd J1, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.
3. een kamer gemerkt J'1 begrijpende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer J'1 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd kunnen worden ofwel aan het appartement J1 ofwel aan het appartement I1.

TWEDE VERDIEPING.

a) **Gemene delen :**

- drie trapzalen met drie liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) **privatieve delen :**

SEKTIE ACHT.

1. een appartement gemerkt E2, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt F2, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE NEGEN.

1. een appartement gemerkt G2, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt H2, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE TIEN.

1. een appartement gemerkt I2, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
2. een appartement gemerkt J2, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
3. een kamer gemerkt J'2, begrijpende : een slaapkamer en een terras
Deze kamer J'2 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd kunnen worden ofwel aan het appartement J2 ofwel aan het appartement I2.

DERDE VERDIEPING.

a) **gemene delen :**

- drie trapzalen met drie liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) **privatieve delen :**

SEKTIE ACHT.

1. een appartement gemerkt E3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt F3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE NEGEN.

1. een appartement gemerkt G3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt H3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE TIEN.

1. een appartement genummerd I3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
 2. een appartement genummerd J3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
 3. een kamer gemerkt J'3, begrijpende : een slaapkamer en een terras.
- Deze kamer J'3 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd kunnen worden ofwel aan het appartement J3 ofwel aan het appartement I3.

VIERDE VERDIEPING.

a) **gemene delen :**

- drie trapzalen met drie liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen ;

b) **privatieve delen :**

SEKTIE ACHT.

1. een appartement gemerkt E4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt F4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

SEKTIE NEGEN.

1. een appartement gemerkt G4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.
2. een appartement gemerkt H4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

SEKTIE TIEN.

1. een appartement genummerd I4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen.
 2. een appartement genummerd J4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
 3. een kamer gemerkt J'4, begrijpende : een slaapkamer en een terras.
- Deze kamer J'4 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd kunnen worden ofwel aan het appartement J4 ofwel aan het appartement I4.

VIJFDE VERDIEPING.

a) **gemene delen :**

- drie trapzalen met drie liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) **privatieve delen :**

SEKTIE ACHT.

1. een appartement gemerkt E5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt F5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE NEGEN.

1. een appartement gemerkt G5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt H5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

SEKTIE TIEN.

1. een appartement gemerkt I5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;

2. een appartement genummerd J5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

3. een kamer gemerkt J'5, begrijpende : een slaapkamer en een terras.

Deze kamer J'5 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd worden ofwel aan het appartement J5 ofwel aan het appartement I5.

ZESDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- drie trapzalen en drie liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) privatieve delen :

SEKTIE ACHT.

1. een appartement gemerkt E6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

2. een appartement gemerkt F6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE NEGEN.

1. een appartement gemerkt G6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

2. een appartement gemerkt H6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE TIEN.

1. een appartement genummerd I6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;

2. een appartement genummerd J6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

3. een kamer gemerkt J'6, begrijpende : een slaapkamer en een terras.

Deze kamer J'6 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd worden ofwel aan het appartement J6 ofwel aan het appartement I6.

ZEVENDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- drie trapzalen en drie liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) privatieve delen :

SEKTIE ACHT.

1. een appartement gemerkt E7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

2. een appartement gemerkt F7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE NEGEN.

1. een appartement gemerkt G7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

2. een appartement gemerkt H7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;

SEKTIE TIEN.

1. een appartement gemerkt I7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;

2. een appartement genummerd J7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

3. een kamer gemerkt J'7, begrijpende : een slaapkamer en een terras.

Deze kamer J'7 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd kunnen worden, ofwel aan het appartement J7 ofwel aan het appartement I7.

ACHTSTE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- drie trapzalen en drie liftkokers ;

- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) particuliere delen :

SEKTIE ACHT.

1. een appartement gemerkt E8, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt F8, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

SEKTIE NEGEN.

1. een appartement gemerkt G8, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt H8, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

SEKTIE TIEN.

1. een appartement genummerd I8, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
2. een appartement genummerd J8, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
3. een kamer gemerkt J'8, begripjende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer J'8 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd worden ofwel aan het appartement J8 ofwel aan het appartement I8.

TWEDE FAZE (sekties zes en zeven)

EERSTE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- twee trapzalen en twee liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) particuliere delen :

SEKTIE ZES.

1. een appartement gemerkt A1, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt B1, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
3. een kamer gemerkt A'1, begripjende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer A'1 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd worden ofwel aan het appartement A1 ofwel aan het appartement B1.

SEKTIE ZEVEN.

1. een appartement gemerkt C1, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt D1, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

TWEDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- twee trapzalen en twee liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) particuliere delen :

SEKTIE ZES.

1. een appartement gemerkt A2, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt B2, begripjende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
3. een kamer gemerkt A'2, begripjende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer A'2 zal naargelang de wens van de kopers toegevoegd kunnen worden ofwel aan het appartement A2 ofwel aan het appartement B2.

SEKTIE ZEVEN.

1. een appartement gemerkt C2, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt D2, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

DERDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- twee trapzalen en twee liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) privatieve delen :

SEKTIE ZES.

1. een appartement gemerkt A3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt B3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
3. een kamer gemerkt A'3, begrijpende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer A'3 zal naargelang de wens van de kopers kunnen toegevoegd worden, ofwel aan het appartement A3 ofwel aan het appartement B3.

SEKTIE ZEVEN.

1. een appartement gemerkt C3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt D3, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

VIERDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- twee trapzalen en twee liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen ;

b) privatieve delen :

SEKTIE ZES.

1. een appartement gemerkt A4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt B4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
3. een kamer gemerkt A'4, begrijpende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer A'4 zal naargelang de wens van de kopers kunnen toegevoegd worden ofwel aan het appartement A4 ofwel aan het appartement B4.

SEKTIE ZEVEN.

1. een appartement gemerkt C4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt D4, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

VIJFDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- twee trapzalen en twee liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) privatieve delen :

SEKTIE ZES.

1. een appartement gemerkt A5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt B5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, een slaapkamer, terrassen, W.C.

3. een kamer gemerkt A'5, begrijpende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer A'5 zal naargelang de wens van de kopers kunnen toegevoegd worden ofwel aan het appartement A5 ofwel aan het appartement B5.

SEKTIE ZEVEN.

1. een appartement gemerkt C5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt D5, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

ZESDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- twee trapzalen en en twee liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) privatieve delen :

SEKTIE ZES.

1. een appartement gemerkt A6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt B6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
3. een kamer gemerkt A'6, begrijpende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer A'6 zal naargelang de wens van de kopers kunnen toegevoegd worden ofwel aan het appartement A6 ofwel aan het appartement B6.

SEKTIE ZEVEN.

1. een appartement gemerkt C6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt D6, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

ZEVENDE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- twee trapzalen en twee liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) privatieve delen :

SEKTIE ZES.

1. een appartement gemerkt A7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt B7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
3. een kamer gemerkt A'7, begrijpende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer A'7 zal naargelang de wens van de kopers kunnen toegevoegd worden ofwel aan het appartement A7 ofwel aan het appartement B7.

SEKTIE ZEVEN.

1. een appartement gemerkt C7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt D7, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

ACHTSTE VERDIEPING.

a) gemene delen :

- twee trapzalen en twee liftkokers ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) **privatieve delen :**

SEKTIE ZES.

1. een appartement gemerkt A8, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt B8, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., een slaapkamer, terrassen ;
3. een kamer gemerkt A'8, begrijpende : een slaapkamer en een terras.
Deze kamer A'8 zal naargelang de wens van de kopers kunnen toegevoegd worden ofwel aan het appartement A8 ofwel aan het appartement B8.

SEKTIE ZEVEN.

1. een appartement gemerkt C8, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen ;
2. een appartement gemerkt D8, begrijpende : hall, living, keuken, badkamer, W.C., twee slaapkamers, terrassen.

Plan nummer vijf stelt de dakverdieping voor van het gebouw Mariahof B.

EERSTE FAZE (sekties acht, negen en tien)

a) **Gemene delen :**

- drie trapzalen ;
- drie machinekamers ;
- het ganse niet betegelde dakgedeelte ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) **privatieve delen :**

1. Penthouse gemerkt G9, begrijpende : hall, living, kast, W.C., keuken, bergplaats, een slaapkamer en een terras ;
2. Penthouse gemerkt I9, begrijpende : hall, living, W.C., kast, keuken, dressing, een slaapkamer en een terras.

TWEEDE FAZE (sekties zes en zeven)

a) **gemene delen :**

- twee trapzalen ;
- twee machinekamers ;
- het ganse niet betegelde dakgedeelte ;
- een noodladder ;
- diverse kokers en leidingsbuizen ;
- diverse doorgangen.

b) **privatieve delen :**

1. Penthouse gemerkt B9, begrijpende : hall, living, kast, W.C., keuken, dressing, een slaapkamer en een terras.
2. Penthouse gemerkt D9, begrijpende : hall, living, kast, W.C., keuken, dressing, een slaapkamer en een terras.

Plan nummer zes stelt de dwarsdoorsnede en de zijgevel van het gebouw voor.

Plan nummer zeven stelt de voorgevel van het gebouw voor.

Plan nummer acht stelt de achtergevel van het gebouw voor.

HOOFDSTUK IV — WIJZIGINGEN AAN BESCHRIJVING OF PLANNEN.

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hiervoor gegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter. De Vennootschap Groep I behoudt zich het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen zelfs gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij tengevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of een gedeelte van het gebouw te veranderen ; de aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan

gewijzigde privatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behoudt de Groep I zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

- a) ondergrond : bijkomende kelders, autostaanplaatsen of bergplaatsen in te richten, zelfs al zou daardoor een gedeelte van de gemeenschappelijke delen worden ingenomen ;
- b) twee of meer kelders samen te voegen om er één grote bergplaats van te maken ;
- c) autostaanplaatsen om te vormen tot kelders of bergplaatsen of omgekeerd ;
- d) twee of meer appartementen en/of flats samen te voegen om er één groot appartement van te maken ; om een of meer lokalen van een appartement te voegen bij een ander appartement ; om een appartement onder te verdelen in meerdere flats of studio's ; en in 't algemeen om de indeling der appartementen of andere lokalen te veranderen ; de verdeling der aantal tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen zal dienovereenkomstig aangepast worden.
- e) privatieve delen te maken van overlopen of gangen op bepaalde verdiepingen ;
- f) de daken om te vormen tot terrassen waarvan het genot exclusief kan toebedeeld worden aan één of meerdere appartementen.

De groep I behoudt zich het recht voor alleen alle akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden in uitvoering van de beschikkingen die voorafgaan en dit zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar van het complex.

De aankopers van privatieve delen geven van nu af voor zulk geval aan de Groep I bijzondere volmacht, door het enkel feit van hun aankoop, om voor hen en in hun naam in rechte op te treden en alle akten te ondertekenen die tot voorwerp hebben uitgevoerde wijzigingen vast te stellen, en meer speciaal in hun naam te verschijnen bij authentieke akten van wijziging, vaststellende inlijving van privatieve delen in gemene delen of omgekeerd, met uitzondering wel te verstaan van de privatieve delen die reeds verkocht werden.

