

4777
Het jaar negentien honderd zeven en vijftig, de *11^{de} van twintig-
ste maart*.

Vóór ons, Albert Van Winckel, notaris te Antwerpen.

Verscheen.

Amelincx
De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Entre-
prises Générales François Amelincx" gevestigd te Antwerpen,
Dambuggestraat, 306, gesticht volgens akte verleend voor notaris
Van Nigem te Antwerpen op tien mei negentien honderd acht en
dertig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staats-
blad van negen en twintig mei nadien, onder nummer 8848, vertegen-
woordigd door haar zaakvoerder Mijneer François Amelincx, be-
heerder van maatschappijen, wonende te Antwerpen, Dambuggestraat
nr 308.

Welke comparante verklaarde:

1) dat zij eigenares is van een bouwgrond te Antwerpen, tegen
de Jan Van Rijswijklaan, met een gevelbreedte van vijf en
twintig meter, groot duizend en negen vierkante meters twee en
zestig vierkante decimeters, ten kadaster bekend sectie I deel
van nr 2311/W.

Aan de vennootschap comparante toebehorende, om deze grond ge-
kocht te hebben van de Stad Antwerpen, volgens akte verleend
voor ondergetekende notaris:

a) voor een oppervlakte van vier honderd veertien vierkante
meters twee en zestig vierkante decimeters op vier september
negentien honderd zes en vijftig, overgeschreven ten eerste
kantoor van hypotheken te Antwerpen op achttien september daar-
na, deel 3175 nr 20;

b) voor een oppervlakte van vijf honderd vijf en negentig vier-
kante meters, onder groter gedeelte, op negen juni negentien
honderd vijf en vijftig, overgeschreven ten eerste kantoor van
hypotheken te Antwerpen op zeventien juni nadien, deel 3084 num-
mer 2.

En de Stad Antwerpen was eigenares van zelfde gronden sedert
meer dan dertig jaar.

2) De vennootschap "Entreprises Générales François Amelincx"
heeft op voorschreven grond de constructie ondernomen van een
appartementengebouw, begrijpende: gelijkvloers en acht verdiepin-
gen, zoals hierna wordt beschreven, met het inzicht de ruwbouw
der appartementen en andere privaatieve gedeelten, die het ge-
bouw zullen samenstellen afzonderlijk te verkopen.

Zo zullen deze appartementen, zo mogelijk in opbouw verkocht
worden, samen met hun aandelen in de grond en in de gemeenschap-
pelijke delen van het gebouw.

3) In verband met deze verkopen en ten einde het gebouw te ver-
delen in afzonderlijke onroerende goederen of eigendommen, ver-
klaart de comparante het gebouw, voorwerp dezer akte, te onder-
werpen aan het reglem van de wet van acht juli negentien hon-
derd vier en twintig.

Zo bestaat het appartementengebouw enerzijds uit gemeenschappe-
lijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde
toeboren aan al de mede-eigenaars en anderzijds uit privaatieve
delen die de privaatieve en uitsluitende eigendom zijn van
een eigenaar van een appartement.

Zoals deze gemeenschappelijke en privaatieve delen hierna in
deze akte en in het daaraangehechte reglement van mede-eigendom
nader bepaald en beschreven zijn.

4) Te dien einde verklaart de maatschappij-comparante, deze
basisakte op te maken en heeft ons notaris verzocht daarvan
de beschikkingen te acteren; welke de basisakte begrijpt:

a) de beschrijving van het gebouw;

b) het algemeen reglement van mede-eigendom;

- c) het lastkoker betreffende de constructie;
- d) verscheidene bepalingen;
- e) als bijvoegsel de plannen van het gebouw.

Eerste afdeling.

Beschrijving van het gebouw.

A. - Gelijkvloers:

1) Gemene delen: - de ingang, de trappen, liften en liftkokers die gemeenschappelijk zijn tot en met de achtste verdieping concierge-woning, de lokalen voor meters, stockplaats, vergoer voor brandstof, ondersaarde spoelstelsel en in het algemeen de delen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijkheid van de mede-eigenaars van het gebouw.

2) Privatieve delen:

- 1. drie reservekamertjes, genummerd van I tot 3;
- 2. elf kleine bergplaatsen of kelders, genummerd van I tot III
- 3. drie kleine appartementen of studios, gemerkt A, B, C en behorende ieder: hall, woonplaats met keukenhoek, badkamer en slaapkamer.

Deze drie appartementen zullen het gebruik en het genot hebben van de niet bebouwde grond.

B. - Verdiepingen:

1) gemene delen: - trappen, liften, liftkokers, berdesse en alle andere delen tot gemeenschappelijk nut of gebruik;

2) privatieve delen: - twee en dertig appartementen, heizij vier appartementen op elk der acht verdiepingen, gemerkt: appartement A; appartement B; appartement C, appartement D, per verdieping van links naar rechts.

Elk dezer appartementen begrijpt in privatieve en uitsluitend eigendom: hall, woonplaats, W.C., keuken, badkamer en twee slaapkamers met terras.

Verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen:

De appartementen en de andere privatieve delen zullen in uitsluitende eigendom toebehoren aan hun respectieve eigenaars, terzelfdertijd eigenaar zullen zijn van een aandeel in de gemeenschappelijke delen die er als accessorium van afhangen.

De privatieve delen, in hoofdzaak de appartementen, begrijpen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de hierna bepaalde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond of welke gemeenschappelijke delen, door de vennootschap-comparant verdeeld zijn in elf honderd/elf honderdsten.

A. - Gelijkvloers:

Elk der drie reservekamertjes: één/elf honderdste, of samen: drie/elf honderdsten.

Het appartement A: veertien/elf honderdsten: 3/II00

Het appartement B (midden) dertien/elf honderdsten: 14/II00

Het appartement C: veertien/elf honderdsten. 13/II00

14/II00

B. - Verdiepingen:

Elk der twee en dertig appartementen: drie en dertig/elf honderdsten, of samen: duizend zes en vijftig/elf honderdsten:

Totaal: elf honderd/elf honderdsten. 1056/II00

II00/II00

Tweede afdeling.

Algemeen reglement van mede-eigendom.

Met het doel alle betwistingen en moeilijkheden in hun betrekkingen van gebuur en mede-eigenaar, tussen de toekomstige eigenaars te vermijden en eventueel op te lossen, heeft de vennootschap comparante, het reglement van mede-eigendom en onroerend statuut ontworpen, naar welk reglement alle eigenaars, vruchtgebruikers, naakte eigenaars, huurders, bewoners, gebruikers en hun rechthebbenden zich uitdrukkelijk zullen moeten gedragen en schikken.

Door het enkel feit van eigenaar geworden te zijn of rechthebbende ten gelijk welke titel van een gedeelte van het gebouw

zal de nieuwe belanghebbende uit volle recht gesubrogeerd zijn in alle verplichtingen die voortvloeien uit het reglement van mede-eigendom en het onroerend statuut en uit de algemene vergaderingen die regelmatig gehouden worden, zoals voorzien in dit reglement van mede-eigendom.

Een exemplaar van dit reglement van mede-eigendom werd hier aangehecht om deze akte een geheel uit te maken.

Dit reglement van mede-eigendom zal toegepast worden op het gebouw, in zoverre de materiele toepassing mogelijk is.

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom worden als volgt gewijzigd, door volgende beschikkingen:

Verzekering: - Indien het gebouw verzekerd is door de maatschappij "Entreprises Générales François Amelinckx" bij de verkoop van de appartementen, zal de gemeenschap der eigenaars verplicht zijn deze verzekering over te nemen en de verschuldigde premies te betalen voor minstens één jaar na de overname tot de inboortname van het gebouw.

Derde afdeling.

Bijzondere bepalingen.

In vennootschap-comparante is zinnens een appartementsgebouw op te richten aanspalend langs de noordzijde van het gebouw, voorwerp dezer akte. Dit gebouw zal bestaan uit een gelijkvloers met garages en reservekamer en acht verdiepingen, begrijpende samen vier en twintig appartementen.

Dit gebouw zal eveneens door de vennootschap-comparante verkocht worden in afzonderlijke particuliere gedeelten, samen met hun aandelen in de gemeenschappelijke zaken.

Het appartementsgebouw, voorwerp dezer akte zal bezwaard zijn met volgende lasten ten titel van erfdienstbaarheid in voordeel van het op te richten aanspalend gebouw, waarvan hoger sprake is.

1. De conciërge zal instaan voor de onderhoud van het op te richten gebouw, zodat in feite deze conciërge de conciërge zal zijn voor de twee appartementsgebouwen.

