KANTOOR VAN

MEESTER GERARD JANSSEN

NOTARIS

SPIEGELSTRAAT 14

TIENEN

APPARTEMENTSGEBOUW

KENNEDY PARK

BOST

BIJ TIENEN

BASISAKTE D.D. 31 DECEMBER 1968

KANTOOR VAN

MEESTER GERARD JANSSEN

NOTARIS

SPIEGELSTRAAT 14

TIENEN

APPARTEMENTSGEBOUW

KENNEDY PARK

BOST

BIJ TIENEN

BASISAKTE D.D. 31 DECEMBER 1968

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ACHTENZESTIG,
DE EENENDERTIGSTE DECEMBER.

Voor Ons, Meester Gerard J A N S S E N, notaris in verblijf te Tienen :

IS VERSCHENEN :

De vennootschap onder gemeenschappelijke naam "Victor LURQUIN en C°", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Oplinter, Tiensesteenweg 209, gesticht blijkens akte verleden voor notaris Jean Brandhof, te Landen, de derde februari negentienhonderd drie en vijftig, bij uittreksel afgekondigd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee en twintig februari volgend onder nummer 2858, en waarvan de statuten laatst gewijzigd werden, met verandering der benaming blijkens akte verleden voor zelfde notaris Brandhof en Paul Bosmans, notaris te Leuven, de achtentwintigste februari negentienhonderd vierenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig maart volgend, onder nummer 5730, vennootschap ingeschreven in het handelsregister van Leuven onder nummer 30.548 ;

Hier vertegenwoordigd door de Heer Victor LURQUIN, aannemer, wonende te Oplinter, Tiensesteenweg n° 209, handelend in zijn hoedanigheid van Beheerder-Zaakvoerder der vennootschap, hiertoe aangesteld bij beslissing der buitengewone algemene vergadering gehouden op achtentwintig februari negentienhonderd vierenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig maart volgend, onder nummer 5730.

Welke vennootschap, vertegenwoordigd als gezegd en alvorens over te gaan tot het opstellen van de basisakte met onroerend statuut, voorwerp van deze akte, ons uiteengezet heeft wat volgt :

I. - Dat zij eigenaarster is van volgend onroerend goed :

GEMEENTE BOST :

Een perceel grond, gelegen aan de Steenweg Tienen - Hannuit, gekadastreerd sektie M, n° 79/E/2 en deel van n° 79/p/2 en sektie N, delen van nrs. 4/h en 5/c, voor een grootte van vierennegentig aren vijftig centiaren, zoals afgebeeld op het plan nummer één, hieraangehecht.

OORSPRONG VAN EIGENDOM :

Voorschreven goed hoort de vennootschap-verschijnster in volle eigendom toe om het onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de echtgenoten Hubert Elie LEONARD en Lucie Marie Thérèse PUTSEYS, samenwonende te Bost, blijkens akte verleden voor notaris Gerard Janssen, ondergetekend, de zesde mei negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Leuven op twee en twintigste mei volgend, boek 363, nummer 15.

Zelfde goed hing af van de algemene gemeenschap van goederen bestaande tussen de echtlieden Leonard-Putseys, voornoemd, ingevolge hun huwelijkskontrakt verleden voor notaris Marcel Lejeune, te Mechelen, op drie en twintig april negentienhonderd achtenveertig.

Oorspronkelijk verkreeg de Heer Hubert Elie Leonard, voornoemd, het goed in de nalatenschap van zijn vader, de Heer Isidore Marie Hubert Leonard, overleden op drie maart negentienhonderd achtenveertig, waarvan hij de enige en reservataire erfgenaam was.

De Heer Isidore Marie Hubert Leonard, voornoemd, was er eigenaar van blijkens akte van verkoop, verleden voor notaris Corthouts, te Tienen, op zevenentwintig december negentienhonderd achttien, overgeschreven ten hypotheekkantoor te Leuven op vierentwintig januari negentienhonderd negentien, boek 4.093, n° 26.

ERFDIENSTBAARHEID.

De vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart bij deze op het hierboven beschreven perceel grond een erfdienstbaarheid van doorgang te vestigen voor voetgangers, allerhande voertuigen en alle leidingen van water, gas, riool, telefoon en elektriciteit, ten gunste van het achtergelegen perceel, eigendom van de vennootschap, en de appartementen en/of huizen die er in de toekomst zouden kunnen op gebouwd worden.

Dit recht van doorgang zal eeuwigdurend en kosteloos zijn en zal geschieden langs de inrit van het appartementsgebouw waarvan hierna sprake, en mits tussenkomst in de helft van de onderhoudsonkosten.

De kopers der appartementen en/of garagen zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die hieruit voortspruiten.

II. - Dat zij op voorschreven goed een appartementsgebouw zal oprichten, dat genaamd zal worden "KENNEDY PARK", en dat afgebeeld en aangeduid is op de hieraangehechte plans, waarvan hierna sprake zal zijn.

Dat zij het ontwerpen van de plans van deze konstruktie toevertrouwd heeft aan de Heer Richard MEDART, architekt, te Ezemaal, Getestraat 6.

III. - Met het oog op de verdeling in appartementen van het op te trekken appartementsgebouw en de bepaling van wat ieder appartement omvat, heeft zij besloten het te onderwerpen aan het regime van medeëigendom en het te voorzien van een woning- en onroerend statuut.

En onmiddellijk heeft de vennootschap-verschijnster "Victor LURQUIN en C°" ons volgende stukken overhandigd om aan de tegenwoordige akte gehecht te blijven :

1) Bijlagen A : de verschillende plannen, te weten :
   N° 1 : inplantingsplan.
   N° 2 : kelderplan links.

N° 3 : kelderplan rechts.
N° 4 : gelijkvloers.
N° 5 : verdiepingen één tot negen.
N° 6 : voorgevel links.
N° 7 : voorgevel rechts.
N° 8 : zijgevel.
N° 9 : achtergevel links.
N° 10 : achtergevel rechts.
N° 11 : doorsnede.

2) Bijlagen B : De beschrijving der werken en te gebruiken materialen en de "Bepalingen en voorwaarden waaraan de bouw onderworpen is".

Al deze bijlagen worden "ne varietur" getekend door de verschijner en wij notaris.

IV. - De verschijnster verklaart de verdeling van het gebouw te doen in woonappartementen, winkels en garagen. Deze verklaring brengt, vanaf heden, de verdeling tot stand van deze appartementen en andere privatieve delen in onderscheiden en afzonderlijke goederen die op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdrachten, zowel onder levenden als bij overlijden, alsook van overeenkomsten.

Elk van deze privatieve delen omvat :

a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom ;
b) een aantal onverdeelde delen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en dit ten titel van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Het geheel van ieder privatief eigendom wordt in deze akte genoemd : "appartement" en dan kan dit evengoed bedoelen een woonappartement, kantoor, winkel of garage. De vervreemding van een appartement omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privatieve gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daar bijbehoren. Het hypotheekrecht en elk ander zakelijk recht op een appartement bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarrede onafscheidelijk verbonden zijn. Het ontstaan van deze appartementen brengt van rechtswege het bestaan mede der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze onderscheidene goederen.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in <u>tienduizendsten</u> ; ze bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

V. - <u>BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW</u>. (gevelwaarts gezien).

Het gebouw is verdeeld in :

1) <u>Eén gelijkvloers</u>, die thans een geheel uitmaakt doch later zal kunnen gesplitst worden in verscheidene privatieve delen, welke zullen kunnen dienstig zijn als woonappartementen, kantoren, winkels of garagen. De privatieve eigendommen zullen na de eventuele splitsing kunnen gevoegd worden bij een van de hiernavermelde blokken.

De ganse gelijkvloers omvat ZEVENHONDERD EN VIER/tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen : 704/10.000

2) VIER blokken die elk achttien appartementen begrijpen en elk bediend worden door één inkomhall, één trap en één lift.

BLOK I is gelegen uiterst links van het gebouw, aan de kant van de steenweg Tienen-Hannuit en begrijpt de appartementen die als volgt gekenmerkt en genummerd zijn :

A) De appartementen gelegen links van de inkomhall nummer één :

A-1 : zijnde het appartement op de eerste verdieping.
A-2 : zijnde het appartement op de tweede verdieping.
A-3 : zijnde het appartement op de derde verdieping.
A-4 : zijnde het appartement op de vierde verdieping.
A-5 : zijnde het appartement op de vijfde verdieping.
A-6 : zijnde het appartement op de zesde verdieping.
A-7 : zijnde het appartement op de zevende verdieping.
A-8 : zijnde het appartement op de achtste verdieping.
A-9 : zijnde het appartement op de negende verdieping.

Deze appartementen begrijpen, buiten de kelder waarvan hierna sprake, de volgende lokalen: hall, living met terras, keuken met terras, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en berging.

Elk van deze appartementen omvat HONDERD ZESTIEN/tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen, hetzij samen voor de negen appartementen : duizend vierenveertig/tienduizendsten : 1.044/10.000

B) De appartementen rechts van de inkomhall nummer één :

B-1 : zijnde het appartement op de eerste verdieping.
B-2 : zijnde het appartement op de tweede verdieping.
B-3 : zijnde het appartement op de derde verdieping.
B-4 : zijnde het appartement op de vierde verdieping.
B-5 : zijnde het appartement op de vijfde verdieping.

B-6 : zijnde het appartementop de zesde verdieping.
B-7 : zijnde het appartement op de zevende verdieping.
B-8 : zijnde het appartement op de achtste verdieping.
B-9 : zijnde het appartement op de negende verdieping.

Deze appartementen begrijpen, buiten de kelder waarvan hierna sprake, de volgende lokalen : hall, living met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers, W.C. en badkamer.