Dit mandaat wordt nochtans in duur beperkt tot op het ogenblik van de volledige afwerking van het gebouw, dat geacht wordt samen te vallen met de datum van definitieve aanvaarding van de gemeenschappelijke delen.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden noch aan de stevigheid noch aan de structuur van het gebouw.

Daarenboven mag de Groep I ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt, en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen.

Nochtans kunnen deze wijzigingen geen verandering brengen aan het totaal der tienduizendsten in de gemene delen toebedeeld aan de privatieve delen, die deze wijzigingen zouden ondergaan.

De nieuwe herverdeling der tienduizendsten tussen de gewijzigde privatieve delen zal gebeuren op soevereine wijze door Groep I die hierbij rekening zal houden met de respektievelijke oppervlakten en eventueel de respektievelijke waarde.

HOOFDSTUK V — MANDELIGHEID DER SCHEIMUREN.

De zijgevelmuren en scheimuren met aanpalende eigenaars zijn gemeen.

De Groep I behoudt zich echter het recht voor de halve schei- en zijgevelmuren te verkopen aan de naburige eigenaar en de eventuele verkoopprijs hiervan volledig te ontvangen onder haar handtekening en in haar uitsluitend voordeel en dit zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van het complex.

Indien de tussenkomst der mede-eigenaars in dit opzicht ooit zou vereist zijn, zal dit gebeuren op eerste verzoek en zonder enige vergoeding. Te dien opzichte geven de aankopers door het enkel feit van hun aankoop bijzondere volmacht aan Groep I om voor hen en in hun naam alle akten en stukken te ondertekenen en in 't algemeen alles te doen wat zou vereist worden.

Wordt eveneens voorzien dat de Groep I eventueel deze schei- en zijgevelmuren mag gebruiken voor nieuwe mogelijke konstrukties zo voor zichzelf als voor derden door haar aangeduid zonder daarvoor iets om welke reden ook schuldig te zijn aan de mede-eigenaars van het gebouw.

De mandeligheid der schei- en zijgevelmuren voorbehouden aan Groep I ontslaat de mede-eigenaars geenszins van hun verplichting tot bescherming en onderhoud van deze muren noch van de burgerlijke verantwoordelijkheid betreffende deze muren, welke verplichtingen integendeel volledig op risico, last en gevaar van de mede-eigenaars blijven.

HOOFDSTUK VI — BEPERKING OP HET RECHT VAN BESCHIKKING.

Vervreemding van kelders is slechts toegelaten tussen mede-eigenaars van privative delen in het gebouw. Men kan bijgevolg geen eigenaar worden van een kelder zonder eigenaar te zijn van een privaat gedeelte gelegen in het gebouw.

Een kelder kan evenmin het voorwerp van een verhuring of een genotstoe-lating uitmaken tenzij ten voordele van een huurder van een privaat deel van het gebouw.

Op dezelfde wijze kan geen lokaal, gedeelte van een privative entiteit worden vervreemd dan met het doel twee aanpalende privative delen te vervullen of herin te richten ; in dit geval dienen de voorwaarden vastgesteld bij het reglement van mede-eigendom te worden nageleefd.

De restrikties hiervoor zijn echter niet van toepassing op de verschijnende vennootschappen.

HOOFDSTUK VII — JURIDISCH STATUUT VAN DE GROND.

Ten gevolge van het stellen van Mariahof B onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig op de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, wordt dit gebouw onderverdeeld in privative delen en tezelfder tijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privative delen, zoals zij ontworpen werden, staan beschreven in hoofdstuk III.

De aandelen van elk privaat deel in de gemene delen worden bepaald in het reglement van mede-eigendom hieraangehecht.

De grond valt onder de gemene delen met dien verstande echter dat, gezien Mariahof A eveneens op deze grond zal opgericht worden, de voorschreven grond slechts voor de helft in onverdeeldheid wordt toebedeeld aan het complex Mariahof B.

Bijgevolg zal de eigenaar van een appartement, aan welk bijvoorbeeld honderd/tienduizendsten in de gemene delen zijn verbonden in werkelijkheid slechts recht hebben in de grond voor vijftig/tienduizendsten, immers slechts de helft in onverdeeldheid van de grond maakt het voorwerp uit van de gemene delen van Mariahof B, de overige helft voorbehouden blijvende aan Mariahof A.

HOOFDSTUK VIII — VERKOOPSMODALITEITEN.

De liefhebbers die wensen koper te worden van een appartement of ander privaat gedeelte van het gebouw, zullen een kontrakt afsluiten :

1. met de vennootschap Van Camp-Rijmenans, of haar gevolmachtigde voor het verwerven van een onverdeeld aandeel in de grond, gehecht aan het appartement of privaat gedeelte, voorwerp van de aankoopovereenkomst ;
2. met de vennootschap Groep I, of haar gevolmachtigde, voor het verwerven van een privaat deel met de eraan verbonden aandelen in de gemene delen van het op te richten gebouw.

Nochtans heeft de vennootschap Groep I het recht de verkoop van dit privaat gedeelte met de er aan verbonden aandelen in de gemene delen te beperken tot de konstrukties zoals die op het ogenblik van de aankoop zijn uitgevoerd, en en onherroepelijk aannemingskontrakt van afwerking af te sluiten met de koper voor de voltooiing van de werken, onder leiding en toezicht van de architecten met de afwerking belast.

HOOFDSTUK IX — VERKOOPSVORWAARDEN.

1. De verplichtingen, voortvloeiende uit de aankoop van onverdeelde aandelen in de grond en van gedeelten van het gebouw (zo privative als gemene delen), vormen samen één ondeelbaar geheel.

Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar zo tussen hen en hun medekopers als tussen deze laatsten en hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De verkoop heeft plaats onder de gebruikelijke voorwaarden naar feit en recht in dergelijke aangelegenheden en meer bijzonder onder navolgende voorwaarden welke de kopers zijn verplicht stipt na te leven en uit te voeren op straf van schadevergoeding en ontbinding van de verkoop.

3. De verschillende appartementen en andere privatieve delen van het gebouw worden verkocht volgens de horizontale en verticale verdelingen hiervoor vastgesteld, onder voorbehoud van eventuele aan te brengen wijzigingen, die dienen vastgelegd bij elke akte van aankoop.

4. De kopers worden eigenaar van de reeds uitgevoerde bouwwerken vanaf het ogenblik van het sluiten van de verkoopovereenkomst, en van de gedeelten die nog dienen afgewerkt, naargelang het vorderen van de bouwwerken.

Zij geven, door de ondertekening van de verkoopovereenkomst, onherroepelijk volmacht aan de vennootschap Groep I om de ontworpen bouwwerken volledig te voltooien overeenkomstig de plannen.

5. De kopers mogen, vóór de totale betaling van de overeengekomen prijs en vóór de uitvoering van alle verplichtingen waartoe zij gehouden zijn, de door hen aangekochte goederen niet vervreemden zonder voorafgaandelijke toelating van Groep I; zij zullen evenmin deze goederen in hypotheek geven tot zekerheid en waarborg van een lening of kredietopening, tenzij mits vervulling van volgende voorwaarden :

- a) de fondsen voortkomende van de lening of kredietopening moeten in de eerste plaats bestemd worden tot de volledige betaling van de koopprijs ten voordele van de verschijnende vennootschappen, aan wie een onherroepelijke delegatie wordt toegestaan zodanig dat de ontleende sommen zullen gestort worden aan deze laatsten naargelang het vorderen der bouwwerken.
- b) het bedrag van de ontleende sommen moet voldoende zijn om de volledige betaling te verzekeren van de saldokoopprijs die verschuldigd blijft op het ogenblik dat de delegatie wordt toegestaan.

Mits vervulling van deze voorwaarden, zullen de verschijnende vennootschappen verzaken aan hun voorrecht, aan hun ambtshalve genomen inschrijving en aan hun ontbindende rechtsvordering ten voordele van de geldschietters.

6. Prijs - aanpassingen - betalingen - strafbedingen.

De koopprijs is een relatief forfaitaire prijs. De kopers zullen dan ook tussenkomen in de eventuele verhogingen te wijten aan loonsverhogingen in de bouwsector of prijsverhogingen van materialen of konstruktieelasten die plaatshebben gedurende het optrekken van het gebouw.

De betalingen zullen worden uitgevoerd bij schijven eisbaar volgens de vooruitgang der werken, zij dienen opgevolgd en uitgevoerd zelfs indien eventueel voorbehoud over het uitgevoerde werk zou worden gemaakt door de cliënt.

Het eerste voorschot wordt betaald bij de voorlopige verkoopovereenkomst, het saldo van de koopprijs is betaalbaar en eisbaar overeenkomstig de bepalingen van de aankoopovereenkomst.

Iedere betalingsschijf zal herzien worden in functie van volgende formule :

$$p = P \left(0,40 \frac{s}{S} + 0,40 \frac{i}{I} + 0,20 \right) \text{ in welke formule :}$$

P : koopprijs te betalen volgens de verkoopovereenkomst

p : aangepaste koopprijs

S : index der salarissen in de bouwsector der maand waarin de voorlopige verkoopovereenkomst wordt ondertekend

s : index der salarissen in de bouwsector op het moment der betaling

I : index der groothandelsprijzen der maand waarin de voorlopige verkoopovereenkomst wordt ondertekend

i : index der groothandelsprijzen op het moment der betaling.

De indexen waarover sprake zijn deze gebruikt voor de afrekening der wettelijke salarisverhogingen, sociale lasten en materialen, opgesteld volgens de herzieningsformule toegepast door het Ministerie van Openbare werken.

De kopers zijn ertoe gehouden alle betalingen te doen in handen van de vennootschappen-verkoopsters in goede en in België gangbare speciën.

Indien het goed onverdeeld door meerdere personen wordt aangekocht of indien de koper verklaart te kopen in naam van een derde voor wie hij zich sterk maakt, zullen alle partijen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot de betaling der opeisbare sommen verschuldigd volgens de tussengekomen aankoopovereenkomst.

Indien de verkopende vennootschappen een gerechtelijke actie dienen in te stellen, ten einde betaling te bekomen van een gehele of gedeeltelijke factuur, zullen de kopers, door het enkel feit van betekening van het exploitatiedat het proces inleidt, tot compensatie van de kosten, die niet als gerechtsonkosten worden behandeld, bij strafbepaling, een forfaitaire vergoeding betalen gelijk aan tien procent van het bedrag dat verschuldigd is op het ogenblik van de betekening van gemeld exploitatiedat, zonder dat deze vergoeding kleiner mag zijn dan vijf duizend frank.

De vastgestelde betalingstermijnen worden slechts bij benadering vastgesteld en de niet-afwerking van bepaalde details kan aan de vennootschappen niet opgeworpen worden om de betaling van de overeenkomende schijf te weigeren.