2. Wat betreft de centrale verwarming en de warmwaterbedeling is voor de twee bedoelde gebouwen slechts een stoekplaats met stoekketel en waterverwarmer, alsook mezzotank voorzien derwijze dat deze toestellen beide gebouwen zullen bedienen. Het bijdragend aandeel in navermelde kosten en uitgaven zullen door de eigenaars der twee appartementsgebouwen gedragen worden in verhouding van de omvang van ieder gebouw, thans reeds door de vennootschap-comparante onherroepelijk vastgesteld op elf honderd/twee duizendsten voor het gebouw voorwerp dezer akte en negen honderd/twee duizendsten voor het aanspalend op te richten gebouw.

De kosten en uitgaven te dragen in vermeldde verhouding zijn niet beperkend vermeld, doch begrijpen alle diensten en uitgaven, ingericht of nodig tot nut en gebruik van beide gebouwen, zoals: loon conciërge, onderhoud- en herstelling conciërgewoning, verbruik van brandstof, onderhoud en herstelling van stoekketels.

Het bijdragend aandeel van ieder eigenaar, enerzijds in de elf honderd/twee duizendsten en anderzijds in de negen honderd/twee duizendsten dezer kosten, zal vastgesteld worden zoals de gewone algemene kosten betreffende ieder gebouw afzonderlijk en zoals dit geregeld is in het (gebouw, lees) algemeen reglement van mede-eigendom en de beslissingen te nemen door de algemene vergadering der eigenaars.

Het zal de eigenaars van het op te richten gebouw vrij staan geheel of gedeeltelijk te verzaken aan de diensten waarop zij recht hebben en zoals deze hierboven werden uiteengezet. In dit geval zullen zij ook niet meer moeten



*14. Pagina
van deze versameling in
aanwijzing van twee akte*



gehuusheid der



bijdragen in de kosten en uitgaven waarvan zij geen gebruik
meer zouden maken.

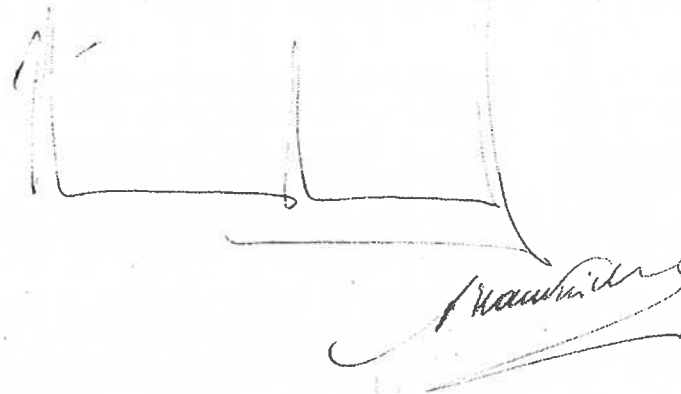
viende Derde afdeling.

Lastkoker:- Indien bij de verkoop van een appartement, de
constructie ervan na geheel of gedeeltelijk niet uitgevoerd
worden, zullen de betrekkingen tussen partijen, zoveel mogelijk
beheerd worden door de beschikkingen van het Hieraanrecht
lastkoker, alsook door de beschrijving der materialen en alle
andere voorwaarden reeds overeengekomen of nog aan te gaan
tussen partijen.

Gemene muren:- De prijs eventueel te betalen door de gebouwen
voor overname van de gemeenschap muren blijft voore
behouden aan de vennootschaps-comparante, zonder tusschenkomst
van verkrijgers van appartementen.

Waarvan akte

verleend te Antwerpen, de voorzins heeft de vennootschaps-
comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, met ons notaris gete
kend.



Geregistreerd *te Antwerpen* *3 April 1957*
boek 846 fol. 47
Antwerpen *Notaris*

De Ontvanger,
60/ *Heere*
R. HEERE

Algemeen Lastkohier

hetwelk het aannemingskontraht der
Entreprises AMELINCKX, p. v. b. a. beheert

EERSTE HOOFDSTUK

UITEENZETTING

Dit ondernemingskontraht is gegrond op de plans en op de beschrijving der materialen, het wordt be-
hoefd op juridisch standpunt door de contractuele beschikkingen vermeld in het lastkohier.

Het ondernemingskontraht is onderworpen aan de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betref-
fende de aard van dit kontraht.

De aannemer moet :

- a) Zich strikt houden aan plannen en lastkohier, de regels der kunst in acht nemen en zich gedragen
volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat in dit kontraht niet voorzien is.
- b) De werken op de overeengekomen termijn beëindigen.
- c) Zich verantwoord over het verlies of schade van het goed, voor en na de aflevering, in de mate
bepaald door het kontraht en door de wet.

De werkopdrachtgever moet van zijn kant :

- a) Het terrein ter beschikking stellen van de Entreprises Amelinckx op de overeengekomen tijd, vóór
de uitvoering van de bouwwerken.
- b) De prijs betalen.
- c) Ontvangst nemen der werken.

TWEEDE HOOFDSTUK

AARD VAN HET ONDERNEMINGSKONTRAKT — WIJZIGINGEN

Het ondernemingskontraht wordt gevestigd op basis van het « forfait absolu ».

De prijs der onderneming blijft ongewijzigd wanneer hij eenmaal vastgesteld is, welke ook de onkosten
zijn die de aannemer te dragen heeft voor het uitvoeren van het werk, en dit, overeenkomstig de markt-
voorwaarden, met uitzondering van toevallige oorzaken, zoals de verplichte verhoging ingevolge collec-
tieve akkoorden der werklieden van de aannemer en zijn onderaannemers en leveranciers, dewelke als
supplement zal betaald worden, volgens voor te leggen rechtvaardiging. In geval de bouwmaterialen met
meer dan 10 % verhogen, zal de verhoging boven deze 10 % door de cliënt dienen bijbetaald te worden
en dit volgens voor te leggen verrechtvaardiging.

Wanneer geen enkele onderrichting door de eigenaar gegeven is, worden de werken steeds nauwkeurig
volgens een standaardprogramma uitgevoerd.

Het order tot uitvoering der wijzigingen zal steeds aan de aannemer moeten toegezonden worden min-
stens 20 dagen vóór de datum voorzien voor de uitvoering van het werk opdat de aannemer de overeen-
komstige beschikkingen zou kunnen treffen.

Indien de eigenaar nog wijzigingen wil aanbrengen met minder dan de 20 voorziene dagen voorbericht,
zal hem, in de mate van het mogelijke, voldoening gegeven worden.

De wijzigingen zullen door de eigenaar kontant betaald worden, anders zal het werk stopgezet worden;
zij zullen intresten opbrengen, vrij van belasting, tegen 6 % 's jaars, van de datum der opzending van
de faktuur tot de betaling.

De wijzigingen zijn niet gedekt, noch door de garantie, noch door de verantwoordelijkheid van de constructeur.

De eigenaar, meester van het vak, neemt van stonde af aan, dat alle bijkomstige werken onder zijn toezicht gedaan, door hem zullen betaald worden, met of zonder geschreven aanvraag. Het feit dat de uitvoering onder zijn toezicht geschiedt of hij deze aanvaardt, verbindt hem automatisch tot de algehele betaling.

De eigenaar kan nà akkoord met de aannemer bepaalde leveringen of afwerkingen in het bestek voorzien afschaffen.

Hij zal de constructeur hiervan tijdig en schriftelijk verwittigen. In dit geval zal hem een pro-forma kredietnota opgemaakt worden.

Het is verstaan dat de verminderingen niet meer dan 2 % van de waarde der onderneming mogen overschrijden.

De veranderingen in min of meer zullen afgerekend worden tegen de prijsbarema's van de Syndicale Kamer der aannemers der hoofdplaats van de onderneming.

DERDE HOOFDSTUK

AARD EN GRONDSLAG VAN HET KONTRAKT

De aard van het kontrakt is de bouw van een eigendom voor de rekening van de eigenaar.

Het is gesteund op :

1) — De plans door de eigenaar aangenomen.

Het is overeengekomen dat de aannemer of de bouwmeester de nodige veranderingen aan de plans mogen aanbrengen in de loop der uitvoering om verbetering aan de constructie te brengen en de uitvoering ervan te verzekeren volgens de regels der kunst.

De afmetingen die voorkomen op het plan zijn enkel ten titel van inlichting gegeven, een afwijking van 4 % is toegestaan als verschil tussen de plans en de uitvoering, zonder schadeloosstelling. Als het verschil groter mocht blijken, kan het nooit gebruikt worden als een basis tot verbreking, zelfs al zou het 10 % in maat of in oppervlakte overschrijden, maar zou als basis kunnen dienen tot een vergoeding evenredig aan het verschil van bebouwde oppervlakte tussen de 4 % toegelaten en de toestand vastgesteld bij de uitvoering, rekening houdend met de totale bebouwde oppervlakte en de werkelijke oppervlakte bij de uitvoering en op grond van de totale kostprijs.

De vergoeding zal dus berekend worden door een eenvoudige regel van drie.

2) — De beschrijving der werken, in kwaliteit en in opdracht, zoals die materialen en opdrachten vermeld zijn in die bijgevoegde beschrijving.