Elk van deze appartementen omvat HONDERD DERTIEN/tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen, hetzij samen voor de negen appartementen : duizend zeventien/tienduizendsten : 1.017/10.000

BLOK II is gelegen midden links naast blok I, en begrijpt de appartementen als volgt genummerd :

A) De appartementen gelegen links van de inkomhall nummer twee :

C-1 : zijnde het appartement op de eerste verdieping.
C-2 : zijnde het appartement op de tweede verdieping.
C-3 : zijnde het appartement op de derde verdieping.
C-4 : zijnde het appartement op de vierde verdieping.
C-5 : zijnde het appartement op de vijfde verdieping.
C-6 : zijnde het appartement op de zesde verdieping.
C-7 : zijnde het appartement op de zevende verdieping.
C-8 : zijnde het appartement op de achtste verdieping.
C-9 : zijnde het appartement op de negende verdieping.

Deze appartementen begrijpen, buiten de kelder, waarvan hierna sprake, de volgende lokalen : hall, living met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers, badkamer en W.C.

Elk van deze appartementen omvat HONDERD VIJFTIEN/tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen, hetzij samen voor de negen appartementen : duizend vijfendertig/tienduizendsten : 1.035/10.000

B) De appartementen gelegen rechts van de inkomhall nummer twee :

D-1 : zijnde het appartement op de eerste verdieping.
D-2 : zijnde het appartement op de tweede verdieping.
D-3 : zijnde het appartement op de derde verdieping.
D-4 : zijnde het appartement op de vierde verdieping.
D-5 : zijnde het appartement op de vijfde verdieping.
D-6 : zijnde het appartement op de zesde verdieping.
D-7 : zijnde het appartement op de zevende verdieping.
D-8 : zijnde het appartement op de achtste verdieping.
D-9 : zijnde het appartement op de negende verdieping.

Deze appartementen begrijpen, buiten de kelder waarvan hierna sprake, de volgende lokalen: hall, living met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers, badkamer en W.C.

Elk van deze appartementen omvat HONDERD DERTIEN/tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen, hetzij samen voor de negen appartementen : duizend zeventien/tienduizendsten : 1.017/10.000

BLOK III gelegen midden rechts, naast blok II, begrijpt de appartementen als volgt genummerd:

A) De appartementen gelegen links van de inkomhall nummer drie :

E-1 : zijnde het appartement op de eerste verdieping.
E-2 : zijnde het appartement op de tweede verdieping.
E-3 : zijnde het appartement op de derde verdieping.
E-4 : zijnde het appartement op de vierde verdieping.
E-5 : zijnde het appartement op de vijfde verdieping.
E-6 : zijnde het appartement op de zesde verdieping.
E-7 : zijnde het appartement op de zevende verdieping.
E-8 : zijnde het appartement op de achtste verdieping.
E-9 : zijnde het appartement op de negende verdieping.

Deze appartementen begrijpen, buiten de kelder waarvan hierna sprake, de volgende lokalen : hall, living met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers, badkamer en W.C.

Elk van deze appartementen omvat HONDERD DERTIEN/tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen, hetzij samen voor de negen appartementen : duizend zeventien/tienduizendsten : 1.017/10.000

B) De appartementen gelegen rechts van de inkomhall nummer drie :

F-1 : zijnde het appartement op de eerste verdieping.
F-2 : zijnde het appartement op de tweede verdieping.
F-3 : zijnde het appartement op de derde verdieping.
F-4 : zijnde het appartement op de vierde verdieping.
F-5 : zijnde het appartement op de vijfde verdieping.
F-6 : zijnde het appartement op de zesde verdieping.
F-7 : zijnde het appartement op de zevende verdieping.
F-8 : zijnde het appartement op de achtste verdieping.
F-9 : zijnde het appartement op de negende verdieping.

Deze appartementen begrijpen, buiten de kelder waarvan hierna sprake, de volgende lokalen : hall, living met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers, badkamer en W.C.

Elk van deze appartementen omvat HONDERD VIJFTIEN/tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen, hetzij samen voor de negen appartementen : duizend vijfendertig/tienduizendsten : 1.035/10.000

BLOK IV gelegen uiterst rechts van het gebouw begrijpt de appartementen als volgt genummerd :

A) De appartementen gelegen links van de inkomhall nummer vier :

G-1 : zijnde het appartement op de eerste verdieping.
G-2 : zijnde het appartement op de tweede verdieping.
G-3 : zijnde het appartement op de derde verdieping.

G-4 : zijnde het appartement op de vierde verdieping.
G-5 : zijnde het appartement op de vijfde verdieping.
G-6 : zijnde het appartement op de zesde verdieping.
G-7 : zijnde het appartement op de zevende verdieping.
G-8 : zijnde het appartement op de achtste verdieping.
G-9 : zijnde het appartement op de negende verdieping.

Deze appartementen begrijpen, buiten de kelder waarvan hierna sprake, de volgende lokalen : hall, living met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers, badkamer en W.C.

Elk van deze appartementen omvat HONDERD DERTIEN/tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen, hetzij samen voor de negen appartementen : duizend zeventien/tienduizendsten : 1.017/10.000

B) De appartementen gelegen rechts van de inkomhall nummer vier :

H-1 : zijnde het appartement op de eerste verdieping.
H-2 : zijnde het appartement op de tweede verdieping.
H-3 : zijnde het appartement op de derde verdieping.
H-4 : zijnde het appartement op de vierde verdieping.
H-5 : zijnde het appartement op de vijfde verdieping.
H-6 : zijnde het appartement op de zesde verdieping.
H-7 : zijnde het appartement op de zevende verdieping.
H-8 : zijnde het appartement op de achtste verdieping.
H-9 : zijnde het appartement op de negende verdieping.

Deze appartementen begrijpen, buiten de kelder waarvan hierna sprake, de volgende lokalen : hall, living met terras, keuken met terras, twee slaapkamers, badkamer, W.C. en berging.

Elk van deze appartementen omvat HONDERD ZESTIEN/tienduizendsten in de algemene gemeenschappelijke delen, hetzij samen voor

de negen appartementen : duizend vierenveertig/tienduizendsten : 1.044/10.000

3) KELDERINGEN.

1. Elk appartement omvat privatief, benevens de hiervoor opgesomde lokalen een provisiekelder die aangeduid is op de hieraangehechte kelderplannen. Deze kelders zijn genummerd van nummer één tot en met tachtig.
   De kelders hebben als dusdanig geen enkel quotiteit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, buiten deze van het appartement waarbij zij behoren.
2. Bovendien begrijpt het gebouw zesenzestig garagen of autostandplaatsen, genummerd van nummer één tot en met zesenzestig.
   De garagen of autostandplaatsen omvatten het hiernavermeld aantal delen in de algemene gemeenschappelijke delen van het gebouw, te weten :
   - de nummers eenenzestig tot en met vijfenzestig (61 à 65) elk TWEE EN TWINTIG/tienduizendsten, hetzij samen honderd en tien/tienduizendsten : 110/10.000
   - het nummer zestig (60) : TWEE EN ZESTIG/tienduizendsten : 62/10.000
   - het nummer zesenzestig (66) : EENENZESTIG/tienduizendsten : 61/10.000
   - de nummers zeventien tot en met achtentwintig (17 à 28) en van nummer achtenveertig tot en met negenenvijftig (48 à 59) autostandplaatsen, elk DERTIEN/tienduizendsten, hetzij samen driehonderd en twaalf/tienduizendsten : 312/10.000
   - de nummers één tot en met zestien (1 à 16) en van nummer negenentwintig tot en met nummer zevenenveertig (29 à 47) elk VIJFTIEN/tienduizendsten, hetzij samen : vijfhonderd vijfentwintig/tienduizendsten : 525/10.000

Totaal der algemene gemeenschappelijke delen: tienduizend/tienduizendsten : 10.000/10.000

VI. - Om de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de betrekkingen van buurtschap en gemeenschap te regelen, het beheer van de gemeenschappelijke delen vast te stellen en de bijdragen van ieder eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven te berekenen, heeft de komparante een reglement van medeëigendom opgesteld dat verplichtend en bindend is voor alle eigenaars, medeëigenaars of rechthebbenden, ten welke titel ook, van een deel van het eigendom.
Deze basisakte omvat een zakelijk statuut en verdeling dat tegen derden kan ingeroepen worden door de enkele over-

schrijving van de tegenwoordige akte, en een reglement van inwendige orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort, maar op bindende wijze zal opgelegd worden aan al degenen die eigenaar of rechthebbende zullen worden of zijn van een deel van het gebouw. Ieder van hen is ertoe gehouden dit reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, ten welke titel ook.

VII. - De vennootschap onder gemeenschappelijke naam "Victor LURQUIN en C°" behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om, aan de maatschappij die met de elektriciteitsbedeling belast is, een lokaal in huur te geven, zich bevindend in de kelderverdieping van het gebouw en aangeduid met de woorden "Elektriciteitskabien".

Deze verhuring zal geschieden voor de duur, mits de prijs en de voorwaarden die de vennootschap "Victor Lurquin en C°" zal goedvinden. De kopers der appartementen zullen door het feit van hun aankoop gebonden zijn door de toegestane huur en alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten.

Voor zoveel als nodig zullen de kopers door het feit van de notariële aankoopakte te ondertekenen en derhalve de basisakte te aanvaarden, geacht worden de nodige volmacht gegeven te hebben aan de vennootschap "Victor Lurquin en C°" om een zodanig huurkontrakt af te sluiten, zoals hierboven voorzien is.