De kopers zullen gevolg geven aan de verzoeken tot betaling binnen de acht dagen van de kennisgeving aan de koper.

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag, zal het eisbaar bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen vrij van alle tegenwoordige of toekomstige belastingen, op basis van een jaarlijkse intrestvoet gelijk aan één procent boven deze opgelegd door de Nationale Bank van België voor wat betreft leningen en voorschotten op openbare effecten, andere dan schatkistcertificaten, en met minimum van acht frank ten honderd per jaar ; welke intrest, onverminderd de eisbaarheid van hoofdsom en aanhorigheden, betaalbaar en eisbaar zal zijn per trimester en voor de eerste maal binnen de drie maanden die volgen op een ingebrekestelling tot betaling bij eenvoudig aangetekend schrijven — de datum van de post is rechtsgeldig — iedere begonnen trimester is in zijn geheel verschuldigd.

Daarenboven zal, bij gebrek aan betaling en na een bevel tot betaling bij deurwaardersexploot dat zonder gevolg blijft gedurende dertig dagen, de volledige saldo koopprijs van rechtswege eisbaar worden door de enkele uitwerking van voormeld bevel en deze saldokoopprijs zal intrest opbrengen, vrij van alle tegenwoordige en toekomstige belastingen aan de rentevoet en de voorwaarden hiervoor bepaald, vanaf de dag van de betekening van het bevel tot op de dag der werkelijke betaling.

In dit geval hebben de verkopende vennootschappen het recht, onverminderd de ontbindende rechtsvordering of de persoonlijke actie, de aangekochte goederen te verkopen naar de voorschriften der gedwongen onteigening overeenkomstig artikelen 1560 en volgende van het gerechtelijk wetboek, behoudens ingeval de partijen zich akkoord zouden stellen over een vrijwillige en minnelijke verkoop, in welk geval de ingebreke blijvende koper aan de verkopende vennootschappen onherroepelijk volmacht zal geven om het goed te verkopen, er zelf de prijs en de aanhorigheden van op te trekken en er kwijting over te verlenen.

In alle gevallen van gedwongen uitvoering zal de ingebreke blijvende koper gehouden zijn een forfaitaire vergoeding te betalen, onverminderbaar ten titel van strafbepaling, waarvan het bedrag niet minder zal zijn dan tien ten honderd van de totale overeengekomen aankoopprijs.

Alle vertragen in betaling, kunnen aangerekend worden op de termijn van uitvoering der voltooiingswerken der privatieve delen, onverminderd het recht op verwijlntrest zoals hierboven bepaald.

De verschijnende vennootschappen kunnen steeds de bevoegde heer Hypotheekbewaarder ontslaan van het nemen van ambtshalve inschrijving tot waarborg van de betaling van de saldokoopprijs ; de verkopende vennootschappen behouden zich echter het recht voor ten allen tijde conventionele inschrijving te nemen, met rang overeenkomstig haar datum, voor het geval de koper de saldokoopprijs niet zou voldoen op de overeengekomen vervaldagen.

7. Lasten.

De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen :

- a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte ;
- b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige verkoopovereenkomst en de daaropvolgende notariële akte ;
- c) de overdrachtaks of de belasting op de toegevoegde waarde, wanneer deze in voege zal zijn, op de facturen, betreffende de werken uitgevoerd na datum van aankoop ;
- d) de kosten van aansluiting van het gebouw op het rioleringsnet van de gemeente ;
- e) de plaatsings- en aansluitingskosten van de verschillende individuele meters voor water, gas en elektriciteit en eventueel andere diensten, zo op het net ten dienste gesteld door de verdeelmaatschappijen als op de binnenhuisleidingen.

- f) de effectief uitgevoerde kosten, in het bijzonder deze van vóórverwarming der gemeenschappelijke delen ;
- g) de kosten van verwarming van privatieve lokalen, gemaakt zelfs vóór de aanvaarding, ten einde deze sneller te laten drogen om vochtschade te voorkomen.
- h) de koper zal zijn bemiddeling verlenen op eerste aanzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van het gebouw, of voor de aansluiting op riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en dergelijke ; indien nodig tussenkomen in de erfpacht voor negen en negentig jaar op het lokaal bestemd als elektriciteitskabine en mogelijk de cabine voor aardgas ; toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of incommodo nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren, enzovoort.

Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de verschijnende vennootschappen.

- i) alle taksen en belastingen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname ;

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten is het de verschijnende vennootschappen toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

8. Bouwwerf.

De koper zal geen toegang hebben op de bouwwerf zonder begeleiding van een afgevaardigde van de verkopende vennootschappen ; deze toegang wordt op afspraak verleend en gebeurt op uitsluitend risico van de koper, zonder dat hij enig verhaal kan uitoefenen bij ongeval om welke reden ook, noch tegen de bouwheer noch tegen de architect, noch tegen de aannemer, noch tegen de verkopers.

9. De verschijnende vennootschappen behouden zich het recht voor naar believen met één of meerdere kopers afwijkende bedingen vast te stellen. Deze afwijkingen zullen slechts tegenstelbaar zijn aan de vennootschappen-verkoopsters indien zij zijn opgenomen in de voorlopige verkoopsovereenkomst of in de notariële akte, en in geen geval kunnen deze afwijkingen aanleiding geven tot veranderingen aan vroeger of later afgesloten of af te sluiten kontrakten met andere kopers.

10. Verzekeringen.

De verschijnende vennootschappen zullen overgaan tot het afsluiten van de eerste verzekeringspolissen voor een duur van tien jaar ten einde op elk ogenblik de risico's van brand, ontploffing, blikseminslag, en dergelijke volledig te dekken en meer algemeen tot het afsluiten van verzekeringen die verplichtend aan te gaan zijn volgens het hieraangehecht reglement van mede-eigendom.

Deze polissen zullen de werken zoals zij worden voorzien in het lastenboek dekken. De eigenaars die bijkomende werken vragen zijn verplicht eventuele meerwaarden zelf te verzekeren.

De verzekeringspolissen zullen door de kopers overgenomen worden voor de nog te verlopen periode.

De algemene vergadering der aandeelhouders zal dienaangaande alle nuttige en nodige verdere beslissingen treffen.

HOOFDSTUK X — TERMIJN VAN UITVOERING DER WERKEN.

De vennootschap Groep I, bouwheer, beslist souverain over het ogenblik waarop geheel of een gedeelte der gemeenschappelijke delen zich in staat van oplevering bevindt : het blijft wel verstaan dat dit moment niet kan uitgesteld worden omwille van het feit dat nog enkele voltooiingswerken van ondergeschikt belang dienen uitgevoerd.

Een opleveringstermijn voor privatieve delen bij verkoop met inbegrip van volledige afwerking, zal overeengekomen worden in elk verkoopkontraat afzonderlijk.

In geval van staking, zelfs gedeeltelijk, lock-out, vorst, storm, brand, opstand, oorlog, schorsing van de vervoerdiensten, schorsing van leveringen zo in België als in het buitenland, gebrek aan werkvolk, of alle andere gevallen van overmacht van die aard dat het voor de aannemer of onder-aannemers onmogelijk wordt hun opdracht uit te voeren, zal de overeengekomen termijn automatisch verlengd worden met het aantal verloren dagen en het aantal dagen nodig om tot een verantwoorde hervatting der werken over te gaan.

De termijn wordt eveneens verlengd ingeval de koper besluit tot wijzigingen of uitstelt beslissingen van afwerking te nemen zodat de werken vertraagd worden. In geen geval rechtvaardigen deze termijnverlengingen enige aktie tot ontbinding van de verkoop, noch kunnen zij aanleiding geven tot enige vergoeding ten laste van de verkopende vennootschappen, om welke reden ook.

Ingeval van ongerechtvaardigd verlaag in aflevering van privatieve delen, zodanig dat de bewoning of de ingebruikname van deze niet kan aangevangen worden, zal de Groep I aan de kopers, op verzoek bij eenvoudig aangetekend schrijven een verdragingsvergoeding betalen gelijk aan een intrest van acht frank ten honderd 's jaars, vanaf de dag van het verzoek, op het totaal bedrag der door hen reeds betaalde sommen, in mindering te brengen op de nog verschuldigde aankooprijks.

De effectieve inbezitname van de verkochte goederen door de koper, brengt automatisch verzaking mede aan om het even welke verdragingsvergoeding.

Alle diensten in staat van gereedheid moeten functionneren wanneer drie/vierde der appartementen afgeleverd of in staat van oplevering zijn. Vanaf dat oogenblik zullen de gemeenschappelijke lasten van deze diensten volledig ten laste vallen van de mede-eigenaars.

Nochtans blijven de lasten van de centrale verwarming vanaf het begin ten laste van de aankopers zoals hiervoor bepaald.

HOOFDSTUK XI — BIJWERKEN.

De kopers mogen afwijkingen in afwerking van privatieve delen vragen op het oogenblik van het sluiten van het koopakkoord en deze zullen toegestaan worden in de mate van het mogelijke en voor zover zij de vooruitgang der werken niet hinderen.

De Groep I is geen verantwoording verschuldigd voor het weigeren van veranderingen toe te brengen aan plannen of lastenboek.

De koper die wenst wijzigingen aan te brengen in de loop van de werken zal zich tot de Groep I wenden, die, zo nodig, plannen van wijziging laat opmaken op kosten van de koper.

De kostprijs van deze veranderingen of bijkomende werken zullen verhaald worden op de koper gedurende of na de uitvoering ervan.

De erelonen van architecten en de onkosten die betrekking hebben op deze veranderingen blijven ten laste van de aanvrager-koper.

Wijzigingen zullen steeds schriftelijk besteld worden.

HOOFDSTUK XII — OPLEVERING EN IN-ONTVANGSTNAME VAN PRIVATIEVE DELEN.

Na afwerking der privatieve delen, zal de Groep I de koper uitnodigen om de gelijkvormigheid vast te stellen van de uitgevoerde werken met de opgemaakte plannen en het lastenboek en om over te gaan tot de oplevering ervan.

Er wordt een verslagschrift van aanvaarding opgemaakt te zamen met een akte van aanduiding van op punt te stellen herstellingen, die op dat moment zouden uit te voeren blijven. De Groep I zal de nodige schikkingen treffen om deze herstellingen te laten uitvoeren binnen de dertig dagen behoudens geval van overmacht.

De aflevering wordt bevestigd door de overdracht der sleutels op de overeengekomen datum, overeenkomstig artikel duizend zeshonderd en vijf van het Burgerlijk Wetboek.

De oplevering kan gebeuren na afwerking der privatieve delen, zelfs vóór de beëindiging der bijwerken door de koper gevraagd. Bepaalde gemeenschappelijke delen kan de verkoper-bouwheer afwerken na oplevering der privatieve delen en nadat de koper of zijn huurder reeds zijn intrek in de woning heeft genomen.

De oplevering brengt voor de koper ingenottreding teweeg.