De aannemer kan nochtans zekere materialen door andere soortgelijke materialen vervangen, maar op voorwaarde dat de kwaliteit der door hem in vervanging gebruikte materialen geen minderwaarde darstellen tegenover de materialen die voorzien waren.

3) — De beschikking van dit huidig lastkohier.

Tot vóór de dag dat de notariële basisakte verleden wordt, behoudt de Entreprises Amelinckx zich alléén het recht voor van deze conventie af te zien, doch slechts in twee gevallen :

1^o) dat de politieke en internationale toestand het uitvoeren der werken werkelijk moeilijk maakt door schaarste van materialen, werkkrachten en/of andere voorvallen.

2^o) door het overlijden van Mr. François Amelinckx. Het betaalde bedrag zal dan aanstonds terugbetaald worden met verhoging der intresten aan 6 % per jaar.

VIERDE HOOFDSTUK

VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAAR, MEESTER VAN HET WERK — OPDRACHTGEVER

De eigenaar zal :

- 1) Zijn eigendom ter vrije beschikking stellen van de aannemer en zijn eventuele onder-aannemers, zijn medewerking verlenen iedere maal als hij er om verzocht wordt, zelfs bij een eenvoudige brief.
- 2) Strikt de voor de onderneming overeengekomen prijs betalen, op de tijdstippen welke bij de overeenkomst voorzien zijn. Daarom zal de eigenaar, onder geen voorwendsel of reden, hoe gerechtvaardigd ze ook mochten blijken, een betaling uitstellen; hij zal de betaling doen, indien hij het in dit geval goed acht, onder voorbehoud van zijn rechten.

Bij achterstand van betaling is het van nu af uitdrukkelijk overeengekomen, dat de intrest met volle recht in het voordeel van de aannemer zal verschuldigd zijn, tegen 6 % 's jaars, vrij van belasting van de datum van eisbaarheid tot de betaling.

Buitendien, na een aanzegging door exploit van deurwaarder hetwelk zonder gevolg gebleven is na acht volle dagen, worden de sommen verschuldigd ingevolge het aannemingskontraakt onmiddellijk eisbaar, tegen een intrest van 6 % 's jaars, van de eisbaarheid af tot de betaling, onafhankelijk van alle kosten van vervolging in het algemeen hieraan verbonden.

Bij gebrek aan betaling van een der stortingen in het aannemingskontraakt voorzien, kan de constructeur onmiddellijk de werken van het appartement stopzetten en door alle rechtsmiddelen de betaling van het echttentel vorderen. Indien, door de stilstand van het werk, de kostprijs hoger komt voor de constructeur, zal de eigenaar verantwoordelijk gesteld worden voor het verschil dat daargesteld wordt door zijn in gebreke blijven.

In geen geval kan de eigenaar bezit nemen vooraleer alle stortingen gedaan zijn, noch zijn rechten van pacht of andere afstaan (verhuring, vruchtgebruik, verkoop, enz.).

De aanvragen tot betaling zullen door de aannemer gedaan worden minstens acht dagen voor de datum van eisbaarheid.

Door de betalingen in het algemeen bepaald worden volgens het bereiken van een afwerkingsstadium, wat een feitelijke kwestie is, zal een getuigschrift van de bouwmeester volstaan om te bewijzen dat de werken in het bepaald stadium gekomen zijn, teneinde deze feitelijke kwestie te regelen.

Alle betalingen aan de aannemer moeten in wettelijk gangbare munt geschieden, in handen en ten huize van de aannemer, of per storting op zijn post- of bankrekening. In deze twee laatste gevallen geldt het bewijschrift van de post of bank als kwitantie voor de eigenaar.

Bij achterstel van betaling zal de afmakingstermijn evenredig verdaagd worden, t.t.z. met een aantal dagen gelijk aan de achterstand der betaling.

Zo er meerdere eigenaars zijn die bestelling overmaakten voor het huidig appartementskontraakt zijn deze solidair gehouden, alsmede hunne erfgenamen en opvolgers ten iedere titel.

De eigenaar mag zonder toelating van de aannemer, gedurende het werk en tot de algehele betaling, zijn rechten niet afstaan; in geval van aanvaarding van de afstand zal de afstanddoener solidair verplicht zijn met zijn afstandhouder.

Indien de eigenaar verlangt, tijdens de loop der werken en tot de volledige afbetaling, hypotheek te nemen of zijn goed in pand te geven, kan hij dit doen, op voorwaarde dat al het geld van de ontlening uitsluitend bestemd weze voor de vereffening der sommen aan de aannemer verschuldigd. In dit geval zal de aannemer moeten verwittigd worden en op de hoogte gesteld van de voorwaarden in dewelke de geldschieter de ontleende sommen ter beschikking zal stellen.

Door het feit een lening aan te gaan, verplicht de eigenaar zich, op straf van schadeloosstelling, de aannemer te machtigen het bedrag der lening te ontvangen, opdat de aannemer op eenvoudige kwijting en op voorlegging van het kontraakt, tussen de eigenaar en hemzelf, rechtstreeks van de geldschieter alle eisen sommen zou kunnen ontvangen op eenvoudige kwitantie. Aldus niet handelen zou voor de eigenaar, hetgeen hij erkent, misbruik van vertrouwen betekenen, zoals voorzien door het Strafwetboek.

Indien de aannemer inschrijving genomen heeft voor het bedrag van het ondernemingskontraakt, zou hij er in toestemmen hetzij zijn inschrijvingsrang ten voordele van de geldschieter af te staan, hetzij slechts in tweede rang inschrijving te nemen, na de genomen inschrijving ten voordele van de geldschieter.

IN GANG ZETTEN DER CENTRALE VERWARMING

Wanneer het gebouw ongeveer voleindigd is, zonder schilderwerken en dat deze voleindiging grosso modo plaats heeft gedurende de herfst-, winter- of lenteperiode, zal de centrale verwarming, teneinde de lokalen voldoende droog te maken, in gang gezet worden en aldus behouden op gematigd rendement tot de voltooiing en/of bezitneming.

Deze onkosten der verwarming zullen uitgegeven worden door Entreprises Amelinckx maar ten laste gelegd van de eigenaars, door bemiddeling van de Syndic; iedereen zal slechts deze onkosten dragen in verhouding tot het deel dat hij in het gebouw bezit.

3) — De werken in ontvangst nemen.

Er is van nu af door de eigenaar overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief zijn voor alle werken en materialen die de eigenaar heeft zien uitvoeren, hetzij in een of meerdere malen, tenzij geschreven protest aangetekend verzonden werd ten laatste 20 dagen na de aankomst der materialen en de uitvoering der werken.

De voorlopige in-ontvangstneming bij de voltooiing der werken wordt in gezamenlijk akkoord een « kwantitatieve » inontvangstneming, t.t.z. om vast te stellen dat alle materialen en werken in het bestek en de plannen voorzien geleverd en uitgevoerd werden.

Het is uitdrukkelijk door de ondernemer verstaan dat ieder onzichtbaar gebrek voor zijn gehele en volle verantwoordelijkheid blijft, zo voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen.

Behoudens geschreven beding verklaart de eigenaar of zijn afgevaardigde, nogal regelmatig de gang der werken te volgen.

Indien de meester van het werk niet overging tot de inontvangstneming, zou de aannemer een deskundige kunnen doen benoemen, op verzoek aan de Voorzitter der Burgerlijke Rechtbank van de plaats der constructie; deze deskundige zou dan tot de inontvangstneming overgaan.

Voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt nu reeds overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief zijn in dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven voor de privatieve delen, tenzij geschreven en aangetekend protest verzonden door eigenaars welke minstens 25 % der kwoteiten vertegenwoordigen, ten laatste 20 dagen na de aankomst der materialen en uitvoering der werken.

De voorlopige inontvangstneming zal plaats hebben zodra de werken voltooid zijn.

De werken zullen nagezien worden, een staat in twee exemplaren opgemaakt waarvan een aan de aannemer en de andere aan de betrokken persoon zal gegeven worden.

Aan de eigenaar zullen zoveel bons overhandigd worden als er kleine, door verschillende vaklieden uit te voeren werken bestatigd werden; deze bons zullen getekend worden door de aannemer of zijn afgevaardigde volmachtdrager.

De aannemer zal vervolgens de werken op de bons voorzien uitvoeren; de eigenaar is er toe gehouden deze bons af te leveren met handtekening ter ontlasting, naarmate de voltooiing der werken, aan de werklieden die ze uitvoeren.

Indien de eigenaar weigerde het proces-verbaal te tekenen of de bons af te leveren, zou hij geen bezit mogen nemen.

Wanneer alle bons bij de aannemer zullen zijn, met de ontlasting, zal de inontvangstneming geschied zijn onder voorbehoud der garanties en verantwoordelijkheden waartoe de aannemer zich verbindt, zoals beschreven in Hoofdstuk 5 & 6.