VIII. - <u>Wijzigingen plannen, werken en konstrukties</u>.

Niettegenstaande hetgeen hiervoor of hierna in deze akte bedongen staat behoudt de vennootschap-verschijnster ten deze zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van al de privatieve delen (woonappartementen, winkels, kantoren en garagen), aangeduid op de plans en aan de beschrijving waarvan sprake hierboven en dit hetzij vóór de verkoop uit eigen initiatief, hetzij op aanvraag der verkrijgers van appartementen en mits hun toestemming na de verkoop ervan.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een appartement van een zelfde verdieping toegevoegd worden aan een ander appartement, mits er een gelijk evenredig aantal kwotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen.

De vennootschap-verschijnster behoudt zich eveneens het recht voor de konstrukties, zoals omschreven in de basisakte, te wijzigen. Alzo zouden eventueel meer of minder verdiepingen kunnen gebouwd worden dan voorzien op de hierbijgevoegde plannen. Deze twee gevallen worden hier enkel gegeven ten titel van voorbeeld en de opsomming is dus niet beperkend. Ingeval wijzigingen zoals hiervoor bepaald moesten verwezenlijkt worden, wordt van nu af bedongen dat :

a) De kwotiteiten verbonden aan elk privatief eigendom zullen gewijzigd worden met als mogelijk gevolg, verandering in de tussenkomst van elk privatief eigendom in de

gemeenschappelijke lasten ;

b) het totaal der kwotiteiten van alle gemeenschappelijke delen behouden zal blijven op tienduizend/tienduizendsten, alleen zal in geval van noodzakelijkheid het aantal kwotiteiten verbonden aan de privatieve eigendommen verminderd worden. Het aantal kwotiteiten van het bij te bouwen gedeelte zal berekend worden in evenredigheid tot de meeroppervlakte. Het totaal der aldus bekomen kwotiteiten zal in mindering gebracht worden voor de eerstbestaande eigendommen, en voor elk privatief eigendom zal deze vermindering berekend worden in verhouding der oppervlakte der eerstvoorziene eigendommen;

c) een verandering der kwotiteiten is eveneens mogelijk indien één of meer gedeelten van het gebouw niet zouden gebouwd worden. De kwotiteiten van het of de niet gebouwde gedeelte of gedeelten en die bepaald zijn in deze akte zullen verdeeld worden over de gebouwde privatieve eigendommen ; voor elk privatief eigendom, waaraan reeds kwotiteiten toegekend waren, zal de verhoging der kwotiteiten berekend worden in verhouding tot de oppervlakte der privatieve eigendommen waaraan eerst kwotiteiten toegekend waren.

De eventuele verandering der kwotiteiten zal berekend worden door de vennootschap "Victor Lurquin en C°" met de notaris, opsteller van deze akte, als enige scheidsrechter, zonder verhaal, in geval van betwisting;

d) dat in ieder geval een wijziging van konstruktie en deze wijziging der kwotiteiten geen verandering voor gevolg zal hebben van de verkoopsvoorwaarden (onder meer de prijzen) met elke verkrijger bedongen;

e) alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer bepaaldelijk in geval een aanvullende of verbeterende akte nodig is, ingevolge verandering der konstrukties of een andere oorzaak, op eerste verzoek van de vennootschap "Victor Lurquin en C°", kosteloos hun medewerking te verlenen voor ondertekening van bedoelde akten. Deze verbintenis vervalt bij de verkoop van de laatste privatieve eigendom van het gebouw.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL EEN. - ZAKELIJK STATUUT.

Gebruik makend van de mogelijkheid van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, artikel 577bis, paragraaf één, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de komparante als volgt het statuut van eigendom opgesteld, daarmede alles willende regelen wat betreft de verdeling van de eigendom en de bewaring, het onderhoud en eventueel de heropbouw der gebouwen.

Deze schikkingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd als zakelijk statuut aan

alle medeëigenaars of houders van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomende ; behalve het voorbehoud hierboven gemaakt, kunnen zij bijgevolg niet veranderd worden, tenzij met het algemeen akkoord der medeëigenaars ; om tegenstelbaar te zijn aan derden dient iedere wijziging overgeschreven ter hypotheekkantoor.

ARTIKEL TWEE. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Er wordt bovendien voor alle rechthebbenden ten welke titel ook, een reglement van inwendige orde vastgesteld met betrekking tot het genot van de eigendom en de regeling van het leven in gebuurschap. Dit reglement is geen zakelijk statuut en kan gewijzigd worden mits naleving van de er in voorziene voorwaarden. Deze veranderingen dienen niet overgeschreven te worden ter hypotheekkantoor, doch dienen aan de overnemers opgelegd te worden door degenen die de eigendom of het genot van een gedeelte van het gebouw overdragen.

ARTIKEL DRIE. - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II. - ZAKELIJK STATUUT.

Afdeling I. - Onverdeelde medeëigendom en private eigendom.

ARTIKEL VIER.

De eigendom omvat gedeelten waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal bezitten en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom onverdeeld zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve gedeelten worden "appartementen en/of garagen" genoemd.

Om aan de indeling in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten een wettelijke en onbetwistbare basis te geven, doen alle eigenaars van de grond aan elkaar wederkerig afstand van het recht van onroerende natrekking dat zij bezitten ingevolge artikel 533 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover dit recht voor wat ieder van hen betreft geen betrekking heeft op :

1. - Het appartement waarvan ieder eigenaar zich de volledige eigendom voorbehoudt ;
2. - De quotiteiten in de gemeenschappelijke delen welke bij hetzelfde appartement horen.

Deze afstand wordt door ieder medeëigenaar gedaan ten bezwarende titel, mits wederkerige afstand van de rechten der anderen.

ARTIKEL VIJF. - DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Er zijn twee soorten gemeenschappelijke delen :

1. Algemene gemeenschappelijke delen.

Zijn deze waarvan de eigendom gemeen blijft in gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van het gebouw, zonder onderscheid.

De algemene gemeenschappelijke delen zijn (deze opsomming zijnde verklarend maar niet beperkend) :
- de hierboven beschreven grond, hovingen met afsluitingen inbegrepen ;
- de hoofdingang van de straat tot aan het gebouw ;
- de aanplantingen ;
- de grondvesten, de voorgevels, zijgevels en achtergevels met hun versieringen, behoudens de borstweringen en leunen ;
- het betonnen geraamte van het gebouw ;
- de muren die de private lokalen van de gemeenschappelijke delen scheiden ;
- het dak met kroonlijsten, goten en afvoerpijpen voor regenwater ;
- de gemeenschappelijke schouwen ;
- het net van riolen met sterfputten ;
- de inleidingen voor water, gas en elektriciteit ;
- de hoofdleidingen voor warm water ;
- de ketels der centrale verwarming met stookinstallatie, opslagtank en hoofdleidingen tot de privatieve delen inbegrepen ;
- de gemeenschappelijke televisie-antenne met de leidingen tot aan de private lokalen.

In de kelderverdieping.
- de lokalen voor centrale verwarming, de elektriciteitskabien, de lokalen gemerkt "Dodenhuis", "Berging" en "Tellers" ;
- de gangen leidende tot de kelders.

Gelijkvloers.
- de buitenverlichting van het gebouw en de hovingen ;

En meer in het algemeen, al wat verband houdt met de vorenbeschreven delen van het complex, alsmede alle delen welke de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en de gewoonten als gemeen aanzien, voor zover het niet tegenstrijdig is met de bepalingen van tegenwoordige akte.

De gemeenschappelijke delen, verder ook genoemd "gemene delen", zijn verdeeld in quotiteiten (tienduizendsten) en behoren tot de appartementen in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

Deze verhouding, zoals die hiervoor in de beschrijving werden bepaald, zal voor alle medeëigenaars dezelfde blijven, welke veranderingen er ook mogen aangebracht worden aan de privatieve delen ingevolge verbeteringen, verfraaiïngen of hoe ook, dit alles onder het voorbehoud gemaakt onder N° VIII hiervoren.

2. Bizondere gemeenschappelijke delen.

Zijn deze waarvan de eigendom gemeen blijft in gedwongen onverdeeldheid tussen eigenaars van bepaalde privatieve gedeelten.

Alzo wordt het gebouw verdeeld in vijf blokken :

Blok I : begrijpende achttien appartementen gemerkt met de letter A of B.
Blok II :begrijpende achttien appartementen gemerkt met de letter C of D.
Blok III :begrijpende achttien appartementen gemerkt met de letter E of F.
Blok IV :begrijpende achttien appartementen gemerkt met de letter G of H.

Aan deze blokken of aan sommige van hen zal men de appartementen of winkels kunnen toevoegen van het gelijkvloers al naar gelang zij een verbinding (deur) hebben met een bepaalde gemeenschappelijke inkomhall.

De bizondere gemene delen van elk van de blokken I, II, III en IV zijn (deze opsomming is verklarend maar niet beperkend) :

- de gemeenschappelijke ingangsdeur en inkomhall ;
- de trappen en trapkoker, de overlopen, de lift met volledige installatie en machienekamer ;
- de bezetting, beschildering en versiering van de trapkoker en inkomhall ;
- de minuterie van de inkomhall en trap, alsmede de leidingen en lichtpunten van deze ;
- de vuilniskokers en verzamelkamers ;
- de gemeenschappelijke verluchtingskokers ;
- het afvoernet der afvalwaters ;
- de deurtelefooninrichtingen en automatisch deuropeningsmechanisme aan de ingangsdeur met de leidingen tot aan de private lokalen ;
- de buitenkant der deuren die toegang verlenen tot ieder appartement.

Blok V : begrijpende zesenzestig garagen of autostandplaatsen in de kelderverdieping en hebbende de volgende bizondere gemene delen (deze opsomming is verklarend maar niet beperkend) :

- de in- en uitrit met hun lichtpunten en deze van de garagen zelf met minuterie ;
- de wasplaats met kranen en aanhorigheden ;
- de verluchtingskokers ;
- de gemeenschappelijke inrijpoorten.