Bij de oplevering dient de koper zijn volledige prijs betaald te hebben of te betalen. De verkoper-bouwheer is niet verplicht de goederen definitief af te leveren noch de sleutels ervan te overhandigen indien niet aan deze voorwaarde integraal voldaan is, daarin begrepen de indexaanpassingen en de kostprijs der bijwerken.

Elk verdrag in oplevering, wegens niet betalen van de saldokoopprijs, blijft ten laste van de koper.

Ingeval de koper geen gevolg geeft aan een ingebrekestelling bij aangekocht schrijven om aanwezig te zijn binnen de tien dagen ter aanvaarding van zijn aangekocht goed, zal hij geacht worden zijn goed te hebben inontvangst genomen en zal de vennootschap-bouwheer het recht hebben de oplevering als uitgevoerd zonder voorbehoud te beschouwen en de volledige saldo-kooprijs op te eisen.

Wanneer een koper wenst werken te laten uitvoeren aan privative delen, die hij heeft aangekocht, door aannemers andere dan deze aangesteld door de bouwheer en zonder tussenkomst van deze laatste, zullen deze werken slechts mogen aangevangen worden na de in ontvangstname en na volledige betaling van de aankooprijs.

Geen enkele bewoning of enige ingebruikname van privative delen (appartement, garage of kelder) mag ooit aangevangen worden zonder volledige betaling door de koper van de kooprijs met aanhorigheden.

Alle werken door derden ondernomen zonder tussenkomst noch akkoord van de verschijnende vennootschappen, worden gelijkgesteld met daadwerkelijke ingebruikname.

Het betrekken van het verkochte goed, zelfs tijdelijk, met of zonder overdracht van sleutels, staat gelijk met aanvaarding en ontslaat de vennootschap-bouwheer van de hiervoor bepaalde formaliteiten, die als dusdanig worden geacht te zijn uitgevoerd.

HOOFDSTUK XIII — OPLEVERING VAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, onafscheidelijk accessorium der privative delen, worden niet afzonderlijk en met overhandiging der sleutels opgeleverd.

De algemene vergadering der mede-eigenaars duidt bij eenvoudige meerderheid van stemmen een afgevaardigde aan die wordt gekozen binnen of buiten de vergadering; deze afgevaardigde wordt belast over te gaan tot de inontvangstname der gemeenschappelijke delen, met volmacht om alle nodige voorbehouden vast te stellen in naam van de mede-eigenaars.

Er wordt een verslagschrift van voorlopige aanvaarding der werken opgesteld, dat door beide partijen (verkoper-bouwheer en afgevaardigde der mede-eigenaars) wordt ondertekend.

Zes maanden na de voorlopige aanvaarding wordt overgegaan tot de definitieve oplevering.

Bij gebrek aan overeenkomst tussen de verkoper-bouwheer en de afgevaardigde van de mede-eigenaars zal een beroep gedaan worden op een deskundige die zal optreden als scheidsrechter tussen partijen.

Deze deskundige wordt aangeduid — bij gebrek aan minnelijk akkoord dienaangaande — door de voorzitter der rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen op verzoek van de meest gereede partij.

De beslissing die zal gegeven worden, binnen de twee maanden van de aanstelling, door deze deskundige is bindend voor beide partijen.

De kosten van dit scheidsgerecht zijn ten laste van beide partijen ieder voor de helft.

HOOFDSTUK XIV — HET ONROEREND STATUUT.

De verschijnende vennootschappen hebben een algemeen reglement van mede-eigendom alsmede een binnenhuisreglement opgesteld dat bestemd is om het gebouw, voorwerp van huidige basisakte, te beheersen.

Dit onroerend statuut, is bindend voor de verschijnende vennootschappen, oorspronkelijke eigenaars van grond en gebouwen; het verbindt eveneens hun opvolgers-kopers ten allen titel.

Zekere bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed, deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte op het bevoegde hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard maar blijven verplichtend en

worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers der verschijnende vennootschappen bij middel van indeplaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben genomen van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen hieruit voortspuitende.

HOOFDSTUK XV — ALLERLEI.

A. **Betwistingen.**

Alle verschuldigde sommen die het voorwerp uitmaken van enige betwisting zullen voorafgaandelijk door de koper dienen gestort bij de Bank van Parijs en van de Nederlanden te Antwerpen op een rekening onder rubriek van de koper en de «Groep I - Belgische Immobiliëngroep».

Elk geding voor de rechtbank zal onontvankelijk verklaard worden, indien de koper de voorafgaandelijke uitvoering van deze verplichting niet kan bewijzen.

B. **Mededelingen.**

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de verschijnende vennootschappen, zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post gebeuren.

C. **Eerste algemene vergadering.**

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen der verschijnende vennootschappen en in ieder geval vanaf het ogenblik dat drie/vierde der appartementen in staat van oplevering zullen zijn.

D. **Overgangsbepaling :**

Volgens de noodwendigheden, zullen de verschijnende vennootschappen alle kontrakten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

E. **Ontslag van ambtshalve inschrijving.**

De heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook, bij de overschrijving van deze akte.

F. **Keuze van woonst.**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de verschijnende vennootschappen en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris ; doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Aartselaar.

Na voorlezing hebben partijen met Ons, Notaris deze akte en zijn aangehechte stukken ondertekend.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. — ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1: omschrijving en draagwijdte van dit reglement.

1. Het onroerend goed Mariahof B wordt geplaatst onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van 8 juli 1924.
2. Het gebouw bevat dienovereenkomstig privatieve delen, die het voorwerp uit zullen maken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.
3. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van het complex, en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

Artikel 2: Het zakelijk statuut en het binnenhuisreglement.

Het zakelijk statuut en het binnenhuisreglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privatieve delen in het gebouw.

De beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen gewijzigd worden door de Algemene vergadering :

- a) wat betreft het zakelijk statuut : bij meerderheid van 3/4 der bestaande stemmen, behoudens het gedeelte over de toebedeling van het aantal tienduizendsten in de gemene delen waar de unanimité van alle mede-eigenaars voor vereist is,
- b) wat betreft het binnenhuisreglement bij meerderheid van 2/3 der bestaande stemmen ; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwizigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

Artikel 3: Artistieke eenheid van het complex.

De plannen betreffende het complex werden opgemaakt door de heren C. Peeters en R. Guillaume, architecten onder tijdelijke vereniging waarvan de burelen gevestigd zijn te Antwerpen, Boomgaardstraat, 33.

Ingeval dezen in de onmogelijkheid zouden verkeren hun opdracht verder te zetten, zal in hun vervanging voorzien worden door de zorgen van de vennootschap-bouwheer, of door de beheerraad zodra deze in voege is getreden.

De architecten van het complex hebben allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw. Zij zullen tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen ; zij zijn gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek.

De beheerraad is verplicht deze architecten in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.

Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspekt of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van een van hen.

De architecten putten in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskening van de voorgaande bepalingen.

Geen enkele beslissing van invloed op de stijl of de harmonie van het complex kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architecten.

Wordt als dusdanig beschouwd : de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenvensters en de terrassen en in het algemeen alle privatieve delen van het gebouw welke van buiten zichtbaar zijn.

HOOFDSTUK II. — ZAKELIJK STATUUT.

SECTIE I: Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom.

Artikel 4: verdeling in privatieve en gemene delen.

Het complex bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikkingen van aan-

nemings- en verkoopkontrakten), aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privative delen, waarvan ieder mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitelijk genot heeft.

Artikel 5 : privatieve delen.

De beschrijving der privatieve delen van het gebouw werd gegeven in de basisakte overeenkomstig de verschillende plannen aan deze akte gehecht.

De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken de schikking der privatieve delen veranderen mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zal slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

Artikel 6 : bepaling en draagwijdte van privaat eigendomrecht.

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat : met andere woorden zijn privatieve zaken diegene die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

In het raam van deze omschrijving worden beschouwd als privaat de delen die een appartement, een kelder, een garage of ander privaat lokaal samenstellen en wel bijzonder : de bevoering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijke die gemeen blijven) de niet-dragende binnenmuren, de deuren en de vensters met hun beglazing, hun luiken, blinden en omlijsting, de portaaldeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (lavabo, spoelbakken, W.C.'s, badinrichting enz.), de stukadoorwerken aangebracht op de welfsels aan het plafond, de stukadoorwerken met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, in één woord alles wat zich binnen in private lokalen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is ; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de private lokalen bevindt, maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water, gas, elektriciteitsleidingen, centrale verwarming, telefoon, brievenbus, buitenbel, enz...)

Zijn eveneens privaat de bevoering met onmiddellijke ondergrond van de voor privaat gebruik bestemde terrassen.

Bloemenbakken blijven eveneens privatieve delen, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdienstbaarheid, van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

Artikel 7 : rechten op privatieve delen.

- a) Ieder mede-eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve lokalen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.
- b) Ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikking van zijn appartement, mits geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het gebouw, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve lokalen van anderen.
- c) Het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen zijn persoonlijke lokalen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over «transformatiewerken».
- d) De eigenaars mogen aan hun ramen, zonblindes of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de architect bepaald.
- e) **Rolluiken :** De eigenaars van een privaat gedeelte van het gelijkvloers mogen op de voorziene plaatsen rolluiken aanbrengen. Deze rolluiken moeten gemaakt worden in witte P.V.C. De eerste eigenaar die dit initiatief neemt, moet zijn model laten goedkeuren door de Naamloze Vennootschap «Groep I» terwijl alle volgende rolluiken verplicht van hetzelfde model moeten zijn.

Om te komen tot uniforme uitvoering kan de beheerraad beslissen, rolluiken

van het aangenomen model te laten aanbrengen voor de vensters van het appartement van de conciërge, zijnde het appartement gemerkt FO.

- f) Het gebouw kan uitgerust worden met een collectieve antenne voor radio, televisie en dergelijke, en met speciale telefoonleidingen, in welk geval de mede-eigenaars verplicht zijn deze te gebruiken met uitsluiting van elke gelijkaardige persoonlijke installatie.

De kosten van onderhoud en vernieuwing van deze uitrusting vallen ten laste van de ganse gemeenschap, zelfs indien sommige eigenaars hiervan geen gebruik zouden maken.

Artikel 8 : begrenzing der eigendomsrechten.

- a) Het is niet toegelaten verandering te brengen in de schikking der radiatoren of in het verwarmingsoppervlak, zonder toestemming van de algemene vergadering en zonder gunstig advies van de architect van het gebouw of de chauffage technicus aangeduid door deze vergadering.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierde meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

- b) **Verhuring :**

De eigenaar mag zijn privaat bezit in huur geven.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor deze laatste, en heeft alleen stemrecht op de algemene vergadering, zonder dit stemrecht bij algemene volmacht te mogen overdragen op zijn huurder.

Verhuring mag enkel geschieden aan achtenswaardige personen.