Het betreft, voor wat hier vooraf gaat, de uitdrukkelijke en normale aanvaardingen.

Benevens deze uitdrukkelijke aanvaardingen wordt er overeengekomen dat de volgende gevallen eveneens de voorlopige aanvaarding voor de geheelheid van het goed met zich meebrengen .

1. De totale betaling zonder voorbehoud, van geheel de prijs voor de aanneming overeengekomen.
Door « voorbehoud » wordt verstaan, geschreven en nauwkeurige reserves die de tegenspraak toelaten.
2. De inbezitneming door de eigenaar of zijn rechthebbende van de gehele of gedeeltelijke bouw.
3. De uitvoering van werken door vaklieden, andere dan deze gekozen door de aannemer of in akkoord met hem. De aannemer mag zich niet verzetten dat er werken uitgevoerd worden door vaklieden vreemd aan zijn onderneming, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat alle schikkingen in gemeen akkoord genomen worden om conflicten tussen mede-uitvoerders te vermijden.

Het is uitdrukkelijk verstaan dat de aannemer zich mag verzetten tegen de inbezitneming vóór de voorlopige inontvangstneming van het appartement en de ondertekening van het proces-verbaal, dat de inontvangstneming vaststelt met de eventuele afgifte der bons in akkoord met de eigenaar.

Kunnen niet als een bezwaar tegen de inontvangstneming beschouwd worden, het feit dat er nog zekere afwerking aan een of ander element zou te doen zijn, proeven met de liften of de centrale verwarming, proeven die, om bewijskrachtig te zijn, onder bijzondere voorwaarden moeten geschieden.

De inontvangstneming, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend, ontlast de aannemer van alle verantwoordelijkheid tegenover de eigenaar en zijn rechthebbenden al ging het over kleine werken; eveneens zijn de zichtbare gebreken definitief gedekt door deze uitdrukkelijke of stilzwijgende inontvangstneming.

Door kleine werken dient te worden verstaan, zonder dat deze opsomming beperkt zij :

1. De zink of loden banden der dakbedekking, gaten en vastzetting der deuren, deur-sporen, de voegingen in plaaster, mortel of andere, schoorsteenkapen en pijpen, boordstenen.
2. De voegen van de trappen, perrons, strekse steen of andere soortgelijke werken.
3. De plinten, hoekbagetten, uitgestoken mouluren, alle soortgelijke werken.
4. Klein ijzerwerk en sloten.
5. Alle hand- en elektrische bellen.
6. In één woord, alle bijhorigheden die kunnen verplaatst of weggenomen worden zonder dat de bouw geschaad wordt in soliditeit, afsluiting of dekking.

VIJFDE HOOFDSTUK VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

De aannemer heeft de volgende verplichtingen :

1. Zich te houden aan de plans, lastkohier, beschrijving der werken, rekening houdend met de voorgaande artikelen.

Hij heeft uitsluitend ten zijnen laste, alle herstellingen, vervangingen en vernieuwingen van alle gebrekkende stukken, door welke stielman ook geplaast, en dit, gedurende zes maanden na de aanvaarding of gedeeltelijke inbezitname van het gebouw.

Hij is gehouden de regels der kunst toe te passen en zich te gedragen volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat niet zou voorzien zijn in het kontrakt.

2. Zijne werken beëindigen in het overeengekomen termijn.

Het afwerkingstermijn zal verlengd worden met het aantal verloren dagen tengevolge van onvoorziene gevallen van heikracht zoals, algemene of gedeeltelijke staking, lock-out, oorlog, binnenlandse verwikkelingen, aanhoudende regens of andere mogelijkheden, onafhankelijk van de goede wil van de aannemer.

Het termijn zal insgelijks verlengd worden in verhouding het belang der supplementaire werken, welke besteld zijn door de eigenaar aan de aannemer, zowel in privative als gemeenschappelijke delen. In geval van achterstel mag de eigenaar in geen geval de verbreking vragen, tenzij de werken gedurende drie maanden onafgebroken zouden stilgelegd worden, behoudens dat zulke onderbreking veroorzaakt word door toeval of heikracht, zoals hierboven bepaald.

De aannemer zal de schadevergoeding voor achterstel, voorzien in het kontrakt, betalen te beginnen vanaf de datum die voortspruit uit hetgeen voorafgaat, zonder dat het totaal der vergoeding ooit 4 % van het totaal vermeld in het aannemingskontrakt mag overschrijden.

ZESDE HOOFDSTUK

WAARBORGEN

De definitieve inontvangstname gedaan zijnde, is de aannemer verantwoordelijk zoals voorzien door de wet, en in zover daarvan niet wordt afgeweken door de bepalingen van dit lastkohier.

Het spreekt vanzelf dat de waarborg van de aannemer, wanneer de eenvoudige inbezitname heeft plaats gehad, niet van toepassing is voor de burgerlijke aansprakelijkheid die de eigenaar, Meester van het Werk, kan oplopen uit hoofde van materiële of lichamelijke schade die de bezoekers of andere personen kunnen ondergaan, door de gebreken die aan de constructie zouden kunnen voorkomen.

De garantie van de aannemer beperkt zich enkel tot de vervanging of verbetering in de kortst mogelijke tijd van deze gebrekkige delen, zonder te moeten tussenkomen in de betaling van schadevergoeding onder welke vorm ook.

Het is dus duidelijk dat de eigenaar zich zal te dekken hebben bij de verzekeringsmaatschappijen voor dit risico. (Burgerlijke verantwoordelijkheid.)

Gedurende de werken zal de aannemer geen verantwoordelijkheid dragen tegenover de meester van het werk, voor lichamelijke of materiële schade, noch tegenover zijn rechthebbenden of enig ander persoon van zijn omgeving en/of met wie hij betrekking heeft.

ZEVENDE HOOFDSTUK

SCHEIDSRECHTERLIJKE UITSPRAAK

In geval van onenigheid tussen de partijen zal het geschil of de geschillen alleen onderworpen worden aan de uitspraak van een enige scheidsrechter, handelend in verzoenende zin, benoemd op aanvraag der beide partijen, of bij gebrek aan gezamenlijke aanvraag daartoe binnen de acht dagen, zal de aanvraag geschieden door de meest gerede partij, aan de Voorzitter der Handelsrechtbank van de stad waar de constructie of het gebouw zich bevindt.

Deze deskundige-scheidsrechter, na de partijen ontboden en gehoord te hebben, zal in laatste instantie uitspreken over het geschil, alsook over de kosten.

Deze deskundige-scheidsrechter zal een gespecialiseerd beroepspersoon zijn in die zaken, die het voorgelegde geschil uitmaken. Het beroep of de hoedanigheid van de deskundige-scheidsrechter zal bepaald worden bij indiening der arbitrage aanvraag.

Dit lastkohier wordt aangenomen door de eigenaar en door hem ondertekend; het vormt een onverdeelbaar geheel met alle andere aanhangsels of bijvoegsels.

Algemeen Reglement van Mede-Eigendom betreffende een gebouw

op te richten te Antwerpen, Jan Van Rys wijkbeheer, 273

bevattend ongeveer : 1008 m²

HOOFDSTUK I

UITEENZETTING

Artikel I.

Het huidig reglement bepaalt de wederzijdse rechten en de verplichtingen van alle fysieke of rechtspersonen die nu reeds een welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.

Dit reglement stelt aldus de wet daar voor alle mede-eigenaars en het zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna vermelde voorwaarden :

Artikel II.

De rechten en verplichtingen van al de mede-eigenaars omvatten :

- a) De rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf en waaraan geen enkel verandering mag aangebracht worden indien het niet gebeurt met de toestemming en de medewerking van al de andere mede-eigenaars zonder onderscheid.

De gebeurlijke wijzigingen van die aard kunnen slechts omschreven worden door notariële akte derwijze dat ze kunnen overgeschreven worden op het bureel der hypotheek en zodoende kunnen gelden tegenover derden als tegenover de mede-eigenaars.

- b) De rechten en verplichtingen betreffende het beheer van het gebouw, zijn ingebruikneming en zijn onderhoud; rechten en verplichtingen die kunnen gewijzigd worden zoals hierna vermeld.

HOOFDSTUK II

ONROERENDE EIGENDOM

EIGENDOMSRECHTEN

Artikel III.

Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit :

een groot eigendom gebouwd op een grond metende met koer en aanhorigheden ongeveer 1008 m²
..... m², het geheel gelegen te Antwerpen, Jan Van Rys wijkbeheer, 273
waarop een grote eigendom zal gebouwd worden.

Artikel IV.

De eigendom zal bestaan uit eventueel een keldering, gelijkvloers en verdiepingen volgens beschrijving hierna.

Artikel V.

De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van de eigendom zijn samengesteld uit een privaat gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte, welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privaat gedeelte, ipso facto de beschikking van het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder dat het uit onverdeeltheit treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

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

De hypotheek op het privaat gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeltheit.