De verdeling van de bizondere gemene delen tussen de verscheidene privatieve delen van een blok gebeurt in de zelfde verhouding als hun respectievelijk aandeel in de algemene gemene delen.

ARTIKEL ZES.

De gemeenschappelijke delen zullen slechts kunnen vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, samen met de appartementen, kelders of garagen, waar bij zij horen en voor de quotiteiten welke aan ieder dezer elementen toegewezen zijn.

De hypotheek en ieder zakelijk recht gevestigd op een

Blok I : begrijpende achttien appartementen gemerkt met de letter A of B.
Blok II :begrijpende achttien appartementen gemerkt met de letter C of D.
Blok III :begrijpende achttien appartementen gemerkt met de letter E of F.
Blok IV :begrijpende achttien appartementen gemerkt met de letter G of H.

Aan deze blokken of aan sommige van hen zal men de appartementen of winkels kunnen toevoegen van het gelijkvloers al naar gelang zij een verbinding (deur) hebben met een bepaalde gemeenschappelijke inkomhall.

De bizondere gemene delen van elk van de blokken I, II, III en IV zijn (deze opsomming is verklarend maar niet beperkend) :

- de gemeenschappelijke ingangsdeur en inkomhall ;
- de trappen en trapkoker, de overlopen, de lift met volledige installatie en machienekamer ;
- de bezetting, beschildering en versiering van de trapkoker en inkomhall ;
- de minuterie van de inkomhall en trap, alsmede de leidingen en lichtpunten van deze ;
- de vuilniskokers en verzamelkamers ;
- de gemeenschappelijke verluchtingskokers ;
- het afvoernet der afvalwaters ;
- de deurtelefooninrichtingen en automatisch deuropeningsmechanisme aan de ingangsdeur met de leidingen tot aan de private lokalen ;
- de buitenkant der deuren die toegang verlenen tot ieder appartement.

Blok V : begrijpende zesenzestig garagen of autostandplaatsen in de kelderverdieping en hebbende de volgende bizondere gemene delen (deze opsomming is verklarend maar niet beperkend) :

- de in- en uitrit met hun lichtpunten en deze van de garagen zelf met minuterie ;
- de wasplaats met kranen en aanhorigheden ;
- de verluchtingskokers ;
- de gemeenschappelijke inrijpoorten.

De verdeling van de bizondere gemene delen tussen de verscheidene privatieve delen van een blok gebeurt in de zelfde verhouding als hun respectievelijk aandeel in de algemene gemene delen.

ARTIKEL ZES.

De gemeenschappelijke delen zullen slechts kunnen vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, samen met de appartementen, kelders of garagen, waar bij zij horen en voor de quotiteiten welke aan ieder dezer elementen toegewezen zijn.

De hypotheek en ieder zakelijk recht gevestigd op een

appartement bezwaart van rechtswege het er van afhangend gedeelte der gemeenschappelijke zaken.

ARTIKEL ZEVEN. - PRIVATE DELEN.

Ieder privaat eigendom omvat de bestanddelen van het appartement zelf en de erbijhorende kelder, met uitzondering van de gemeenschappelijke delen.

De privaateigendom bevat dus de plankenvloer of het parket of de vloerbekleding met hun onderschutsels, de inwendige tussenwanden met hun deuren, de gemeenheid der tussenwanden welke de appartementen en privatieve lokalen van elkaar scheiden, de vensters met hun blinden, luiken en leunen, de borstweringen en leunen der terrassen of balkons, de deuren van traphalls, alle inwendige kanalisaties der appartementen en privatieve lokalen, de private sanitaire installaties, het plakwerk aan de binnenzijde der appartementen en andere private lokalen, en in één woord alles wat zich aan de binnenzijde der appartementen en privatieve lokalen bevindt en wat dient tot het uitsluitend gebruik der eigenaars, bewoners, gebruikers ervan en zelfs wat zich aan de buitenzijde dezer lokalen bevindt doch uitsluitend voor deze lokalen gebruikt wordt (bijvoorbeeld : private water-, gas-, elektriciteits- en telefoonleidingen en meters, de radiatoren en hun leidingen binnen de grenzen van het appartement).

ARTIKEL ACHT. - WIJZIGING AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Ieder eigenaar zal, wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen bedongen wordt hierna en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere medeëigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen. Hij mag de schikking zijner vertrekken veranderen naar goeddunken, maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft inzakkingen, beschadigingen en andere toevallen of ongelegenheden die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken der andere medeëigenaars.

Aan de gemeenschappelijke delen mag nooit iets veranderd worden, tenzij met het akkoord der algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie/vierden.

Geen enkel eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij wat voorzien is in tegenwoordige. De appartementen van dezelfde verdieping mogen samengevoegd worden in één enkel appartement indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van de architekt

van het gebouw, zolang deze zal in leven zijn, en daarna onder toezicht van een door de algemene vergadering der medeëigenaars aan te duiden architekt. Het honorarium van de architekt zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar. De werken zullen uitgevoerd worden door de vennootschap verschijnster.

ARTIKEL NEGEN. - WIJZIGING AAN DE STIJL VAN HET ALGEMEEN UITZICHT.

Aan de stijl van het algemeen uitzicht van het gebouw, mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord der algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden. Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren der appartementen en privatieve vertrekken, de vensters, de leunen, de balkons, de blinden en vensterluiken, en alles wat van op de straat zichtbaar is, zelfs de beschildering.

Voor uitvoering der eventuele toegestane veranderingswerken gelden dezelfde regelen van verantwoordelijkheid en toezicht als deze in artikel acht hierboven.

ARTIKEL TIEN. - BLINDEN EN VENSTERLUIKEN.

De eigenaars mogen slechts blinden en vensterluiken aanbrengen volgens een door de algemene vergadering aanvaard model. Zij mogen op eigen kosten en risico telefoon, telex, radio of televisie laten installeren in hun appartement. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels zichtbaar van op de straat. Wanneer gemeenschappelijke antennes zouden aangebracht worden voor radio en televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen, dan zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes of leidingen aan te brengen.

Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

ARTIKEL ELF. - GARAGEN.

De garagen of autostandplaatsen zullen mogen verkocht worden aan personen die geen andere eigendom in het kompleks bezitten mits tussenkomst in de gemene lasten zoals in deze akte voorzien.

Afdeling II. - Dienst en beheer van het kompleks.

ARTIKEL TWAALF. - ALGEMENE VERGADERING.

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft wordt het beheer en het bestuur van het eigendom verzekerd door de algemene vergadering der medeëigenaars welke terzake het hoogst en het meest absolute gezag heeft.

ARTIKEL DERTIEN. - ZAAKVOERDER.

De algemene vergadering der medeëigenaars zal beroep doen op een zaakvoerder welke niet noodzakelijk een medeëigenaar dient te zijn. Hij is gelast met het algemeen toezicht op het kompleks en namelijk met de uitvoering der herstellin-

gen die aan de gemene zaken moeten uitgevoerd worden.
Wanneer de zaakvoerder afwezig is of in gebreke blijft, dan neemt de eigenaar van het grootste aantal duizendsten het ambt waar ; in geval van gelijkheid van het aantal duizendsten neemt de oudste het ambt waar.

ARTIKEL VEERTIEN. - SOORTEN ALGEMENE VERGADERINGEN.

Er zijn twee soorten van algemene vergaderingen, te weten :

a) De algemene vergadering van al de medeëigenaars voor gans het eigendom, wiens bevoegdheid zich uitstrekt tot het beheer van alles wat al de medeëigenaars aanbelangt.
Bij aanwezigheid van al de medeëigenaars zijn tienduizend stemmen vertegenwoordigd.

b) De algemene vergadering van de medeëigenaars van één blok appartementen wiens bevoegdheid zich beperkt tot het beheer en de aangelegenheden die alleen die blok betreffen, zoals beslissingen of reglementen nopens de liften van die blok, het onderhoud van trappen, inkom en vuilniskokers, de electriciteits- en verlichtingsaangelegenheden enzovoort, de evenredige verdeling der lasten nopens die blok, enzovoort.
In dit geval worden alle berekeningen gemaakt volgens het aandeel van ieder in de geheelheid van de gemene aandelen in die blok.

De statutaire algemene vergadering voor gans het eigendom en deze van iedere blok, wordt ieder jaar gehouden op de dag, plaats en uur aangeduid door de zaakvoerder of door degene die dit ambt waarneemt.
Deze dag, plaats en uur zullen ieder jaar dezelfde zijn, tenzij een andersluidende beslissing van de zaakvoerder, welke aan al de eigenaars dient medegedeeld te worden in de vorm en binnen de termijnen hierna bepaald voor de uitnodigingen tot algemene vergaderingen.
Behalve deze verplichte vergadering kunnen de eigenaars samengeroepen worden op verzoek van de voorzitter of van de zaakvoerder telkens zulks noodzakelijk is.
Zulks moet in ieder geval geschieden wanneer het gevraagd wordt door medeëigenaars welke minstens vijfentwintig procent bezitten der quotiteit.
Wanneer de zaakvoerder bij dergelijke gelegenheid meer dan acht dagen in gebreke blijft, kan de algemene vergadering geldig bijeengeroepen worden door een medeëigenaar, behoorlijk gemachtigd door al degenen die de vergadering vragen.
Een algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle medeëigenaars aanwezig of geldig uitgenodigd zijn.
Een algemene vergadering van de medeëigenaars, wanneer zij regelmatig is samengesteld, vertegenwoordigt al deze medeëigenaars ; haar besluiten zijn verplichtend voor allen

zelfs voor de afwezigen, de onbekwamen en dezen die zich bij de beslissing niet hebben neergelegd.

ARTIKEL VIJFTIEN. - BIJEENROEPINGEN.