- c) **Privatieve kelders :**

Kelders kunnen enkel verkocht worden aan mede-eigenaars in het gebouw : zij mogen slechts verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

Een ruiling of verkoop van een kelder komt enkel tot stand bij notariële akte, over te schrijven op het hypotheekkantoor.

- d) **Privatieve autostaanplaatsen :**

Autostaanplaatsen mogen slechts gebruikt worden voor stalling van personenwagens of stationwagens, met uitzondering van vrachtwagens en soortgelijke voertuigen.

Er zal geen werkplaats noch een stapelplaats van gemaakt worden.

Parkeren, wassen of onderhoud van wagens, toeteren of afstellen van motoren is verboden.

- e) **Muurgemeenschappen :**

De welfsels en de scheimuren tussen twee onderscheiden privatieve delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

Artikel 9 : Mede-eigendom.

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig § 11 van artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10 : volledig gemene delen - bijzondere gemene delen.

Er bestaan twee soorten gemene delen : **volledig gemene delen**, die beantwoorden aan het criterium van «gemeenschappelijk gebruik» voor alle mede-eigenaars en **bijzondere gemene delen** die dienstig zijn tot gemeenschappelijk gebruik van één of meer groepen van mede-eigenaars.

Beide soorten gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle mede-eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privatieve delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

Artikel 11 : volledig gemene delen.

Worden beschouwd als volledig gemene delen van het gebouw : het dak, de grond waarop het gebouw is opgericht (in huidig geval slechts voor de helft in mede-eigendom voor Mariahof B, de wederhelft toekomend aan Mariahof A zoals in de basisakte bepaald) het ganse geraamte van het gebouw, waaronder : de grondvesten, de pijlers, de betonbalken en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit en centrale verwarming, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken hetzij van privatieve delen hetzij

van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel, overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het onroerend complex.

In geval van twijfel zal deze kwestie souverain beslecht worden door de architecten van het gebouw.

Artikel 12 : bijzondere gemene delen.

Bijzondere gemene delen, staan, in tegenstelling met volledig gemene delen, slechts ten dienst van een bepaalde groep mede-eigenaars in het gebouw.

Vallen hieronder de onderscheiden inkomhallen, de gangen, de liften, de trappen, de bijzondere gedeelten van de centrale verwarming, verlichting, koud en warm water, gas, elektriciteit enz., de aansluitingen op de hoofdleidingen, de vuilniskokers enz.

Artikel 13 : voorbehoud.

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op de hieraangehechte plannen of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief ; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

Artikel 14 : verdeling der gemene delen in aandelen :

De volledige gemene delen alsmede de bijzondere gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privative delen.

Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privative delen moge zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.

Artikel 15 : tabel van de privative delen van het gebouw, met aanduiding van het aantal tienduizendsten in de gemene delen toegekend aan elk van deze privative delen.

Er wordt, ten titel van onverdeelde mede-eigendom in de gemene delen, toegekend :

Eerste faze (kelderverdieping - autostaanplaatsen)

Aan elk van de vier en vijftig autostaanplaatsen gelegen in de kelderverdieping tien/tienduizendsten van de gemene delen, hetzij samen : vijfhonderd veertig/tienduizendsten 540/10.000

Eerste faze (sekties acht, negen en tien)

Gelijkvloers :

aan het studio gemerkt EO, acht en veertig/tienduizendsten van de gemene delen	48/10.000
aan het appartement gemerkt GO, acht en negentig/tienduizendsten	98/10.000
aan het appartement gemerkt IO, honderd vijf en twintig/tienduizendsten	125/10.000
aan het appartement gemerkt JO, honderd één en dertig/tienduizendsten	131/10.000

Eerste verdieping :

aan het appartement gemerkt E1, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt F1, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt G1, honderd/tienduizendsten	100/10.000
aan het appartement gemerkt H1, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt I1, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan het appartement gemerkt J1, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan de kamer gemerkt J'1, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000

Tweede verdieping :	
aan het appartement gemerkt E2, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt F2, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt G2, honderd/tienduizendsten	100/10.000
aan het appartement gemerkt H2, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt I2, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan het appartement gemerkt J2, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan de kamer gemerkt J'2, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
Derde verdieping :	
aan het appartement gemerkt E3, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt F3, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt G3, honderd/tienduizendsten	100/10.000
aan het appartement gemerkt H3, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt I3, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan het appartement gemerkt J3, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan de kamer gemerkt J'3, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
Vierde verdieping :	
aan het appartement gemerkt E4, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt F4, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt G4, honderd/tienduizendsten	100/10.000
aan het appartement gemerkt H4, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt I4, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan het appartement gemerkt J4, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan de kamer gemerkt J'4, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
Vijfde verdieping :	
aan het appartement gemerkt E5, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt F5, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt G5, honderd/tienduizendsten	100/10.000
aan het appartement gemerkt H5, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt I5, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan het appartement gemerkt J5, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan de kamer gemerkt J'5, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
Zesde verdieping :	
aan het appartement gemerkt E6, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt F6, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000

aan het appartement gemerkt G6, honderd/tienduizendsten	100/10.000
aan het appartement gemerkt H6, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt I6, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan het appartement gemerkt J6, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan de kamer gemerkt J'6, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
Zevende verdieping :	
aan het appartement gemerkt E7, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt F7, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt G7, honderd/tienduizendsten	100/10.000
aan het appartement gemerkt H7, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt I7, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan het appartement gemerkt J7, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan de kamer gemerkt J'7, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
Achtste verdieping :	
aan het appartement gemerkt E8, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt F8, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt G8, honderd/tienduizendsten	100/10.000
aan het appartement gemerkt H8, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt I8, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan het appartement gemerkt J8, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan de kamer gemerkt J'8, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
Dakverdieping :	
aan het appartement gemerkt G9, vijf en tachtig/tienduizendsten	85/10.000
aan het appartement gemerkt I9, één en tachtig/tienduizendsten	81/10.000
Tweede Fase (sekties zes en zeven)	
Gelijkvloers :	
aan het appartement gemerkt A0, honderd één en dertig/tienduizendsten	131/10.000
aan het appartement gemerkt B0, honderd vijf en twintig/tienduizendsten	125/10.000
aan het appartement gemerkt D0, acht en negentig/tienduizendsten	98/10.000
Eerste verdieping :	
aan het appartement gemerkt A1, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan het appartement gemerkt B1, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan de kamer gemerkt A'1, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
aan het appartement gemerkt C1, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt D1, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000

Tweede verdieping :	
aan het appartement gemerkt A2, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan het appartement gemerkt B2, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan de kamer gemerkt A'2, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
aan het appartement gemerkt C2, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt D2, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
Derde verdieping :	
aan het appartement gemerkt A3, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan het appartement gemerkt B3, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan de kamer gemerkt A'3, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
aan het appartement gemerkt C3, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt D3, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
Vierde verdieping :	
aan het appartement gemerkt A4, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan het appartement gemerkt B4, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan de kamer gemerkt A'4, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
aan het appartement gemerkt C4, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt D4, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
Vijfde verdieping :	
aan het appartement gemerkt A5, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan het appartement gemerkt B5, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan de kamer A'5, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
aan het appartement gemerkt C5, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt D5, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
Zesde verdieping :	
aan het appartement gemerkt A6, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan het appartement gemerkt B6, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan de kamer gemerkt A'6, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
aan het appartement gemerkt C6, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt D6, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
Zevende verdieping :	
aan het appartement gemerkt A7, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan het appartement gemerkt B7, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan de kamer gemerkt A'7, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000

aan het appartement gemerkt C7, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt D7, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
Achtste verdieping :	
aan het appartement gemerkt A8, honderd en elf/tienduizendsten	111/10.000
aan het appartement gemerkt B8, acht en tachtig/tienduizendsten	88/10.000
aan de kamer gemerkt A'8, twee en twintig/tienduizendsten	22/10.000
aan het appartement gemerkt C8, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
aan het appartement gemerkt D8, honderd en één/tienduizendsten	101/10.000
Dakverdieping :	
aan het appartement gemerkt B9, één en tachtig/tienduizendsten	81/10.000
aan het appartement gemerkt D9, één en tachtig/tienduizendsten	81/10.000
hetzij samen : tienduizend/tienduizendsten	<u>10.000/10.000</u>

Artikel 16 : toebedeling van aandelen.

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privaat gedeelte. Maar in geen geval zal het totaal aantal aandelen, toebedeeld aan de onderscheiden privaat lokale, de tienduizend/tienduizendsten hiervoor bepaald overtreffen.

Aan de kelders werden geen aandelen toegekend, zij worden beschouwd als makende integraal deel uit van het appartement waarmee zij werden verkocht.

De voormelde tienduizend/tienduizendsten aandelen in de gemene delen slaan slechts voor wat de grond betreft op de helft onverdeelde grond, de wederhelft voorbehouden blijvend aan de vennootschappen-verschijnsters in de basisakte, voor oprichting van en toebedeling aan het complex Mariahof A.

Artikel 17 : juridische toestand der gemene delen.

Elke vervreemding of overdracht van privaat delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden tienduizendsten van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhangigheid vormen van dit privaat deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard noch worden uitgewonnen, tenzij tezamen met de onderscheiden appartementen en lokale waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privaat element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

Artikel 18 : transformatiewerken aan gemene delen.

Transformatiewerken aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierde der bestaande stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoeren van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende direkte of indirekte schade die hieruit kan voortvloeien noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens toepassing van artikel 51.

SEKTIE II : Erfdienstbaarheden.

Artikel 19 :

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheid vormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling vast van het gebouw. De

erfdienstbaarheden spruiten hieruit vanrechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere ;
- de gemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort ;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, huisvuilstortkokers, schouwen en anderen) ;
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privaat delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

Artikel 20 : gemeenschappelijke tuin.

Het uitzicht van het woningcomplex, gevormd door «Mariahof A» en «Mariahof B», zal verfraaid worden door het aanleggen van een groene zone rondom deze gebouwen, dewelke het uitzicht van één geheel zal vertonen.

Om deze reden heeft de naamloze vennootschap «Groep I» voormeld, beslist de volledige grond tot één enkele tuin om te vormen.

Elke koper van een privaat gedeelte in «Mariahof A» en «Mariahof B» zal recht hebben op het genot van deze enige tuin, evenals van de toegangs- en de verbindingswegen en van de niet privaat parkeerplaatsen.

Dit recht van genot vormt een altijd durende en kosteloze erfdienstbaarheid, ten laste van de huidige grond en ten voordele zowel van het complex Mariahof B en het nog te bouwen complex Mariahof A, als ten voordele van alle eventueel nog op te richten gebouwen op deze grond of op aanpalende gronden.

Artikel 21 : beheerraad van de tuin.

Deze tuin, toegangs- en verbindingswegen, niet privaat parkeerplaatsen en hun eventuele technische uitrusting zullen beheerd worden door een speciale beheerraad genaamd «beheerraad van de tuin».