Artikel VI.

Het privaat gedeelte omvat noodzakelijkerwijze één geheel.

De oppervlakte en de samenstelling van elk geheel zijn aangeduid op het bijgevoegd plan dat zal ter studie van de notaris gedeponereerd worden samen met één exemplaar van het tegenwoordig reglement teneinde het statuut van het gebouw te vormen.

Artikel VII.

De eigenaar van een geheel mag, onder voorbehoud van de hierna beschreven beperkingen, over gans de ruimte beschikken in hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.

Hij is eigenaar van al wat in deze ruimte begrepen is, n.l. van de inkomdeur met al zijn benodigheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren en insgelijks van de kelder die er van afhangt, van de balken, de welkels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters of loggias op straat, koer of hofkant, ruiten, rolluiken, al de binnenleidingen door welkdanige meters bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen en alle andere delen van het geheel, de scheidsmuren die het geheel of de kelders omlijnen, alsook de binnenoppervlakte der andere muren.

Artikel VIII.

Hij is insgelijks eigenaar van de schouwpijpen en van alle andere buizen welke door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartements-geheel onder of boven het zijne gelegen.

Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting van aan de andere mede-eigenaar, voor wie deze pijpen en buizen ook bestemd zijn, de toelating te geven er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de mede-eigenaar, wiens eigendom er doorloopt, recht heeft vergoeding te vorderen.

De mede-eigenaar in wiens appartement zulke schouw en/of buizen doorlopen, mag niets verrichten aan deze constructie welke de minste schade zou berokkenen voor het normaal gebruik dezer schouwpijpen of buizen.

Artikel IX.

Elke eigenaar is, tegelijkertijd met zijn privaat gedeelte, ook eigenaar, zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden, van een onverdeelbaar gedeelte bestaande uit :

- a) een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw reeds gebouwd is of zal gebouwd worden en insgelijks in de grond van de koer, hof en alle andere bijhorigheden.
- b) van een onverdeeld deel van dezelfde numerieke waarde in al de delen van de eigendom welke niet exclusief voor het gebruik zijn van een mede-eigenaar, namelijk :
de voetpaden, de funderingen, de muren welke de trapkast, de liften e.a. scheiden, de buitenmuren (hierbij formeel verstaan de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de diensttrap, de conciërgewoning met toebehoorten, de stookkamer met zijn inhoud en bijhorigheden, het lokaal voor meters en eventueel voor fietsen, de vuilnisplaats, de grote ingang met zijn inkomdeur, de bordessen, in één woord al wat normaal mag beschouwd worden als deeluitmakend van hetgeen voor de gemeenschap dienstig is en waarvan elk mede-eigenaar slechts een gedeelte in onverdeeltheit bezit.

Artikel X.

De kwotiteiten, waarvan elk eigenaar terzelfdertijd bezitter is in het onverdeelbaar gedeelte, zijn berekend volgens de relatieve waarde der appartementen in hun geheel met hun toebehoorten.

De berekening van deze gedeelten is als juist aangenomen door al degenen die eigenaar zijn of zullen worden van een welkdanig deel van het gebouw zonder dat zij later, om welke reden ook, klacht zullen kunnen opperen.

De wezenlijke integrale waarde van al de delen en bijhorigheden van het gebouw en de grond zijn verdeeld in kwotiteiten als volgt :

GEBRUIK DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel XI.

De eigenaars hebben het genot van hun eigendom en mogen er over beschikken, hem met hypotheek- of met andere zakelijke rechten bezwaren zoals het een eigenaar van een andere eigendom kan doen ; niettemin is het **formeel verboden** :

- a) De aard van betrekking van het gebouw te wijzigen, d.w.z. dat indien de eigendom ingericht is voor burgerlijke woning dat deze bestemming zal moeten behouden blijven.

De vrije beroepen zoals advocaat, Dokter in geneeskunde, Notaris, enz., zijn toegelaten, maar het is uitdrukkelijk overeengekomen dat dit vrij beroep enkel een bijkomstig gebruik mag zijn van het flat, t.t.z. dat de private bewoning het hoofdzakelijk gebruik zal vormen en het vrij beroep van minder belang is.

In elk geval is het formeel opgelegd dat deze vrije beroepen van een schone standing moeten zijn welke met het geheel van het gebouw passen alsook met de wijk waarin het zich bevindt.

Voor de lokalen van het gelijkvloers en ondergrond zijn vrije beroepen, burelen en in sommige gevallen luxe-winkels (zie plans) daar in eerste orde toegelaten : de woning is daar van bijkomstige orde, maar in elk geval van schone standing welke past met de wijk en het gebouw zelf.

In geval van betwisting over deze punten zal de Notaris welke de basisakte opgesteld heeft alléén de minnelijke en opperste scheidsrechter zijn, om onherroepelijk de klachten of betwistingen te beslechten.

Zijn onherroepelijk en opperste vonnis zal doordrongen zijn door een min of meer geforceerd begrip der bepaling van « schone standing » en « wijk van het gebouw » opdat de schone standing wel uitdrukkelijk zij.

- b) Verandering te brengen aan de constructie of aan het uitzicht van de onverdeelbare of gemeenschappelijke delen, zelfs als deze wijzigingen als verbeteringen mochten betiteld worden.

- f) In de privatieve gedeelten wijzigingen aan te brengen of werken uit te voeren die zouden schadelijk zijn voor de andere eigenaars of die de rechten dezer laatsten zouden te kort doen; het gaat hier bijzonder over werken welke de sterkte van het gebouw zouden verminderen, zijn bouwkundig karakter of het uiterlijk voorkomen zouden veranderen.
- g) De schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het flat mogen te wijzigen, noch van de ramen, vensters of balkons, de rolluiken, enz.
- e) Enig werk aan de ruwbouw van de eigendom uit te voeren.
- f) Het geheel of bijhorigheden van zijn eigendom te veranderen of zelfs maar tijdelijk in twee of ver- schillende delen te splitsen.
- g) Het geheel van een appartement te verdelen om het aan verschillende huurders te verhuren.
- h) Het geheel te verhuren of te laten gebruiken aan personen die door hun soort van leven de standing van het gebouw zouden wijzigen of die zich niet in alle punten naar het huidig reglement zouden schikken.
- c) Aan de vensters, balkons of 't is gelijk welk ander buitengedeelte van het gebouw aanplakbiljetten, reclame-aankondigingen van welke aard ook te plaatsen of te hangen.
Dit is op gans de lijn verboden en men mag ten hoogste een klein plaatje aan de inkomdeur van het appartement of de grote ingang plaatsen welk niet meer beslaat dan 3 op 9 cm.
- d) In het gebouw een handel uit te oefenen welke een vitrine of tentoonstelling vergt of nog in het gebouw enig beroep uit te oefenen of kleine nijverheid in te richten die storende geluiden zou veroorzaken of een welkdanige motor zou gebruiken.
- k) Het is nogmaals bepaald dat de plans welke bij de basisakte gevoegd zijn op onherroepelijke wijze de bestemming geven aan zekere gedeelten van het gebouw welke anders zijn dan flatten voor bur- gerlijk gebruik.
Het is in elk geval formeel verboden van een geheel, of 't is gelijk welk lokaal in kelder, gelijkvloers of verdiepingen te gebruiken aan handel en/of bureel welk een ongemak of reuk zouden verwekken.

Artikel XII.

Iedere overtreding der bepalingen van art. XI brengt voor de eigenaar de verplichting mede van alles in de voorgaande toestand terug te brengen en van alle materiële of morele schade te vergoeden aan andere eigenaars die ze ondergaan hebben.

Het is wel verstaan dat indien de mede-eigenaar toelating verleend werd volgens de regels van art. XXII, het huidig art. XII niet van kracht is.

Artikel XIII.

Al diegenen die eigenaars zijn van een gedeelte van het gebouw, nemen de formele verbintenis zich te gebuigen naar de beslissingen genomen door de algemene vergadering der eigenaars, samengesteld en bevoegdslagende volgens de regels hierna vermeld :

Deze verbintenis is ook genomen door de eigenaar voor zijn nakomelingen en de toekomstige eigenaars aan dewelke deze verplichtingen zullen overgedragen worden.

Deze verplichtingen gelden voor de toekomstige eigenaars alléén reeds door het feit van in het bezit te komen van de eigendom; de overschrijving van het bezit mag slechts geschieden onder deze uitdrukkelijke voorwaarden, die ter kennis der derden zullen gebracht worden door overschrijving dezer reglementatie.

Artikel XIV.

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn, 't is gelijk voor welk gedeelte van het gebouw.

Moest een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen behoren dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet, dan mogen ze geen stem uitbrengen voor het gedeelte welke hun eigendom vertegenwoordigt en in dat geval zal de meerderheid bekomen worden zonder hun deelname.

Artikel XV.