De bijeenroepingen geschieden ten minste tien dagen en ten hoogste twintig dagen op voorhand bij aangetekende brief, of bij afgifte mits handtekening op een naamlijst door de medeëigenaars. De termijn wordt verplichtend herleid tot acht dagen voor de vergaderingen die bij tweede brief moeten bijeengeroepen worden. De algemene vergadering kan bij gewone meerderheid van stemmen beslissen dat de uitnodigingen zullen geschieden bij eenvoudig schrijven, behalve wat hierna voorzien is.

ARTIKEL ZESTIEN. - DAGORDE.

De dagorde wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept. De eigenaars die minstens één/vierde van de gemene delen vertegenwoordigen kunnen aanvragen dat zekere punten op de dagorde zouden verschijnen. Zij moeten aan de zaakvoerder deze punten schriftelijk en tijdig ter kennis brengen. Al de punten der dagorde dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde ; alle andere kwesties mogen besproken worden, doch daarover kan niet geldig gestemd worden.

ARTIKEL ZEVENTIEN. - VERTEGENWOORDIGING OP DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de medeeigenaars van het eigendom, wanneer het de algemene vergadering van gans het eigendom betreft, en uit alle medeëigenaars van één der blokken, wanneer het de algemene vergadering van de betrokken blok betreft.

Indien de zaakvoerder geen medeëigenaar is zal hij niettemin tot de algemene vergaderingen uitgenodigd worden. Hij zal slechts een raadgevende en niet beraadslagende stem hebben. Indien hij nochtans een volmacht heeft van medeëigenaars welke niet deelnemen aan de vergadering, zal hij gehouden zijn deze te vertegenwoordigen en er in hun plaats stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen welke dienen gehecht te worden aan het proces-verbaal der vergadering. Behalve de zaakvoerder mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen medeëigenaar is, of indien hij op het geheel of op een deel van het gebouw een zakelijk recht van genot uitoefent, geen last ontvangen heeft van een medeëigenaar om deel te nemen aan de algemene vergadering en aldaar in zijn plaats te stemmen.

De lastgeving dient schriftelijk te zijn en uitdrukkelijk te bedingen dat ze algemeen is of dat ze slechts de beraadslagingen betreft die betrekking hebben op zekere te bepalen voorwerpen. Bij gebrek aan dat beding zal de lastgeving aanzien worden als niet bestaande ten opzichte van de

andere medeëigenaars. In geval van geschil tussen een medeëigenaar en zijn lasthebber omtrent de omvang van de lastgeving, zal het betwiste stemmingrecht tegenover de andere medeëigenaars geschorst blijven tot een afdoende beslissing bekomen wordt omtrent de omvang.

Ingeval door openvallen van een erfenis of om welke andere wettelijke reden, een deel van het gebouw medeëigendom zou worden van onverdeelde eigenaars (zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, de laatsten vertegenwoordigd als naar recht) of van een vruchtgebruiker en naakteeigenaar, zullen allen moeten bijeengeroepen worden en het recht hebben op de algemene vergadering tegenwoordig te zijn met raadgevende stem, maar zij zullen één onder hen moeten verkiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die voor rekening van de gemeenschap zal stemmen.

De volmacht die aan deze zal gegeven worden, of het proces-verbaal zijner verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering gehecht worden.

ARTIKEL ACHTTIEN. - VOORZITTER EN BIJZITTERS.

De algemene vergadering benoemt, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter en twee bijzitters, die kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap is voor deze aanstellingen toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten en, in geval van gelijkheid, aan de oudste.

Het bureau is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee door de vergadering aangeduide bijzitters ; zoniet door de twee eigenaars die het grootste aantal tienduizendsten bezitten.

Het aldus samengestelde bureau duidt de secretaris aan, die buiten de vergadering kan gekozen worden maar die, tenzij anders bedongen, de zaakvoerder zal zijn, ingeval deze niet een medeëigenaar is die tot voorzitter wordt aangesteld.

ARTIKEL NEGENTIEN. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris.

ARTIKEL TWINTIG. - MEERDERHEID.

De beraadslagingen geschieden bij eenvoudige meerderheid van stemmen der tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behalve wanneer een grote meerderheid of zelfs algemeenheid van stemmen vereist is door het tegenwoordig statuut of door het reglement van inwendige orde.

Wanneer eenparigheid van stemmen vereist is, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van al de leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de medeëigenaars, waarbij de ontbrekende aanzien worden als tegen het voorstel gekant.

De besluiten aangaande het gebruik der gemeenschappelijke

zaken, vereisen slechts de meerderheid van stemmen ; voor deze aangaande de bouw, de verandering of wijziging van de ruwbouw, of van de gemene zaken of aan deze die het uitzicht, de aanleg of de schikking der gevels of der toegangen aanbelangen, is een meerderheid van drie/vierden vereist.

Er wordt er aan herinnerd dat de volstrekte eenparigheid vereist is voor een nieuwe vaststelling van de rechten van elke eigenaar in de gemene zaken.

ARTIKEL EENENTWINTIG. - AANTAL STEMMEN EN STEMMING.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als het aantal tienduizendsten welke zij in de algemene gemeenschappelijke delen bezitten.

Wat de bijzondere onverdeeldheid van een bepaalde blok betreft daar beschikken de medeëigenaars van die groep over evenveel stemmen als het aantal tienduizendsten welke zij erin bezitten.

De stemming gebeurt geheim tenzij de meerderheid van de vergadering beslist een andere stemwijze aan te nemen.

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG. - QUORUM VAN AANWEZIGHEID.

Opdat de beraadslagingen geldig zouden zijn, moeten op de vergadering als leden met beraadslagende stem, meer dan de helft der medeëigenaars tegenwoordig zijn, die samen meer dan de helft der stemmen vertegenwoordigen. Wordt deze dubbele voorwaarde niet vervuld, dan wordt een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen, die geldig beraadslaagt, welke ook het getal zij der tegenwoordige medeëigenaars en der vertegenwoordigde tienduizendsten, behoudens in de gevallen voor dewelke eenparigheid vereist is.

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG. - BEHEERREKENINGEN.

De rekeningen van het door de zaakvoerder gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Een maand vóór de algemene vergadering dient de zaakvoerder zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaars.

De voorzitter en de twee bijzitters dienen deze rekeningen en de bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De zaakvoerder zal driemaandelijks aan de medeëigenaars hun private afrekening sturen. De medeëigenaars zullen de leden van het bureau en de zaakvoerder opmerkzaam maken op de missingen die zij menen vast te kunnen stellen in de rekeningen.

ARTIKEL VIERENTWINTIG. - PROCES-VERBAAL.

De beraadslagingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter,

de bijzitters en de secretaris. Ieder medeëigenaar mag het register raadplegen en er afschrift van nemen, zonder verplaatsing.
Hetzelfde geldt voor de andere archieven welke betrekking hebben op het beheer van het eigendom.

Afdeling III. - Verdeling der gemeenschappelijke lasten en ontvangsten.

ARTIKEL VIJFENTWINTIG. - BIJDRAGEN.

Normaal worden alle lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke delen door de medeëigenaars gedragen, volgens de quotiteiten van ieder in de gemeenschappelijke delen, welke blijken uit deze akte. Dit regime hebbende een forfaitair karakter is ook van toepassing op de uitgaven betreffende de liften, behalve wat hierna gezegd is voor de privatieve delen van het gelijkvloers.

ARTIKEL ZESENTWINTIG. - KATEGORIËN.

De herstellingen en werken zullen verdeeld worden in drie kategoriën : onderhouds- en dringende herstellingen, noodzakelijk maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke werken en herstellingen.

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG. - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Voor de onderhoudsherstellingen en voor de hoogdringende herstellingen, zoals gesprongen water- of gasleidingen, buiten buizen, goten enz. zal de zaakvoerder volmacht hebben om ze te doen uitvoeren zonder toelating daartoe te vragen, daar ten andere deze werken voor al de medeëigenaars een gemeen belang opleveren en de eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen.

ARTIKEL ACHTENTWINTIG. - NIET DRINGENDE NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN.

Noodzakelijk maar niet dringende herstellingen. Deze zullen moeten aangevraagd worden door medeëigenaars die te samen minstens één/vierde van de gemene delen bezitten. Tot deze herstellingen zal beslist worden door de daartoe bijeengeroepen algemene vergadering, beslissend bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen.

ARTIKEL NEGENENTWINTIG. - NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN OF WERKEN.

Herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn, maar die welkdanige gerieflijkheid of verbeteringen aanbrengen. Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door de medeëigenaars die te samen ten minste vijfentwintig procent van de gemene delen bezitten en voorgelegd worden aan een buitengewone algemene vergadering, bijeengeroepen door de zaakvoerder. Tot deze werken zal slechts kunnen besloten worden door een meerderheid van drie/vierden der medeëigenaars.

ARTIKEL DERTIG. - TOEGANG TOT DE PRIVATE DELEN.

De eigenaars zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken, hun kelders en/of garagen, voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve wanneer het gaat om dringende herstellingen, zal deze toegang niet kunnen geëist worden tussen één juli en één oktober.

Ingeval van scheur, barsting of ander voorval in een bijzondere installatie, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de zaakvoerder, vergezeld door de voorzitter van de vergadering der eigenaars die alle maatregelen zullen nemen die zij nuttig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te waarborgen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn. De medeeigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemene zaken moeten dragen, waartoe, met inachtname van voormelde regelen, zal besloten zijn.

Indien de eigenaar of de bewoner van een appartement voor minstens acht dagen of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in Tienen of Bost wonende persoon en de zaakvoerder hiervan te verwittigen.

ARTIKEL EENENDERTIG. - BELASTINGEN.

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de medeëigenaars gedragen worden in evenredigheid met het aantal tienduizendsten dat zij in de gemene delen bezitten, tenzij de gevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling van zou doen.