Deze beheerraad zal uit volgende leden bestaan :

1. de leden van de beheerraad van Mariahof B.
2. de leden van de beheerraad van elke verdere building die zich bij de eerste zou voegen.

De beheerraad van de tuin zal de verantwoordelijke voor de tuin aanduiden : de toelage van deze laatste bepalen en het statuut vaststellen.

De beheerraad van de tuin bepaalt het bedrijfskapitaal toe te kennen aan de verantwoordelijke, ten einde hem toe te laten, de uitgaven te dekken, veroorzaakt tot onderhoud van de tuin, van de toegangs- en verbindingswegen van de niet privaat parkeerplaatsen en van hun eventuele technische uitrusting.

Elk privaat deel zal in deze kosten tussenkomen ten belope van zijn aantal onverdeelde delen in de gemene delen.

Het overgangsbeheer van de tuin, zal gedurende drie jaar verzekerd worden door de Naamloze Vennootschap «Groep I», of door elke andere persoon, door haar aan te duiden.

De beheerraad van de tuin zal de eerste vrijdag van de maand oktober van elk jaar bijeenkomen.

Op deze dag kiest de beheerraad van de tuin tussen zijn leden een voorzitter en een onder-voorzitter.

Zodra er meer dan één building is opgericht zullen de voorzitter en de onder-voorzitter niet uit eenzelfde blok genomen worden.

De beheerraad zal zo dikwijls bijeenkomen als de gevolmachtigde van de tuin het vraagt, of op bijeenroeping, hetzij van de voorzitter, hetzij van twee van zijn leden.

Wat betreft het beheer van de tuin, zal de beheerraad de machten hebben van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, waarvan hij het vervolg en de volmacht drager is.

Artikel 22 : genot van de tuin gelegen op het dak van de garages.

Alle eigenaars of huurders van de appartementen op het gelijkvloers hebben het uitsluitend genot van dat gedeelte van de tuin, dat gelegen is op het dak der garages en dit over de ganse breedte van hun terras, mits zij instaan voor onderhoud en bewaring naar volgende voorschriften :

De hagen die de tuinen omringen zullen minstens twee maal per jaar ge-

snoeid worden volgens hun groeikracht. De maximum hoogte der hagen bedraagt negentig centimeters.

Onderhoud van de grasmat mag niet op zon- en feestdagen gebeuren dit om de rust van de mede-eigenaars van het gebouw niet te storen. De grasmat moet vrijgehouden worden van allerhande onkruid.

Het is de eigenaar of huurder toegelaten zelf bloemen of kleine heesters die niet groter dan één meter worden, te planten.

Indien de groei van de planten of van het gras te wensen overlaat zal de eigenaar of huurder overgaan tot het toedienen van de nodige meststoffen, in geval van langdurige droogte dient men te besproeien of te begieten.

Alle afval voortkomende van de onderhoud der tuinen moet verwijderd worden en mag in geen geval verbrand worden.

De tuinen mogen niet gebruikt worden als berg- of afstelplaatsen.

Het optrekken van bouwwerken of eender welke konstruktie is verboden, plaatsing van installaties tot het drogen van linnen inbegrepen.

Het aanleggen van rotstuinen of het plaatsen van beelden zoals kabouters, windmolens en dergelijke is verboden.

Het gebruiken van tuinmeubelen, zetels, tafels en zonneschermen is toegelaten.

Artikel 23 : erfdienstbaarheden van doorgang.

De Naamloze Vennootschap «Groep I» behoudt zich een eeuwigdurende en gratis erfdienstbaarheid van doorgang en aansluiting voor :

— op al de banen en wegen van het domein Mariahof ;

— op de riolering, de leidingsbuizen van elektriciteit, gas en water, telefoon, televisie en dergelijke ;

en dit ten voordele van gebouwen op te richten op omliggende terreinen.

De Naamloze Vennootschap «Groep I» verklaart tevens erfdienstbaarheden van doorgang te verlenen ten laste van huidig goed, ten voordele van de aanpalende goederen.

De juiste ligging van deze doorgangen zal later bepaald worden door de Naamloze Vennootschap «Groep I» en onder andere ter gelegenheid van het aanleggen van de tuin.

Bovendien verklaren de Naamloze Vennootschap «Firma Van Camp-Rijmenans» en de Naamloze Vennootschap «Groep I», erfdienstbaarheden van doorgang te verlenen ten laste van **de hiervoor beschreven goederen**, ten einde de toegang mogelijk te maken tot de **parkeerplaatsen**, zowel van het gebouw, voorwerp van huidige akte als van alle **andere gebouwen** later nog op te trekken hetzij op de huidige grond (Mariahof A) hetzij op aanpalende gronden.

De wegenis reeds aangeduid op het aangehechte plan is bijgevolg een servitutedewegenis voor alle mogelijke opgerichte of nog op te richten gebouwen zowel op huidige grond als op aanpalende nog te verwerven gronden.

De kosten van onderhoud van deze wegenis zullen gedragen en betaald worden door het aantal opgerichte blokken. Thans zullen deze kosten gedragen en betaald worden door de eigenaars van Mariahof B volledig. Bij oprichting van Mariahof A zullen deze onderhoudskosten gedragen en betaald worden door de eigenaars van Mariahof A en Mariahof B ieder voor de helft. Bij eventuele uitbreiding van Mariahof op aanpalende gronden, ieder blok voor een billijk evenredig aandeel.

Artikel 24 : erfdienstbaarheden in verband met de autostandplaatsen.

Erfdienstbaarheden van toe- en doorgang langs de hellingen toegang verlenend tot het geheel van de autostandplaatsen (gelegen in de onderaardse kelderverdieping) evenals op de circulatie- en bewegingsruimten in gezegde kelderverdieping worden gevestigd ten voordele van het geheel van de autostandplaatsen, gelegen in de kelderverdieping, en deel uitmakend van het ganse kompleks «Mariahof B».

Al de kosten tot onderhoud en herstelling van de wegenis dienstig voor de ondergrondse autostandplaatsen zullen gedragen en betaald worden door al de eigenaars van een autostandplaats ieder voor een/vierenvijftigste deel.

Al de eigenaars van een autostandplaats moeten recht van doorgang verlenen aan al de eigenaars van een appartement of studio met aanhorigheden, over de doorgangen gelegen tussen de autostandplaatsen nummers drie en dertig en vier en dertig ; acht en dertig en negen en dertig ; en negen en veertig en vijftig.

Al de kosten van de vaste lichtpunten aan deze doorgangen zijn ten laste

van al de eigenaars van een appartement of studio met aanhorigheden ieder voor één/een en negentigste aandeel.

De eigenaars, huurders of gebruikers van een autostandplaats hebben geen recht van toegang tot de gemene delen van het gebouw, tenzij zij tevens eigenaar, huurder of gebruiker zouden zijn van een appartement of studio in het gebouw.

Artikel 25 : openbare parking.

Er wordt een openbare parking voorzien op het domein Mariahof, welke wordt voorbehouden aan bezoekers van het complex, de eigenaars of huurders van het gebouw hebben het recht niet deze parking te gebruiken, tenzij slechts voor enkele ogenblikken, opdat deze beperkte ruimte niet onbeschikbaar worde voor het doel waartoe zij werd ontworpen.

Artikel 26 : erfpacht.

Behoudens de erfpachtkontrakten voor de lokalen toegewezen aan de elektriciteitsmaatschappij en dergelijke, moet tevens de mogelijkheid voorzien worden dat de vennootschap-bouwheer, een erfpacht zou toestaan over de kelder nummer veertig, teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw.

SECTIE III. Algemene Vergadering - Beheerraad.

Artikel 27 : Algemene vergadering van mede-eigenaars.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het de gemeenschappelijke belangen betreft. Er bestaat slechts één vergadering voor gans het gebouw «Mariahof B».

Artikel 28 : samenstelling van de vergadering.

De algemene vergadering staat voor alle mede-eigenaars open en is geldig samengesteld mits geldige bijeenroeping en mits vervulling van de voorwaarden van aanwezigheid.

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de dagorde, ook de afwezige mede-eigenaars.

Artikel 29 : gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering.

De gewone of reglementaire algemene vergadering komt elk jaar in de Antwerpse agglomeratie bijeen op de laatste vrijdag der maand september op plaats en uur aan te duiden in de dagorde, die wordt toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen op verzoek van de beheerraad zo dikwijls het nodig blijkt.

Zij moet in elk geval bijeengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de mede-eigenaars die samen tenminste één/vijfde van de algemene delen bezitten.

Bij inactiviteit van de beheerraad gedurende meer dan veertien dagen, zal de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door tien van de mede-eigenaars, vertegenwoordigende samen minstens één/tiende van de gemene delen.

Artikel 30 : bijeenroepingen.

De bijeenroepingen geschieden ten minste acht volle dagen en ten hoogste vijftien volle dagen op voorhand, per aangetekend schrijven.

De bijeenroeping zal eveneens geldig gebeuren wanneer zij aan de eigenaar overhandigd wordt tegen een door hem getekende ontlasting.

Indien een eerste vergadering niet in aantal is, zal een tweede vergadering bijeengeroepen worden met dezelfde dagorde maar de termijn zal tenminste vijf volle dagen en ten hoogste tien volle dagen bedragen.

Artikel 31 : dagorde.

De dagorde wordt samengesteld door de beheerraad of bij inactiviteit van deze door diegenen, die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de dagorde moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

De beslissingen mogen slechts genomen worden over de punten die op de dagorde vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedacht te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigenaars.

Artikel 32 : vertegenwoordiging - volmachten.

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook van ieder het aantal aandelen in de gemene delen moge zijn.

Indien de beheerders geen mede-eigenaar zijn zullen zij eveneens opgeroepen worden voor de algemene vergadering maar zij zullen hieraan slechts kunnen deelnemen met raadgevende stem.

Zo de beheerders echter volmachtdrager zijn van mede-eigenaars die niet deelnemen aan de vergadering, zullen zij deze vertegenwoordigen en in hun plaats stemmen.

Elke eigenaar mag zich laten vertegenwoordigen door een volmachtdrager, maar de volmacht zal geschreven zijn en uitdrukkelijk vermelden of het een algemene of bijzondere volmacht betreft.

Deze volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven.

Ingeval een privaatief deel van het gebouw, ingevolge overlijden of uit andere wettelijke oorzaak, in onverdeeldheid zou toebehoren aan meerdere eigenaars, hetzij aan meerderjarigen en/of minderjarigen of onbekwamen, (deze laatsten wettelijk vertegenwoordigd), hetzij aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen deze personen één onder hen moeten afvaardigen om deel te nemen met beslissende stem, aan de algemene vergadering.

De volmacht aan deze persoon geven zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering gehecht blijven.

Het is een echtgenoot toegelaten zijn mede-echtgenoot te vertegenwoordigen zonder speciale volmacht.

Artikel 33 : tegenwoordigheidslijst.

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers zullen bij het ingaan van de vergadering een lijst van tegenwoordigheid tekenen, met vermelding van het aantal tienduizendsten in de gemene delen waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

Artikel 34 : geldigheid van de beslissingen.