De convocaties voor de algemene vergadering zullen per aanbevolen brief geschieden per post of per gewone brief met ontvangstbewijs. Ze moeten verzonden worden 10 vrije dagen vóór de dag der verga- dering en ze moeten in elk geval de dagorde zorgvuldig opgeven.

Artikel XVI.

De algemene vergadering zal verplichtend éénmaal per jaar plaats hebben, de maand en dag vast te stellen door de Syndic van het gebouw, doch deze maand en dag zal niet in juni, juli, augustus of september zijn.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndic een vergadering beleggen elke maal wanneer hij het werkelijk nodig acht ofwel mits een schriftelijke aanvraag van de eigenaars van minstens 2 appartementen.

Alle vergaderingen hebben plaats in een op de convocatie te vermelden lokaal, hetzij in het gebouw zelf, of hetzij ergens in de stad, volgens de Syndic beslist.

Artikel XVII.

Indien er binnen de 10 dagen na de aanvraag van 2 eigenaars om een vergadering te beleggen geen gevolg gegeven wordt vanwege de Syndic, dan zullen deze twee eigenaars of meerdere eigenaars een vergadering mogen beleggen zonder tussenkomst van de Syndic.

Twee eigenaars of meer mogen in elk geval vergadering beleggen als er geen Syndic in functie is.

Artikel XVIII.

De vergadering is voorgezeten door de Syndic. Ze mag nochtans voorgezeten worden door één van de andere eigenaars en, bij gebreke aan de Syndic, dan zal de vergadering voorgezeten worden door de oudste van de aanwezige eigenaars.

De voorzitter is geholpen door 2 toezichters welke door de vergadering onmiddellijk genoemd worden.

De stemming gebeurt met luide stem of met geschreven bulletins volgens dat de vergadering het zal beslissen.

Elke eigenaar bezit zoveel stemmen als hij kwotiteiten in het gebouw bezit. De breuken van kwotiteiten worden niet in aanmerking genomen. In geval van gelijkheid van stemmen wordt het voorstel verworpen.

Artikel XIX.

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen door een eigenaar van een ander appartement gelegen in het gebouw; de volmachten moeten speciaal aan de voorzitter der vergadering overgemaakt worden om aan het proces-verbaal gehecht te worden. Een volmacht kan altijd dienen voor een tweede vergadering die zou moeten gehouden worden na een eerste waarin geen besluiten konden genomen worden omdat er geen voldoende aantal leden was.

Artikel XX.

De raad mag slechts beslissen wanneer meer dan de helft van de eigenaars van de appartementen tegenwoordig zijn zonder rekening te houden met het aantal stemmen waarover iedere eigenaar beschikt.

Indien de vergadering niet voldoende in aantal is dient ze 3 weken uitgesteld; zij zal terug bijeengeroepen worden op dezelfde wijze en binnen hetzelfde termijn als de eerste alsook met dezelfde dagorde.

In dit geval mag ze beraadslagen welk ook het aantal der aanwezige eigenaars zij mits er minstens drie zijn.

Artikel XXI.

De algemene vergadering is geroepen zich uit te spreken nopens de rechten en verplichtingen die het onroerend goed betreffen.

- 1) Over de wijzigingen aan te brengen aan het aantal aandelen van één of meerdere mede-eigenaars;
- 2) Over ieder geval van uitoefening van eigendomsrechten aangaande de gemeenschappelijke delen wanneer de toestand niet blijkt uit de beschikkingen van het huidig reglement.

De beraadslagingen over alle punten in het huidig artikel aangehaald zullen slechts geldig zijn wanneer ze 75 % van het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde kwotiteiten die aan de stemming deelnemen omvatten.

De beraadslaging zal nadien per notariële akte gevestigd worden.

Artikel XXII.

De Algemene Vergadering moet beraadslagen en beslissen omtrent :

- 1) De machtigingen te verlenen aan de eigenaars in de gevallen voorzien onder artikel XI hieraan voorafgaande.

In al de gevallen voorzien onder letters a) tot en met f) van dit artikel XI, kan deze macht slechts verleend worden mits een meerderheid van $\frac{3}{4}$ van het aantal eigenaars van het gebouw of der stemmen, welke aan deze stemming deelnemen.

Daar deze beslissing per notariële akte vastgelegd wordt, zal zij de minderheid, zowel als de meerderheid verplichten op een zelfde wijze als wanneer al de mede-eigenaars in vergadering waren gekomen.

In al de voorziene gevallen onder de letters g) tot j) zal een meerderheid als hierna aangegeven worden :

- a) De toelatingen te verlenen aan eigenaars van appartementen, welke een voorlopige of definitieve verbinding zouden willen daarstellen met een naburig gebouw;
- b) Indere toepassing van het huidig reglement, hetwelk niet uitdrukkelijk voorzien werd, of waarvoor een onderwerp aanleiding zou geven tot een betwisting;
- c) Het beheer van het gebouw of het betrekken ervan te regelen, namelijk het toepassen van het huidig reglement en de wijzigingen, welke dienen aangebracht aan dit beheer;
- d) Wat betreft de benoeming van een of meerdere personen, welke zorg dragen voor het beheer van het gebouw;
- e) Wat betreft de jaarlijkse zaakvoering van de beheerder, de ontlasting hem te verlenen of de aansprakelijkheid tegen hem te treffen.
- f) Wat betreft de rechtsvervolgingen in te spannen in naam van al de mede-eigenaars.

Behoudens wat hiervoorafgaande werd vermeld betreffende art. XI letters a) tot en met f), zullen de beslissingen in verband met de gevallen onder nrs 2 en 3 van het huidig artikel, kunnen genomen worden met eenvoudige meerderheid van stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

Artikel XXIII.

De Algemene Vergadering is tevens geroepen beslissingen te nemen in verband met het heropbouw van het eigendom in geval van volledige vernieling van dit laatste tengevolge van brand of om het welke andere oorzaak.

De heropbouw zal slechts kunnen geschieden, wanneer daartoe besloten wordt door de $\frac{3}{4}$ der eigenaars van het gebouw en de $\frac{3}{4}$ der stemmen, welke deelnamen aan de stemming.

Het verslagschrift zal bij akte opgemaakt worden, en het zal ipso facto de verbintenis meebrengen van de eigenaars die tegen de heropbouw zullen gestemd hebben, om hun eigendomsrecht in de privé- en gemeenschappelijke delen af te staan, hetzij aan één, hetzij aan meerdere, hetzij aan al de eigenaars, zoals deze laatsten het wensen.

De prijs voor deze afstand is overeen te komen en bij gebrek aan akkoord zal de prijs vastgesteld worden door drie deskundigen, aan te duiden op verzoek van de meest gereede partij, door de Hr. Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw.

De verplichting tot afstand, zoals hierboven beschreven, zal eveneens bestaan, indien zij op de wijze vastgesteld werd, in geval van gedeeltelijke vernieling van het gebouw, indien een eigenaar, waarvan het privaat gedeelte volledig vernield werd, weigert het herop te bouwen.

De eigenaar waarvan het appartement bezwaard is met een hypotheek wordt verondersteld steeds de heropbouw gestemd te hebben, tenzij hij bij de algemene vergadering het bewijs levert dat de hypothecaire inschrijving werd doorgehaald, ofwel de hypothecaire schuldeisers hem op een rechtsgeldige wijze de toelating geven om niet voor de heropbouw te stemmen.

Artikel XXIV.

De algemene vergadering kan ook bij eenvoudige meerderheid (de minderheid is alsoo door de meerderheid verbonden, zoals voorzien in art. XXI) opdracht geven aan de Syndic om voor de administratieve en gerechtelijke overheden, de uitdrijving te vervolgen van gelijk welke eigenaar, huurder of bewoner van welke titel ook, en die :

- a) na twee aanmaningen van de Syndic, gegeven de tweede minstens veertien dagen na de eerste, in overtredding zou blijven met een van de beschikkingen van inwendige orde van het gebouw.
- b) in overtredding zou zijn met de beschikkingen betreffende het op een waardige en deftige wijze beheren van het gebouw, zoals voorzien in art. XLVI hierna.

De beslissingen die na de beraadslagingen genomen worden zullen in een verslagschrift ingeschreven worden hetwelk in een speciaal in dubbel gebonden register zal ingelast worden, waarvan één exemplaar aan de zorgen van de Syndic of aan een eigenaar aangeduid door de algemene vergadering zal toevertrouwd worden en waarvan het andere zal toevertrouwd worden aan een Notaris, eveneens aan te duiden door de algemene vergadering.

HOOFDSTUK III

BEHEER — ONDERHOUD — BEWONING

1. — BEHEER

Artikel XXVI.