ARTIKEL TWEE EN DERTIG. - VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid verbonden aan het eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom, worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom, voor zover het natuurlijk gemeenschappelijke zaken betreft en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of medeëigenaar.

ARTIKEL DRIE EN DERTIG. - VERHOGING DER LASTEN.

In geval een eigenaar de gemene uitgaven voor eigen gebruik of fout zou vermeerderen, zou hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

ARTIKEL VIERENDERTIG. - ONTVANGSTEN.

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening, uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding met zijn aandeel in de gemene delen.

Afdeling IV. - Verzekering en heropbouw.

ARTIKEL VIJFENDERTIG. - DE VERANTWOORDELIJKHEID.

De verantwoordelijkheid van het gebouw tegenover een der medeëigenaars of tegenover derden, of ook tegenover geburen zal, in geval van vervolgingen tot schadevergoeding, en ten opzichte van de risico's, aangerekend zijn aan de medeëigenaars naar verhouding van het getal tienduizendsten die hen toebehoren. Toch zal de verantwoordelijkheid van deze risico's ten laste blijven van degene der bewoners die een persoonlijk hem toerekenbare fout zou begaan hebben.

ARTIKEL ZESENDERTIG. - VERZEKERING.

De verzekering, zowel van de privatieve delen - ter uitzondering der roerende goederen - als van al de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de medeëigenaars, en zulks voor de verzekering tegen brand, tegen bliksem, tegen ontploffingen, tegen schade veroorzaakt door de elektriciteit en tegen het vallen van vliegtuigen, tegen eventueel verhaal van een der bewoners tegen de anderen en ook tegen het verhaal der huurders en der geburen, tegen het verlies van huurgeld en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen, bij een door haar aan te duiden maatschappij.

Voor de eerste maal zal de verzekering afgesloten worden door de vennootschap onder gemeenschappelijke naam "Victor LURQUIN en C°" voor al de medeëigenaars, bij de naamloze verzekeringsmaatschappij "DE BIJ", gevestigd te Brussel, Koningsstraat 138, voor een duurtijd van E L F jaar, vanaf heden. De premie zal betaald worden door de medeëigenaars vanaf de datum van hun aankoop, ieder volgens zijn aandeel in de bouw.

Zulks voor de verzekering tegen :

1. brand, bliksem, gebruik van gas, van elektriciteit, van stoom, alle ontploffingen en neerstorten van vliegtuigen : voor een voor een verzekerd bedrag van dertien miljoen per blok.
2. verhaal der geburen : vijftig ten honderd der hoofdsom;
3. onbruikbaarheid : vijftien ten honderd der hoofdsom;
4. brandweer-, blussings-, wegruimings- en/of afbraakkosten : tien ten honderd der hoofdsom;
5. stormschade : begrepen in nummer één;
6. elektriek risico.

Bij deze geven alle medeëigenaars volmacht aan gezegde vennootschap "Victor Lurquin en C°" om deze polissen af te sluiten en te ondertekenen.

Nochtans, indien versieringen met artistiek karakter door de eigenaars aangebracht worden aan hun eigendom, moeten zij die op eigen kosten verzekeren.

ARTIKEL ZEVENENDERTIG. - BETALING.

De zaakvoerder zal de premiën betalen als gewone lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeeigendom.

De medeëigenaars zijn er toe gehouden de medewerking te verlenen die zou kunnen gevraagd worden tot het sluiten der verzekeringen en de nodige akten te tekenen.
Indien zij in gebreke blijven zal de zaakvoerder geldig en zonder in vertoefstelling in hun plaats de polissen mogen tekenen.

ARTIKEL ACHTENDERTIG. - AFSCHRIFTEN.

Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

ARTIKEL NEGENENDERTIG. - BIJPREMIES.

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden, persoonlijk door een der medeëigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar die er de oorzaak van is.

ARTIKEL VEERTIG. - OPSTRIJKEN DER VERGOEDINGEN.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de zaakvoerder ontvangen worden in tegenwoordigheid van een der medeëigenaars door de algemene vergadering aangeduid, met last ze in een bank of elders in bewaring te geven, onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.
Er zal echter noodzakelijkerwijze dienen rekening gehouden te worden met de rechten welke door de wet worden toegekend aan de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en de onderhavige clausule zal hun nooit nadeel kunnen berokkenen ; hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

ARTIKEL EENENVEERTIG. - AANWENDING DER VERGOEDING.

Deze vergoedingen zullen gebruikt worden als volgt :

a) Indien de ramp gedeeltelijk is, zal de zaakvoerder de door hem ontvangen vergoeding gebruiken tot herstel van de beschadigde delen.
Is de vergoeding groter dan de kosten van herstel, zo blijft het overschot verworven aan de medeëigenaars, in verhouding van ieders deel in de gemene delen.
Is de vergoeding ontoereikend voor een volledig herstel, zal het tekort geïnd worden door de zaakvoerder van de medeëigenaars, zoals in de gemene lasten.

b) Bij vernieling van het hele gebouw zal de vergoeding gebruikt worden aan het heropbouwen, tenzij een algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beschikte.
In dat geval zal de algemene vergadering moeten samengesteld zijn uit de medeëigenaars die de drie/vierden der rechten bezitten of vertegenwoordigen en uit ten minste drie/vierden (in getal) der eigenaars, en de beraadslagingen zullen slechts geldig zijn wanneer zij genomen worden met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

In geval de vergoeding onvoldoende is om de heropbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen van de eigenaars in verhouding der rechten van de medeëigendom van elkeen, dit tekort is eisbaar binnen de drie maand te rekenen van de algemene vergadering, die dat tekort zal vastgesteld hebben ; de wettelijke intresten zullen van rechtswege lopen bij gebrek van storting binnen gezegde termijn.

In geval de algemene vergadering tot het heroprichten van het gebouw zou besluiten, zullen de eigenaars, die geen deel nemen aan de stemming of die tegen het heroprichten zouden gestemd hebben, er aan gehouden zijn, indien de andere eigenaars hun binnen de maand van het besluit der algemene vergadering daartoe een aanvraag richten, aan deze eigenaars of aan de eigenaars die de aanvraag zouden richten (zo allen die rechten niet wensen te verkrijgen), al hun rechten in het gebouw af te staan, in welk geval de cedenten hun rechten zouden blijven behouden op hun deel in de vergoeding.

De overdrachtprijs zal, behoudens akkoord onder partijen, bepaald worden door twee deskundigen, benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw, in een bevelschrift ten verzoeke van de meest gerede partijen en met het recht voor de deskundigen zich een derde deskundige bij te voegen om te beslissen ; wordt er geen akkoord bereikt over de keus van de derde deskundige dan zal deze op dezelfde wijze als de twee eersten worden benoemd.

De prijs zal betaald worden voor een/derde kontant en voor het overige per derden ieder jaar met wettelijke intrest, betaalbaar samen met elk gedeelte van de hoofdsom.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, dan zal de verzekeringsvergoeding, evenals de prijs van de grond en van de verbrande gebouwen, verdeeld worden in verhouding tot het recht van medeëigendom van elke eigenaar op de gronden en de gemene zaken, over het algemeen zoals hoger bepaald ; zijnde wel te verstaan dat in zulk geval de gedwongen onverdeeldheid, voorzien in deze akte, ophoudt van toepassing te zijn.

ARTIKEL TWEE EN VEERTIG. - BIJKOMENDE VERZEKERING.

De eigenaars die - in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid - zouden van oordeel zijn dat het verzekerd bedrag onvoldoende is, mogen steeds voor eigen rekening en op eigen kosten een bijkomende verzekering aangaan.

Anderzijds zullen zij alleen kunnen genieten van de voordelen dezer verzekering.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG. - VERZEKERING TEGEN ONGEVALLEN.

Een verzekering zal ook door de zorgen van de zaakvoerder aangegaan worden voor al de medeëigenaars tegen de ongevallen die zich kunnen voordoen ten gevolge van het gebruik

der liften, dat het slachtoffer ja dan neen een bewoner zij van het gebouw.

Het bedrag dezer verzekeringen zal door de algemene vergadering worden vastgesteld. De premiën zullen betaald worden door de zaakvoerder aan wie ze zullen terugbetaald worden in verhouding tot ieders aandeel in de onderhoudskosten van de lift.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL VIERENVEERTIG. - BEHEERBOEK.

Er wordt tussen al de medeëigenaars een reglement van inwendige orde, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden, vastgesteld, welk reglement niet zal mogen veranderd worden, tenzij door de algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee/derden der stemmen, tenzij een grotere meerderheid voorzien wordt in deze.

De veranderingen moeten op hun datum in de notulen der algemene vergadering worden opgenomen en bovendien ingelast in een speciaal boek genaamd "beheerboek", gehouden door de zaakvoerder en dat in éénzelfde tekst het reglement zelf en de veranderingen zal bevatten.

ARTIKEL VIJFENVEERTIG. - VERVREEMDING.

Daar het algemeen reglement verplichtend is voor al de tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, zal de medeeigenaar die zijn deel vervreemdt de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het "beheerboek" en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De eigendomsoverdragende of eigendomsverklarende kontrakten zullen melding maken van de basisakte en beheerboek.

Afdeling I. - Onderhoud.

ARTIKEL ZESENVEERTIG.