Opdat beslissingen geldig genomen worden, moet de algemene vergadering bestaan uit de helft van de mede-eigenaars (er wordt slechts één eigenaar gerekend per appartement of flat - garages worden niet geteld), welke samen meer dan vijf duizend/tienduizendsten in de gemene delen bezitten.

Indien deze dubbele voorwaarde niet vervuld is, zal een nieuwe vergadering binnen de twintig dagen bijeengeroepen worden overeenkomstig de beschikkingen van artikel 30 hiervoor, met dezelfde dagorde en deze vergadering zal geldig beslissen welke ook het aantal van de tegenwoordige mede-eigenaars zal zijn of het vertegenwoordigde aantal aandelen, behoudens hetgene bepaald in artikel 36.

Artikel 35 : aantal stemmen.

De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

Artikel 36 : meerderheid.

De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimité vereist is.

Indien de unanimité vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars ; diegenen die niet tegenwoordig zijn worden geacht zich tegen het voorstel te verzetten, behalve ingeval van een tweede vergadering omdat de eerste niet in getal was.

In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de tweede oproeping duidelijk vermeld wordt dat, ingeval van nieuwe afwezigheid, de afwezigen zullen aanzien worden als zijnde akkoord met het voorstel.

In het algemeen en behalve tegenstrijdige bepaling van huidig statuut, vereisen de beslissingen met betrekking tot het genot van de gemene delen, enkel een gewone meerderheid van stemmen ; deze met betrekking tot veranderingen of verbouwingen aan de ruwbouw, aan de gemene delen of met betrekking tot de harmonie van de voorgevels en de toegangen, een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen van het gebouw.

Artikel 37 : register der beslissingen, uittreksels.

De beslissingen van de algemene vergaderingen worden ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de beheerders (en de eigenaars die dit zouden wensen).

Elke eigenaar mag kennis nemen van dit register, evenals van de andere dokumenten met betrekking tot het beheer van het gebouw, op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor de bewaring en in tegenwoordigheid van een beheerder.

Uittreksels uit dit register worden door twee beheerders of door de afgevaardigde-beheerder getekend.

Artikel 38 : beheerraad.

De algemene vergadering duidt bij gewone meerderheid van stemmen drie beheerders aan voor de tijd die zij bepaalt, doch die niet korter zal zijn dan drie jaar.

Beheerders zijn ten allen tijde afstelbaar en herkiesbaar.

De beheerders verdelen onder hen de taken van voorzitter, secretaris en schatbewaarder.

Artikel 39 : opgedragen taken.

De beheerraad is het uitvoeringsorgaan van alle beslissingen genomen door de algemene vergadering en van alle beschikkingen vervat in dit algemeen reglement van mede-eigendom.

De beheerraad is inzonderheid belast met het toezicht op en de administratie over het gebouw, met het onderhoud en het nazicht der gemeenschappelijke diensten en met de uitvoering van de herstellingswerken.

De beheerraad kan zijn collegiale bevoegdheid, geheel of gedeeltelijk, — maar onder haar verantwoordelijkheid — overdragen aan een afgevaardigde-beheerder, genomen tussen zijn leden of daarbuiten. De N.V. «Groep I» behoudt zich het recht voor gedurende de eerste drie jaar, deze afgevaardigde-beheerder aan te stellen.

Artikel 40 : machten van de beheerraad.

De beheerraad bezit slechts de machten haar door de algemene vergadering gegeven.

Tegenover derden echter is de handtekening van twee beheerders of van de afgevaardigde beheerder voldoende zonder dat dezen zich over enige volmacht dienen te verantwoorden.

Jaarlijks legt de beheerraad de algemene onkosten voor aan de algemene vergadering, onderwerpt het beheer aan goedkeuring en ontvangt hierover in voorkomend geval ontlasting.

Artikel 41 : commissarissen - nazicht van beheer.

De algemene vergadering stelt elk jaar twee commissarissen aan die belast zijn met het nazicht der rekeningen.

De rekeningen worden door de beheerraad ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering.

Een week voor de jaarlijkse algemene vergadering zullen alle stukken en rekeningen aan de commissarissen ter verificatie worden voorgelegd.

Deze commissarissen brengen verslag uit over hun bevindingen op de algemene vergadering.

SECTIE IV. Verdeling van de gemene lasten en ontvangsten.

Artikel 42 : deelname.

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik, evenals de herstellingen aan gemene delen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, hiervoor vermeld onder artikel 15.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven, behoudens de uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen.

Artikel 43 : samenstelling van de lasten.

De gemene lasten bevatten onder andere : (deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend)

1. de kosten van gas, elektriciteit, stadswater, warm water en verwarming voor de gemene delen.

Het plaatsen en openen van de gemene tellers voor gas, elektriciteit en water ; de aankoop van brandstoffen voor verwarming ; de aankoop van blusapparaten enz.

2. de vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst. Het loon van de verantwoordelijke voor de tuin.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubelair.
4. de betaling van de verzekeringspremiën.
5. de kosten van aankoop van onderhoudmateriaal voor de gemene delen.
6. het loon van de huisbewaarder en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.
7. het aandeel van elk in de kosten van het opstellen van de basisakte.

Artikel 44 : belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid.

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden ieder in verhouding van zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaat eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

Artikel 45 : verhoging van de lasten door een van de mede-eigenaars.

Indien één van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

Artikel 46 : ontvangsten.

Ingeval van ontvangsten gedaan ingevolge de gemene delen, zullen deze aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

Artikel 47 : afrekeningen - provisie - reservefonds.

De beheerraad legt om de drie maanden aan elke mede-eigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten, uitgaven en kastoestand.

Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag vast dat elke mede-eigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.

Elke afrekening van een mede-eigenaar zal een toeslag van twee procent bevatten tot spijziging van een reservefonds dat zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op aan een voet van tien procent per jaar te rekenen vanaf de dag der verzending (of afgifte) tot op de dag der werkelijke betaling.

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen heeft de beheerraad het recht, vier weken na de verzending (of afgifte) der rekening, de gemeenschappelijke diensten voor deze mede-eigenaar te sluiten (centrale verwarming - warm water en zo meer).

Indien, in zelfde geval de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de beheerraad volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen, en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

De voorzitter van de beheerraad (of eventueel de afgevaardigde-beheerder) heeft tenslotte alle macht om alleen, in naam van de ganse gemeenschap, deze betalingen voor de rechtbank te vervolgen.

Ten einde de beheerraad toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door ieder eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie gestort worden van drie duizend frank per appartement, twee duizend frank per studio en driehonderd frank per autostaanplaats.

Het bedrag van deze provisie kan door de algemene vergadering aangepast worden.

De toeslag van twee procent op de afrekeningen alsmede de intresten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds.

De algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van deze sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

SECTIE V. Herstellingen en werken.

Artikel 48 : indeling.

De herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding met hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën :

- dringende herstellingen ;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen ;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

Artikel 49 : dringende herstellingen.

De beheerders ieder afzonderlijk (en in noodtoestand elke mede-eigenaar) hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, gebarsten dakgoten enz. te doen uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

Artikel 50 : noodzakelijke maar niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen worden beslist door de beheerraad.

De beheerraad kan, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, een buitengewone algemene vergadering samenroepen om tot de herstelling te beslissen.

Artikel 51 : niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw voor doel hebben.

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van ten minsten drie/vierde van de stemmen van het gebouw.

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de tienduizendsten van elk in de gemene delen, behoudens toepassing van artikel 18.

Artikel 52 : wijze van uitvoering.

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmachtdrager die de Antwerpse agglomeratie bewoont en waarvan de naam en het adres aan een beheerder zal bekend gemaakt worden, opdat men op elk ogenblik indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

SECTIE VI. Verzekeringen.

Artikel 53 : eerste polis.

De eerste verzekeringspolis inzake risico's van brand, bliksem, ontploffing elektriciteit, stormschade, waterschade en dergelijke zal door de maatschappij «Groep I» aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum duur van tien jaar.

De algemene vergadering beslist over de aanpassing die zich opdringt.

De beheerraad voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekend geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

Artikel 54 : polis.

Iedere mede-eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen. De beheerraad zal aan de verzekeringsmaatschappij een lijst overhandigen van alle mede-eigenaars van het gebouw, en regelmatig de wijzigingen in dit opzicht mededelen.

Artikel 55 : bijkomende premie.

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van één van de

mede-eigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.

Artikel 56 : schade.

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de beheerraad geïnd worden, op last deze in bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijker wijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

Artikel 57 : gebruik van de vergoedingen.

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld :

A. Indien de schade gedeeltelijk is :

de beheerraad zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstelling van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de beheerraad gevorderd worden ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal tienduizendsten in de gemene delen, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle mede-eigenaars toekomen ieder in verhouding van zijn aandeel in de gemene delen.

B. Indien de schade volledig is :

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle mede-eigenaars, ieder in verhouding van zijn respectievelijke tienduizendsten in de gemene delen.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld ; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans ingeval de algemene vergadering de wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of deze die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn, indien andere mede-eigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekenning aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeken van de meest gereede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen. Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal kontant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn. Zelfs indien geen enkele vergoeding opgetrokken wordt, kan de algemene vergadering, met een meerderheid van drie/vierde van de bestaande stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

Artikel 58 : afwijkingen.

Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De mede-eigenaars die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premiën van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding op te trekken. Zij zullen er in volle eigendom en volle vrijheid over beschikken.

Artikel 59 : huisraad - huur - verhaal van de bureu.

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten bij een maatschappij, door de vergadering goedgekeurd, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

Artikel 60 : verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid.

De beheerraad zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen die kunnen voortkomen zowel van de staat van het gebouw als van het gebruik van de liften, (het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).

Het bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De premiën zullen door de mede-eigenaars betaald worden in verhouding van hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 61 : Overgangsbepaling :

Gedurende de periode van oprichting van het gebouw zullen alle gemeenschappelijke lasten en uitgaven, waarvan hierboven sprake, gedragen worden door de mede-eigenaars van de reeds afgewerkte privatieve delen en verdeeld worden tussen deze mede-eigenaars in verhouding met de onverdeelde aandelen aan elk van hen toegekend, zonder enige tussenkomst van de N.V. «Groep I» voor de niet verkochte en dus niet bewoonde appartementen.

HOOFDSTUK III. — HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 62 : algemeenheden.

Er wordt tussen alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden bij toepassing van artikel 2.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslag-schriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van «Boek der statuten» zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door de beheerraad aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers enz.).

Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

Artikel 63 : onderhoud.

De schilderwerken, zowel aan voor- als achtergevels, erin begrepen ramen en rolluiken, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen (vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de algemene vergadering) en onder toezicht van de beheerraad.

Wat de werken betreft, uit te voeren aan de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen, deze zullen tijdig door elke eigenaar moeten uitgevoerd worden, ten einde het verzorgd uiterlijk van het gebouw te bewaren.