Het beheer van het gebouw heeft betrekking, ter uitsluiting van de onroerende rechten die het voorwerp van hoofdstuk II uitmaken, op alles wat verband houdt met :

- a) de onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;
- b) de dringende herstellingen aan de privatieve delen, wanneer de eigenaars verwaarlozen deze zelf uit te voeren en wanneer het uitblijven van de herstelling een nadeel voor het gebouw zou veroorzaken;
- c) de wijze waarop het gebouw dient bewoond te worden;
- d) de betrekkingen tussen de mede-eigenaars, aangaande hun wederzijdse rechten van bewoning;
- e) de betrekkingen tussen de eigenaars en derden, eveneens aangaande het bewonen van het gebouw.

Artikel XXVII.

Het beheer wordt toevertrouwd aan een Syndic, te benoemen door de algemene vergadering.

Als Syndic kan een mede-eigenaar of een derde benoemd worden.

De Syndic is bezoldigd of niet volgens beslissing van de vergadering.

Hij wordt aangesteld voor een termijn van vijf jaar, maar kan ten allen tijde door de algemene vergadering afgezet worden.

Hij is altijd herkiesbaar.

Artikel XXVIII.

Eenmaal de Syndic benoemd, is hij voor de duur van zijn functie de mandataris van al de eigenaars, zelfs van deze die bij zijn verkiezing afwezig of tegenstanders waren.

Hij is gelast met het algemeen beheer van het gebouw, met de onderhoud ervan, onder zijn bevoegdheid vallen ook de algemene inkomsten en uitgaven, alsook het houden der boekhouding dezer inkomsten en uitgaven. Hij heeft ook als opdracht te waken over de bewoning van het gebouw derwijze dat het gebouw zijn aard en bestemming behoudt zoals hierboven uiteengezet werd.

De Syndic moet zorgen voor alle verzekeringen; hij is gelast met het nazicht der liften, van de centrale verwarming, van alle gemeenschappelijke leidingen en in het algemeen is hij gelast met alle beschikkingen van dit reglement, alsook van alle beslissingen van de algemene vergadering, uit te voeren of te doen uitvoeren.

Het is de Syndic die toezicht houdt over de conciërge, die de conciërge aanstelt of haar afzet.

Artikel XXIX.

De Syndic moet een register houden, waarin hij de intrede en het weggaan der bewoners inschrijft, alsook de exploten die hem zouden betekend worden, de herstellingen waarvoor hij opdracht geeft, deze die uitgevoerd worden en de opmerkingen die er aanleiding toe geven, de bemerkingen die hij aan de bewoners meent te moeten geven, en in het algemeen alle feiten die van aard zijn enige invloed uit te oefenen op het beheer van het gebouw.

Daarenboven moet hij een boek houden met de algemene inkomsten en uitgaven en een boek met de afzonderlijke rekening van ieder eigenaar.

Artikel XXX.

De algemene vergadering kan één of meer toezichters aanduiden belast met het beheer van de Syndic na te zien in de loop van het jaar.

De Syndic is verplicht zijn registers, stukken en rekeningen, zonder verplaatsing mede te delen aan deze toezichters die afzonderlijk of gezamenlijk kunnen handelen.

2. — UITGAVEN EN INKOMSTEN BETREFFENDE DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW

Artikel XXXI.

De Syndic heeft het beheer van een kas bestemd om alle lasten te betalen en alle ontvangsten te innen betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze kas wordt aangevuld door de stortingen door ieder mede-eigenaar te doen, in verhouding met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het bedrag en de datum van deze stortingen worden vastgesteld door de algemene vergadering. Ieder moet, vóór de veertiende dagen die de algemene vergadering voorafgaan, zal de Syndic zijn rekeningen met de verechtaardigde stukken, ter beschikking houden van al de mede-eigenaars die er sneller verplaatst inzage kunnen van nemen.

Deze meeting zal plaats hebben in een lokaal van het gebouw, en op de uren zoals de algemene vergadering zal vaststellen.

Overzichten van de jaarlijkse afsluiting der rekeningen zal de Syndic, zes maand na de gewone algemene vergadering het overzicht der rekeningen mededelen aan ieder mede-eigenaar.

Hij middel van de fondsen die hij in kas heeft zal de Syndic betalen :

- a) alle uitgaven veroorzaakt door de centrale verwarming;
- b) het loon van de conciërge, de verlichting van de plaatsen door de conciërge bewoond, haar verbruik van water, gas en electriciteit, alsook de huur van de meters die daarvoor bestemd zijn;
- c) de aankoop, de onderhoud en de herstelling van de toestellen bestemd voor de onderhoud en het reinigen van de gemeenschappelijke delen;
- d) de verlichting der gemeenschappelijke delen en het water nodig om dit gedeelte te reinigen;
- e) de aankoop en de onderhoud van het gemeenschappelijk mobiliair, traplopers en dergelijke;
- f) Het reinigen van het gaanpad en gemeenschappelijke koer en eventueel hof;
- g) de premies betreffende de verzekeringen waarvan sprake in § 5 hierna;
- h) de belastingen die het gebouw in zijn geheel bezwaren en waarvan de bevoegde administratie zelf de verdeling tussen de eigenaars niet zou doen, alsook de belastingen die speciaal betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- i) het loon van de Syndic indien deze er recht op heeft;
- j) in het algemeen alle uitgaven veroorzaakt door één of andere dienst waarvan, alhoewel hij ter beschikking gesteld werd van al de eigenaars, nochtans de een of de andere er meer gebruik kan van maken;
- k) alle herstellingen die volgens hun belang, en zoals voorzien in § 3 hierna, door de Syndic alleen of door de algemene vergadering der eigenaars zullen bevolen zijn.

Om hem de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de gemeenschappelijke uitgaven, zal ieder der mede-eigenaars aan de Syndic een voorschot betalen dat ongeveer overeenstemt met de lopende uitgaven van een trimester.

In geval van buitengewone uitgaven, zoals betaling van belastingen, verzekeringspremies, uitvoeren van werken, enz., zal de Syndic beroep doen op een bijkomende provisie.

Het vereffenen van de onkosten en uitgaven van het gebouw zal om de drie maand geschieden, ten laatste binnen de twintig eerste dagen der maanden januari, april, juli en oktober van ieder jaar.

Op voorhand zal de Syndic zijn rekeningen bezorgd hebben aan elke eigenaar, die hem zijn deel in de uitgaven terug zal betalen, teneinde het nodige voorschot terug te herstellen.

De Syndic zal zich in zijn hoedanigheid een bankrekening of een postcheckrekening nemen.

Alle verhandelingen van gelden zullen bij middel van deze rekening geschieden.

Zodra 25 % der kwotiteiten van het gebouw in bezit genomen zijn door de eigenaar, zullen de onderhoudskosten van liften, verwarming, enz., ten laste komen van al de eigenaars in verhouding van hun respectieve kwotiteiten.

Artikel XXXII.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal het bijdragend aandeel van ieder eigenaar in de kosten van verlichting van de trapzaal bepaald worden in verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de privatieve lokalen van het gelijkvloers en van de keldering uitgedoten zijn van gelijk welke tussenkomst in de lasten, onderhoud, vernieuwing, amortisatie, enz., voor allen wat betreft de liften en hun rechtstreekse of onrechtstreekse afhankelijkheden.

3. — HERSTELLINGEN

Artikel XXXIII.

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter worden de herstellingen in twee soorten onderverdeeld :

- a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, electriciteit en van de centrale verwarming: deze worden uitgevoerd in opdracht van de Syndic, zonder verwijl en zonder dat de Syndic daarvoor iemand moet raadplegen;
- b) nodige herstellingen doch evenwel niet dringend: deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de Syndic, doch eerst nadat de Syndic daarvan het bestek aan de algemene vergadering zal voorgelegd hebben en nadat dit bestek bij eenvoudige meerderheid zal goedgekeurd zijn.

Artikel XXXIV.

Ieder maal dat het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot het privaat gedeelte van hun appartement toelaten teneinde de nodige herstellingen aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Hetzelfde is van toepassing in geval van herstelling aan de private schouwpijpen die door andere appartementen lopen. Tenzij de kwestie dringend is zal deze toegang niet kunnen gevorderd worden gedurende de periode vanaf 1 juli tot 30 september van ieder jaar.

4. — ONDERHOUD

Artikel XXXV.

De schilderwerken aan de gevels, waarbij begrepen de ramen, vensterblinden en rolluiken, zullen uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

Geen enkel eigenaar mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering het initiatief nemen om zelf, en op zijne kosten, de ramen, rolluiken en de uitwendige kant van de inkomdeur van zijn appartement te doen schilderen.

Het schilderen, afwassen der muren, houtwerk en plafonds van de gemeenschappelijke delen van het gebouw zullen eveneens uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

5. — VERZEKERINGEN

Artikel XXXVI.

De verzekering van alle gemeenschappelijke en privaatieve gedeelten van het gebouw tegen brand, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door electriciteit, het eventueel verhaal van de ene tegen de andere van de bewoners van het gebouw, evenals het eventueel verhaal van geburen en anderen indien het zou voorkomen, dit alles zal door de zorgen van de Syndic afgesloten worden bij één en dezelfde maatschappij, te weten voor al de eigenaars voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en voor ieder van hen voor wat betreft zijn privaat gedeelte, het alles op basis van hetgeen zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen gekweten worden door de Syndic en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de Syndic het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspuit, ten zijne laste nemen.