Het schilderwerk aan de gevels, zowel voorgevels, zijgevels en achtergevels, inbegrepen de ramen en de leuningen, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering opgemaakt plan, onder toezicht van de zaakvoerder. Wat de andere werken betreft, in verband met de eigen delen waarvan het onderhoud, het uitzicht, de aanleg of de schikking van het gebouw aanbelangen, zullen zij moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op tijd en stond, opdat het gebouw zijn verzorgd en goed onderhouden uitzicht zou bewaren ; zij zullen zonder verwijl moeten uitgevoerd worden zo de algemene vergadering daartoe besluit.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens afhankelijk van de lokalen die zij betrekken, telkens moeten vegen als het nodig is en in alle geval ten minste éénmaal 's jaars. Zij zullen het bewijs daarvan aan de zaakvoerder moeten leveren.

kan de algemene vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen, de verwijdering van het dier bevelen door de maatschappij van dierenbescherming, dit op kosten van de weerspannige eigenaar van het dier.

Afdeling III. - Moraliteit - Inwendige orde.

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG. - GEBRUIK.

De medeëigenaars, hun huurders of andere rechthebbenden, zullen altijd het gebouw als burgerswoningen deftig moeten betrekken en er als "goede huisvaders" van genieten ; zij zullen er voor zorgen dat de zedelijkheid en de rust van het gebouw geen enkel ogenblik zou gestoord worden, noch door hun schuld, noch door deze van personen van hun familie, noch door mensen in hun dienst, noch, in voorkomend geval, door hun huurders of bezoekers.

Ieder overdreven lawaai dient vermeden.

Het gebruik van een radiopost en t.v.toestel en het bespelen van muziekinstrumenten zijn toegelaten, maar in elk geval dient vermeden te worden dat daardoor de andere eigenaars op gelijk welk uur van de dag of de nacht zouden gestoord worden.

Het gebruik van elektrische apparaten is toegelaten, doch indien zij parasieten veroorzaken dan dienen zij voorzien te worden van een speciaal toestel hetwelk deze parasieten zal wegnemen of dermate verminderen dat een degelijk radioluistergenot mogelijk is.

Er mogen geen elektrische motoren geïnstalleerd worden in de building, met uitzondering van deze welke noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een beroep, toegestaan in de hierna vermelde voorwaarden en deze welke de huishoudelijke toestellen doen funktionneren. Al deze motoren dienen in ieder geval voorzien te worden van een afdoend antiparasietapparaat.

Ieder appartement mag slechts betrokken worden door één enkele familie, haar gasten en haar dienstboden.

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG. - HUURKONTRAKTEN.

De huurkontrakten die door de eigenaars toegestaan worden zullen de verklaringen der huurders moeten inhouden, dat zij al de voorwaarden van zedelijkheid en andere, die vereist zijn, verenigen en dat zij zich onderwerpen aan de verplichting het gebouw als burgerswoning en welvoeglijk te betrekken, overeenkomstig het algemeen reglement van medeeigendom, waarvan zij zullen erkennen kennis genomen te hebben en dat zij zich zullen verplichten na te leven op straf van ontbinding van hun huurkontrakten, na regelmatige vaststelling der feiten die hen worden verweten.

ARTIKEL VIERENVIJFTIG. - GEMEENTE- POLITIE- EN WEGENISLASTEN.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden zullen moeten voldoen aan al de gemeente-, politie- en wegenislasten en zich

gedragen naar de gewone bewoningsvoorwaarden in wel bewoonde huizen.

ARTIKEL VIJFENVIJFTIG. - VERKOOP OF VERHURING VAN KELDERS

De kelders mogen slechts verkocht of verhuurd worden aan een bewoner van het gebouw.

Afdeling IV. - Bestemming der lokalen.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG.

De appartementen zijn voor residentiële bewoning bestemd ; het is toegelaten er een vrij beroep in uit te oefenen.

De geneesheren zullen hun beroep slechts mogen uitoefenen voor zoveel zij geen specialisten in besmettelijke of venerische ziekten zijn. De uitoefening van een vrij beroep mag niet schaden aan de algemene rust of gezondheid van het eigendom. Indien de uitoefening van een vrij beroep zou meebrengen dat vele bezoekers de lift zouden gebruiken, dan zal de titularis van het vrij beroep zich dienen te verstaan met het beheer over het vaststellen van een door hem te betalen forfaitair bedrag aan de gemeenschap voor dit intensief gebruik.

Op het gelijkvloers is toegelaten de inrichting van :
- woonappartementen ;
- vrije beroepen of burelen ;
- winkels, showruimten en alle andere commerciële of ambachtelijke aktiviteiten, zoals traiteur, patisserie enz. met toegelaten gebruik van alle installaties nodig voor de uitbating, onder andere koelinrichtingen.

Een gedeelte van het gelijkvloers zal steeds kunnen ingericht worden als parking of garage. Het aantal standplaatsen voor wagens is niet beperkt.

Lichtreklame of uithangborden zullen geduld worden op de gevel van het gelijkvloers onder de logia van het gebouw. Dezelfden zullen een voornaam uitzicht bieden, alsmede luxueus uitgevoerd worden. Het ontwerp dient voorafgaandelijk door de algemene vergadering goedgekeurd te worden. Daarenboven mag aan de binnenzijde van de uitstalramen van het gelijkvloers lichtreklame aangebracht worden op voorwaarde dat deze in overeenstemming is met de standing van het gebouw.

Elke instelling die door het geluid, de geur of anderszins de overige bewoners mocht storen, zal kunnen verboden worden door de algemene vergadering, daartoe beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen. De uitgedrevene zal geen schadevergoeding kunnen eisen ten welke titel ook.

Het is de eigenaars of huurders der verdiepingen verboden publiciteitsteksten, schilden of voorwerpen aan te brengen aan de vensters of terrassen, noch in de gangen en portalen, in de hall of op de trappen.

Plakbrieven "Appartement te huur en/of te koop" mogen aan de vensters aangeplakt worden.

Op de deur welk ieder appartement afsluit, of in de hall gelijkvloers mag een plaat aangebracht worden, model en afmetingen te bepalen door de algemene vergadering, vermeldend de naam, beroep, nummers van het appartement en de dagen en uren voorzien voor konsultatie.

Ieder appartement zal beschikken over een brievenbus ; op deze bus mag een plaatje aangebracht worden, vermeldend naam en beroep van de titularis en het nummer vanhet door hen betrokken appartement.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG. - ONGEZONDE BEWAARPLAATS.

In de building mag geen enkel bewaarplaats aangelegd worden van gevaarlijke-, ontvlambare-, ongezonde- of hinderlijke waren of voorraden. De eigenaars of huurders dienen er zorg voor te dragen dat geen bedorven waren of voorraden in de kelders gelegd of bewaard worden.

Afdeling V. - Gemene lasten.

ARTIKEL ACHTENVIJFTIG.

A. Centrale Verwarming.

Er is één stookplaats met twee ketels voor gans het gebouw. De zaakvoerder zorgt voor tijdige levering van stookolie.

De centrale verwarming zal werken volgens beslissing van de algemene vergadering, welke hierover statueert bij gewone meerderheid van stemmen. Het is nochtans verstaan dat ieder bewoner van het gebouw het recht heeft aanspraak te kunnen maken op een normaal warmtepeil in zijn lokalen.

De deelname in de kosten van onderhoud, herstelling, vervanging en verbruik van de centrale verwarming is verplichtend voor alle medeëigenaars, wier lokalen van de nodige toestellen voorzien zijn en zullen te dragen zijn door hen in verhouding met het aantal tienduizendsten verbonden aan de betrokken appartementen. De zaakvoerder zorgt voor de verrekening.

De vennootschap "Victor Lurquin en C°" behoudt zich het recht voor kontrakten af te sluiten voor wat het onderhouden van de stookinstallatie betreft en voor het leveren van de brandstof. Deze kontrakten zullen door haar mogen afgesloten worden voor een maximum periode van tien jaar, na het beeindigen der werken van elke blok.

De eigenaars der appartementen zullen aan de bestaande radiatoren nooit elementen mogen toevoegen of bijkomende radiatoren mogen bijplaatsen. In geval zij een hoger warmtepeil verlangen zullen zij dit kunnen bereiken door plaatsing van dubbel glas of toevoeging van een ander verwarmingsmiddel dan de gemeenschappelijke centrale verwarming.

B. Lasten eigen aan iedere blok.

De kosten van onderhoud, herstelling, werking, elektriciteitsverbruik en de speciale verzekeringen van de gemene delen eigen aan één blok (zoals inkomdeur, hall, trap, lift, deurtelefoon, vuilniskoker - deze opsomming is gegeven ten

titel van voorbeeld en is dus niet beperkend) zullen verplichtend gedragen worden door alle eigenaars van die blok in verhouding met hun aandeel in de gemene delen.

Nochtans, indien er tussen de gemeenschappelijke ingang van een blok en de commerciële panden van het gelijkvloers geen verbinding bestaat door een deur, toegang gevend tot de hall, dan zullen deze commerciële panden niet dienen tussen te komen in de kosten in vorig alinea bedoeld. Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit.

Elke eigenaar van een commercieel eigendom dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang, zal steeds een verbinding kunnen bouwen, natuurlijk op zijn kosten en verantwoordelijkheid. Evenzo mag een bestaande verbinding kunnen afgeschaft worden. In beide gevallen zullen de bouwplannen voorafgaandelijk door de algemene vergadering van de blok dienen goedgekeurd te worden.

Voor wat het elektriciteitsverbruik betreft van blok V (garagen en kelders), dit zal gedragen worden voor één/derde door al de eigenaars van de woonappartementen en het gelijkvloers en voor twee/derden door al de eigenaars van de garagen, in verhouding met hun aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen.

C. Hovingen.

De hovingen zijn bedoeld als rust- en ontspanningsoord voor al de bewoners van het gebouw,zij zullen nooit voor andere doeleinden kunnen gebruikt worden.

De onderhoud ervan valt ten laste van de ganse gemeenschap. Alle beschadigingen zullen nochtans moeten gedragen worden door degene die er de oorzaak van is.