Artikel 64 : schouwen.

De bewoners zullen de schouwen van de lokalen die zij betrekken, telkens dit nodig mocht blijken en ten minste één maal per jaar, moeten doen vegen. Zij zullen dit telkenjare bewijzen aan de beheerraad.

Artikel 65 : uitzicht.

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters of balkons, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen.

Publiciteit.

Het is verboden, behoudens speciale toelating van de algemene vergadering, gegeven met een meerderheid van tenminste drie/vierde van de stemmen van de mede-eigenaars van het gebouw, publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het gebouw.

Aan de ingang van het park zal een rek aangebracht worden waarop iedereen die het wenst, een plaat volgens het door de beheerraad voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoeken.

Het is toegelaten op de private ingangsddeur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen ; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de beheerraad.

Op de brievenbus, naast de bel en in de lift zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen, deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de beheerraad.

Artikel 66 : hout en kolen.

Ingeval er gebruik gemaakt wordt van hout en kolen, zullen deze slechts naar boven gebracht mogen worden 's morgens voor tien uur en 's avonds na negen uur.

Artikel 67 : gemene delen.

De gemene delen, in het bijzonder de inkom-hall, de trappen en de gangen, zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden ; bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen ophangen of neergezet worden. Dit verbod betreft vooral de fietsen en kinderwagens.

Het is ten strengste verboden in de keldergangen of de parking om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten enz.).

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdiensten geweigerd worden.

Er zal op de gangen en de overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen, enz.

Er zullen op de overlopen geen krammen, haken, kapstokken of elk ander voorwerp mogen aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of over de terrassen.

De tapijten zullen enkel mogen geborsteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de beheerraad aan te duiden.

Het is eveneens ten strengste verboden in de stortkokers te werpen : boeken, tijdschriften, kartonnen dozen, klederen, flessen, kleeerhangers, in één woord alle voorwerpen waarvan de aard of de omvang het verstoppfen of waarvan het gewicht of de hardheid de beschadiging van de kokers zou kunnen meebrengen.

Ingeval van onregelmatige werking van de stortkokers zal de bewoner een beheerder hiervan in kennis stellen.

De liften zijn uitsluitend voorbehouden aan personen. Zij zijn verboden voor kinderen onder de vijftien jaar die niet vergezeld zijn van volwassenen.

Zij zijn eveneens verboden voor verhuizingen ; bovendien mogen de liften niet gebruikt worden voor vervoer van fietsen, rolwagentjes van super-markten en andere voorwerpen die veel plaats innemen of die de wanden zouden kunnen schuren en beschadigen.

Het is aan de kinderen verboden te spelen in de parkings.

Het is eveneens verboden in de inkom-halls aanplakbrieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

Artikel 68 : gasleidingen.

Het is verboden in het gebouw rubberleidingen te gebruiken voor gas of andere ontvlambare materialen ; deze leidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de distributie-bedrijven.

Artikel 69 : verdraagzaamheid :

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (allen van klein gestalte) mogen houden ten titel van verdraagzaamheid ; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering, zal deze laatste hem kunnen veroordelen tot de som van : honderd frank boete per dag vertraging, te rekenen vanaf de betekening (bij eenvoudig aangetekend schrijven) van de beslissing van de vergadering, en het bedrag van deze boete zal gestort worden in het reservefonds ; het alles zonder nadeel voor de beslissing van de algemene vergadering, te nemen met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en betrekking hebbend op het wegnemen van het dier door de maatschappij voor dierenbescherming.

Artikel 70 : zedelijk gedrag - rust.

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridische begrip van de «goede huisvader». Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.

Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, pick-up en televisie is toegelaten nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen zullen deze moeten voorzien zijn van anti-storingsapparaten, ten einde de radio- en televisie-ontvangst der andere bewoners niet te bederven.

Artikel 71 : verhuring.

De verleende huurkontrakten zullen moeten vermelden dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewonen als «goede huisvader» en dat zij zich zullen schikken naar de voorschriften van huidig reglement, waarvan zij worden geacht volmaakt kennis te hebben.

Ingeval van ernstige inbreuk, zullen de huurkontrakten mogen verbroken worden door de algemene vergadering beslissende bij twee/derde meerderheid op verzoek van de beheerraad die deze inbreuk vooraf onderzocht heeft.

De eigenaars zijn verplicht de beheerraad schriftelijk in kennis te stellen van het einde van de verhuring of de bewoning door derden van privatieve delen of gedeelten van de privatieve delen die hun eigendom zijn.

Artikel 72 : verantwoordelijkheid.

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten, zoals het verbruik van brandstoffen voor de centrale verwarming, warm water, onkosten voor de lift, enz.

Artikel 73 : bestemming van de lokalen.

De appartementen en studio's mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheden of voor de uitoefening van een vrij beroep.

De appartementen en studio's mogen eveneens gebruikt worden voor het inrichten van een administratief bureel, ten dienste van een bewoner van een appartement of studio, zonder enige stapeling van goederen.

Indien de uitoefening van een beroep in het gebouw een intensief gebruik van bepaalde gemene delen, zoals bijvoorbeeld de lift, zou veroorzaken zal de titularis van dat beroep zich moeten verstaan met de beheerraad om door een overeenkomst de vergoeding vast te stellen welke hij aan de gemeenschap verschuldigd is omwille van dit verbruik en in de mate dat dit het normale gebruik te boven gaat.

Artikel 74 : onderhoud van gemene delen.

De wijze van onderhoud van de gemene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij een eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden.

Artikel 75 : stadswater.

De kosten van verbruik van stadswater met betrekking tot een appartement zullen uitsluitend en voor hun geheel gedragen worden door de bewoners van dit appartement.

Een speciale teller voor het meten van het verbruik per appartement kan geplaatst worden tenzij de distributiemaatschappij er op staat een jaarlijks forfait per appartement vast te stellen.

De kosten van verbruik met betrekking tot de gemene delen en opgetekend door een speciale teller zullen verdeeld worden overeenkomstig het aantal tienduizendsten van ieder in de gemene delen.

Artikel 76 : gas.

Het verbruikte gas is aangeduid door een teller, eigen aan elk appartement.

De kosten van verbruik zullen bijgevolg gedragen worden door de bewoners van dit appartement.

Artikel 77 : elektriciteit.

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor elektriciteit.

De kosten van verbruik van de privaatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars of de bewoners van deze privaatieve delen.

Het gebouw zal voorzien zijn van speciale tellers voor verlichting van de gemene delen.

Het verbruik, aangeduid door deze laatste tellers, zal aanzien worden als een gemeenschappelijke last, te verdelen volgens het aantal tienduizendsten van ieder in de gemene delen.

Artikel 78 : speciale verdeling van de kosten van de liften.

De liften vormen bijzondere gemene delen, waarvan de kosten worden gedragen door de mede-eigenaars wiens appartement erdoor bediend wordt.

Onderhoud, herstellingen, werkingskosten, het verbruik van elektrische stroom (opgetekend door speciale tellers) in één woord alle kosten in verband met deze liften worden verdeeld per lift tussen de appartementen die door elke lift bediend worden, ieder appartement of studio voor een gelijk aandeel, met dien verstande dat een woongelegenheden op het gelijkvloers slechts voor een halve eenheid wordt gerekend.

Zo bedient bij voorbeeld de lift van sectie acht : twee dakappartementen, zestien appartementen op de verdiepingen en twee woongelegenheden op het gelijkvloers (studio EO en conciërge-appartement), hetzij samen twintig eenheden, waarvan de eenheden van het gelijkvloers slechts voor een halve eenheid worden geteld ; de lasten worden voor sectie 8 als volgt verdeeld : ieder appartement : 1/19, studio EO : 1/38 en conciërge-appartement (als gemeenschappelijk deel voor de ganse building) : 1/38.

Artikel 79 : verwarming - warm water dienst.

De verwarming en de dienst van het warm water zullen werken volgens de richtlijnen van de algemene vergadering van het gebouw, vastgelegd bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Nochtans heeft iedere mede-eigenaar of bewoner het recht te eisen dat de verwarming wordt aangestoken, in om het even welk seizoen, van zodra de temperatuur in de living minder dan achttien graden zal bedragen.

De kosten (brandstoffen, onderhoudskontrakten, elektrische energie, enz.) zullen als volgt verdeeld worden :

1. veertig ten honderd van deze uitgaven worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, zoals de andere gemene lasten, volgens het aantal tienduizendsten van elk.
2. het saldo, hetzij zestig ten honderd van deze uitgaven wordt verdeeld ingevolge de aanduidingen van de speciale tellers.

Wat betreft de kosten voor warm water, deze worden verdeeld volgens de aanduidingen van volumetrische tellers.

Artikel 80 : wijzigingen.

De algemene vergadering mag op elk oogenblik met een gewone meerderheid van stemmen, over het plaatsen of het wegnemen van speciale tellers beslissen.

Een wijziging wat betreft de verdeling van de kosten der liften en van de verwarming zal enkel mogen beslist worden met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Artikel 81 : onderhoud.

De personen, gelast met het onderhoud van de gebouwen, zullen door de beheerraad gekozen worden, dewelke de voorwaarden bepaalt en de nodige bevelen geeft.

Artikel 82 : huisbewaarder.

De huisbewaarder zal gekozen worden door de beheerraad die zijn loon zal vaststellen met de goedkeuring van de algemene vergadering.

Hij zal aangenomen worden en kan door de beheerraad afgedankt worden mits inachtnaeme van de sociale wetgeving ter zake.

De huisbewaarder heeft alleen orders te ontvangen van een beheerder, onverminderd de inschikkelijkheid waarvan hij moet blijk geven tegenover de bewoners van het gebouw.

Het is aan de huisbewaarder verboden zich bezig te houden met huishoudelijke werken van de bewoners van de residentie of werken uit te voeren in de private delen ; indien hij gehuwd is mag zijn echtgenote geen enkel beroep in het gebouw uitoefenen vreemd aan de dienst van het gebouw.

Het is eveneens verboden aan de huisbewaarder een deel van de lokalen, die hij betreft in het gebouw, te verhuren.

Artikel 83 : scheidsrechterlijk beding.

Alle moeilijkheden, voortspruitende uit de interpretatie of de toepassing van het statuut van het gebouw of van het huishoudelijk reglement, tussen de mede-eigenaars of met de beheerders, zullen aan een scheidsrechterlijke uitspraak onderworpen worden.

Artikel 84 : keuze van woonst.

In elke overeenkomst of kontrakt met betrekking op een gedeelte van het gebouw, zullen de partijen woonstkeuze doen met juridische toekenning te Antwerpen, zo niet zal deze woonstkeuze van rechtswege beschouwd worden als zijnde in het gebouw zelf.

*Geboekt te Kontich, de vierde mei negentienhonderd zeventig. Boekdeel 433
blad 26 vak 13.*

De Ontvanger (get.) A. Snauwaert.