In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de concierge en eventueel voor de werklieden en andere dienstboden.

Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal eveneens bepaald worden door de algemene vergadering.

Artikel XXXVII.

Ieder eigenaar heeft recht op een kopij van de verschillende polissen die hem aanbelangen.

Artikel XXXVIII.

Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn mobiliair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden te laten verzekeren.

Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.

Artikel XXXIX.

In geval van onheil of ramp zal de vergoeding toegekend ingevolge de algemene polis, ontvangen worden door de Syndic in bijzijn van één der mede-eigenaars, daartoe aangeduid door een buitengewone algemene vergadering die terzelfdertijd de aanwending van deze fondsen zal aanduiden in afwachting van hun uiteindelijke en definitieve aanwending, dewelke als volgt zal geregeld worden :

a) Indien de vernieling slechts gedeeltelijk is zal de heropbouw geschieden onder toezicht van de Syndic die de werken zal betalen bij middel der vergoedingen.

Indien deze vergoedingen onvoldoende zijn om geheel de uitvoering der werken te betalen, zal het overige ten laste vallen van al de mede-eigenaars, in verhouding van de onroerende stoffelijke schade door ieder van hen ondergaan, volgens de bedragen die door de verzekeringsmaatschappijen voor deze schade vastgesteld zijn, en dit hetzij bij minnelijk akkoord, hetzij bij gerechtelijke beslissing, tenzij bij eventueel verhaal als naar recht.

Indien echter de kostprijs der werken minder bedraagt dan de vergoeding, zal de teruggave gedaan worden aan al de mede-eigenaars, eveneens in verhouding van de onroerende stoffelijke schade die zij ondervonden hebben.

1) In geval van totale vernieling zal de vergoeding aangewend worden om het gebouw terug op te richten, tenzij de buitengewone algemene vergadering er anders zou over oordelen, zoals dit voorzien is in art. XXIII.

In dit geval zal de vergoeding en de verkoopprijs van de grond en van de puinen verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun aandelen.

Artikel XI.

Zoals voorzien in art. XXXVI kan ieder eigenaar ter zijne kosten een bijkomende verzekering aangaande, indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is of ook indien hij in zijn privaatvermogen werken heeft doen uitvoeren die er de waarde van verhoogd hebben en hij daarvoor wenst verzekerd te zijn.

In geval van ramp zal de bijkomende vergoeding die uit deze speciale verzekering voortspuit voor haar aandeel toekomen aan de verzekerde, en de schade die gedekt is door deze zelfde verzekering komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

6. — GEBRUIK VAN DE CENTRALE VERWARMING EN DE WARMWATERBEDELING

Artikel XII.

Alle mede-eigenaars van het gebouw moeten gebruik maken van de centrale verwarming en van de warmwaterbedeling.

GEBRUIK VAN DE LIFT

Artikel XIII.

Het gebruik van de lift is voorbehouden :

- 1) aan de bewoners van het gebouw;
- 2) aan hun bezoekers;
- 3) aan de dienstboden van vermelde personen, indien zij hun meesters of de kinderen ervan vergezellen.

Artikel XIV.

Alle goederen en colli's, van welke aard ook, mogen alleen vervoerd worden met de bijzondere goederenlift of langs de trap en in geen geval langs de lift die voorbehouden is aan de personen.

Artikel XV.

Voor het gebruik van de lift en van de goederenlift zullen de nodige instructies aangeduid worden op elke toegangsdeur.

Deze instructies zullen onder meer het maximum gewicht aanduiden voorzien voor deze toestellen, de te nemen voorzorgen voor hun goede werking, enz.

CONCIERGE

Artikel XVI.

De concierge wordt aangenomen gedurende de afwerking door de aannemer en zal betaald worden door de « Entreprises Amelinckx » tot bij de inbezitting van ongeveer 20 % van de appartementen.

Vanaf dit ogenblik komt de concierge ten laste van de eigenaars, die vertegenwoordigd zijn door hun Syndic.

Van dan af is de concierge de ondergeschikte van de Syndic.

De concierge moet voor alles wat haar betreft handelen volgens de instructies haar door de Syndic gegeven; zij staat altijd onder de bevelen van deze laatste voor wat betreft de dienst in het gebouw.

De concierge heeft te zorgen voor de goede orde in het gebouw.

Alle overtredingen tegen huidig reglement zal de concierge aan de Syndic mededelen, die daarvan melding zal maken in het register voorzien in artikel XXIX en daarover verslag zal uitbrengen aan de algemene vergadering.

De concierge is gelast met het reinigen en opkuisen van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw, van het voetpad, van de koer, eventueel de hof, alsook van de centrale verwarming.

Hij kan, indien hij het nodig oordeelt, zich door een ander laten helpen, doch alleen op zijn verantwoordelijkheid en op zijn kosten.

Hij moet alle omslagen en pakken bestemd voor één of andere der mede-eigenaars in ontvangst nemen en ze aan de bestemming overhandigen binnen de drie uur. In geval van afwezigheid van een eigenaar



zal hij speciaal toezicht houden op zijn appartement en onmiddellijk de nodige maatregelen treffen indien hij iets abnormaals zou vaststellen.

INWENDIGE ORDE VAN HET GEBOUW

Artikel XLVI.

In het algemeen moeten alle mede-eigenaars vermijden alles wat van aard zou zijn de andere bewoners van het gebouw te hinderen : rumoer, gerucht, reuken, enz.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig moeten nagestreefd worden : *

- 1) Kolen en hout dat één of ander der mede-eigenaars zou nodig hebben voor zijn persoonlijk gebruik moet geleverd en opgestapeld worden in de kelders. Het overbrengen daarvan van de kelders naar de appartementen mag slechts gebeuren vóór 10 uur 's morgens en met de nodige voorzorg om de gangen en andere gemeenschappelijke delen niet te bevuilden.
- 2) Geen enkel voorwerp mag neergelegd of gehecht worden aan één der gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 3) Geen enkel huishoudelijk werk, zoals uitkloppen van tapijten of kledingstukken, schoenen kuisen, mag uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen.
Het kloppen der tapijten zal mogen gebeuren in de binnenkoer en altijd vóór 10 uur 's morgens.
- 4) Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien, met uitzondering van papegaaien, zijn in het gebouw toegelaten.
- 5) De eigenaars der appartementen zullen ervoor zorgen hun vensters en balkons niet te versieren met planten of andere voorwerpen die door het naar beneden vallen schade of andere ongemakken zouden kunnen veroorzaken aan de bewoners der lager gelegen appartementen.
- 6) Alle appartementen zullen op een waardige en behoorlijke wijze moeten bewoond worden; 't is te zeggen dat zij niet mogen dienen als ontuchthuis of bewoond mogen worden door personen waarvan het slecht gedrag algemeen gekend is.
- 7) Indien een eigenaar van een appartement zijn eigendom zoekt te verhuren zal hij al de verplichtingen die voortspruiten uit dit reglement aan zijn huurder opleggen.

HOOFDSTUK V.

ONVOORZIENE GEVALLEN — ONENIGHEID — GESCHILLEN

Artikel XLVII.

Voor al wat niet werd voorzien in dit reglement zullen de eigenaars zich gedragen naar de plaatselijke gebruiken, zo niet naar de mening der algemene vergadering aan wie de kwestie zal voorgelegd worden.

Artikel XLVIII.

Alle geschillen tussen mede-eigenaars of tussen een mede-eigenaar en de Syndic zullen voorgelegd worden aan het oordeel der algemene vergadering die definitief zal beslissen. Wie zich niet zal gedragen volgens de beslissingen van de algemene vergadering zal schadevergoeding en intresten verschuldigd zijn.

HOOFDSTUK VI

Artikel II.

Het reglement voorziet de aanduiding van een Syndic door de algemene vergadering.

Een voorlopige titel zal het ambt van Syndic vervullen gedurende de eerste termijn die de vijf jaar niet mag overschrijden.

Mr.

Deze termijn gaat in bij het eindigen der werken (voorlopige aanvaarding van het gebouw).

De eigenaars der appartementen zullen een maand op voorhand op de hoogte gebracht worden van de datum der voorlopige afwerking der appartementen en der gemeenschappelijke delen.

Deze datum zal vaststaand en verplichtend zijn voor de eigenaars om het regiem van mede-eigendom te bepalen en zal het vertrekpunt uitmaken van de verplichting der mede-eigenaars betreffende de gemeenschappelijke lasten.

De Syndic der mede-eigenaars zal naar goeddunken de datum der voorwaarden en het in werking stellen der Algemene Diensten vaststellen.

Aldus aanvaard, gelezen en goedgekeurd te

de