De algemene vergadering kan beslissen een speel- of sportplein in te richten (basketball, tennis, enz...). Zij bepaalt de voorwaarden van oprichting en exploitatie.

D. Collectieve antenne.

Er is een collectieve televisie-antenne voor gans het gebouw. Alle onderhoudskosten zijn uitsluitend ten laste van de woonappartementen en andere privatieve eigendommen die er gebruik van maken.

Afdeling VI. - Beheer.

ARTIKEL NEGENENVIJFTIG. - BEHEERRAAD.

Er bestaat een beheerraad, samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters der algemene vergadering. De zaakvoerder heeft het recht de vergadering ervan bij te wonen, doch hij heeft er slechts een raadgevende stem.

De beheerraad houdt toezicht op het beheer van de zaakvoerder, ziet zijn rekeningen na en brengt verslag uit bij de algemene vergadering.

De beheerraad beslist bij gewone meerderheid van stemmen; hij is in getal wanneer twee leden aanwezig zijn.

Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter door-

slaggevend. Proces-verbaal getekend door de aanwezige leden wordt bij iedere beslissing opgemaakt.

ARTIKEL ZESTIG. - ZAAKVOERDER.

Een zaakvoerder zal worden gelast met het algemeen toezicht op het gebouw, zoals gezegd is in dit statuut. Deze zaakvoerder zal gekozen worden door de algemene vergadering, ofwel onder de medeëigenaars,ofwel buiten deze. Indien de zaakvoerder een der medeëigenaars is en niet bezoldigd, zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen voor het boekhouden. De wedden van de zaakvoerder of van zijn sekretaris, die door de algemene vergadering worden vastgesteld, zijn gemene lasten.

ARTIKEL EENENZESTIG. - TAAK VAN DE ZAAKVOERDER.

De zaakvoerder zal gelast zijn met het waken op het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de voorwerpen die bestemd zijn tot gemeen gebruik of gemene diensten en namelijk met het uitvoeren van de dringende herstellingswerken of van deze die door de algemene vergadering der medeëigenaars en eventueel door de raad van beheer bevolen worden, met het verdelen onder de medeëigenaars van het beloop der uitgaven in evenredigheid die door tegenwoordig reglement is bepaald, met het centraliseren der geldsommen, eventueel met het vervolgen van de inning ervan door de bevoegde rechtbanken en met het storten van deze geldsommen aan wie het behoort. De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen met derden en met de openbare besturen aangaande de gemene delen van het gebouw. Hij maakt er verslag over aan de algemene vergadering die besluit over de maatregelen te nemen voor de verdediging van de gemene belangen. In dringende gevallen zullen deze maatregelen door de zaakvoerder zelf genomen worden onder last er zohaast mogelijk rekenschap van te geven.

De zaakvoerder stuurt driemaandelijks de private rekening aan iedere eigenaar, die hem zijn deel in de uitgaven terugbetaalt. Een provisie zal aan de zaakvoerder gegeven worden die hem zal toelaten te voorzien in de lopende uitgaven, in de voorwaarden door de algemene vergadering vastgesteld.

De zaakvoerder is gelast de sommen die zouden voortkomen van de gemene zaken te ontvangen.

De algemene vergadering kan beslissen een reservefonds aan te leggen, met het oog op latere uit te voeren grote herstellingen of het vervangen van apparaten.

Afdeling VII. - Onderhoudspersoneel.

ARTIKEL TWEE EN ZESTIG.

Het onderhoudspersoneel wordt gekozen door de zaakvoerder voor een blok of het geheel,welke eveneens de vergoeding bepaalt. Het dienstkontrakt van het onderhoudspersoneel verstrijkt maandelijks en kan door de zaakvoerder ontslagen worden.

De algemene vergadering kan elk jaar bij wijze van begroting het totale bedrag der lonen van het onderhoudspersoneel vaststellen.

ARTIKEL DRIE EN ZESTIG.

De dienst van het onderhoudspersoneel zal alles betreffen wat gebruikelijk geschiedt in deftige woonappartementen, zo zal het ondermeer :

1) de stoepen en gemene delen volkomen net en zuiver houden;
2) alle huisvuil verwijderen ;
3) in het algemeen alles doen wat de zaakvoerder hem voor de algemene dienst van het gebouw oplegt.

Afdeling VIII. - Gemene lasten van gans het gebouw.

ARTIKEL VIERENZESTIG.

Zoals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke delen, waarvan sprake in het zakelijk statuut, zullen ook de lasten voortspruitende uit de gemene behoeften door de eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Deze beschikking kan slechts gewijzigd worden met het algemeen akkoord der eigenaars.

De gemene lasten omvatten :

1) het elektriciteits- en waterverbruik voor de gemeenschappelijke delen, buiten dit eigen aan de blokken;
2) aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van de eventuele gemeenschappelijke meubilering, vuilnisbakken, kuismateriaal voor onderhoud en kuisen der gemeenschappelijke delen, buiten dit eigen aan de blokken ;
3) bureelonkosten, alsmede loon van zaakvoerder of zijn sekretaris ;
4) loon onderhoudspersoneel van de hovingen ;
5) de premies der gemeenschappelijke brandverzekeringen ;
6) onderhoudskosten van alle algemene gemene delen van het eigendom (hovingen bijvoorbeeld).

ARTIKEL VIJFENZESTIG.

Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit, en alle kosten die met deze diensten verband houden, worden gedragen en betaald door iedere eigenaar.

De huur van gebeurlijk centrale kontrolemeters, alsmede het eventueel meer-verbruik ten overstaan der private meters, zijn gemene lasten.

Afdeling IX. - Algemene bepalingen.

ARTIKEL ZESENZESTIG.

Wanneer een eigenaar in gebreke blijft ten overstaan van een der hem in dit reglement opgelegde verplichtingen, dan dient de zaakvoerder hem bij aangetekend schrijven aan te manen zich onmiddellijk of tegen een bepaalde datum in orde te stellen.

Indien de eigenaar in kwestie geen gevolg geeft aan die aanmaning, dan zal de zaakvoerder hem een burgerlijke boete kunnen opleggen van honderd frank per overtreding, welke zal ten goede komen aan de kas der gemeenschappelijke uitgaven, dit onverminderd het recht tegen de betrokkenen vervolgingen in te spannen of van hen schadevergoeding te eisen.

ARTIKEL ZEVENENZESTIG.

Wanneer een eigenaar de door de algemene vergadering bepaalde provisie voor gemene lasten niet tijdig stort dan de zaakvoerder, dan dient hij eveneens een boete van vijfhonderd frank te betalen aan de kas der gemeenschappelijke uitgaven. Daarenboven zal de in gebreke blijvende eigenaar op de door hem verschuldigde bedragen de wettelijke intrest dienen te betalen.

Indien een eigenaar weigert zijn deel in de provisie of in de gemeenschappelijke uitgaven te betalen of met de betaling ervan onaanvaardbaar lang wacht, dan zal de zaakvoerder met het akkoord van de beheerraad hem voor de rechtbank mogen dagvaarden namens al de medeëigenaars.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, dan mag de zaakvoerder tot beloop van het verschuldigd bedrag de huren optrekken en kan hij desbetreffende geldig kwijting geven.

Gedurende het in gebreke blijven dienen de overige eigenaars het ontbrekend bedrag tijdelijk voor te schieten, ieder volgens zijn aantal tienduizendsten in de gemene delen.

Bij gebrek aan betaling of aanzuivering binnen de veertien dagen na gezonden bericht, zal de zaakvoerder, in verstandhouding met de beheerraad, de toevoer van elektriciteit, gas en water, het betrokken appartement bedienende, mogen afsnijden. Deze bepaling is hoofdzakelijk en ten strengste op te vatten.

HOOFDSTUK IV. - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL ACHTENZESTIG.

Al de moeilijkheden onder de eigenaars of tussen de eigenaars en de zaakvoerder, voortvloeiend uit de interpretatie of de toepassing van het algemeen reglement van medeëigendom, zullen voorgelegd worden aan de algemene vergadering, die zetelen zal in verzoening. Komt er akkoord tot stand, zo zal er proces-verbaal van opgesteld worden. Blijft de onenigheid bestaan, dan zal het geschil aan de bevoegde rechtbank worden onderworpen.

ARTIKEL NEGENENZESTIG.

Derden-belanghebbenden welke wensen kennis te nemen van de tekst van het algemeen reglement van medeëigendom zullen deze kunnen ontvangen mits betalen van een door de algemene vergadering vast te stellen vergoeding.

ARTIKEL ZEVENTIG.

Het algemeen reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al degenen welke in de toekomst welkdanig recht zullen hebben op het eigendom of op een gedeelte ervan.
Dientengevolge zal dit reglement ofwel gans dienen overgeschreven ten worden in alle akten van overdracht of verklaring van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten de vermelding dienen te bevatten dat de belanghebbenden het reglement voldoende kennen en trouwens van rechtswege gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen welke er kunnen of zullen uit voortvloeien.

ARTIKEL EENENZEVENTIG.

In iedere akte, overeenkomst of kontrakt, betrekking hebbende op een gedeelte van het eigendom, zullen de partijen keuze van woonplaats dienen te doen, binnen het arrondissement Leuven, bij gebreke waarvan deze keuze van rechtswege zal gedaan zijn in het gebouw zelf.

ARTIKEL TWEE EN ZEVENTIG.

Voor zoveel als nodig verklaart de verschijnster de Heer Hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij de overschrijving dezer.

ARTIKEL DRIE EN ZEVENTIG. - AFWIJKEND BEDING.

Er wordt hier bedongen dat de vennootschap "Victor LURQUIN en C°" of een vennootschap of persoon door haar aan te duiden, gedurende een termijn van tien jaar, aanvang nemende te rekenen van de afwerking van het eigendom, het ambt van zaakvoerder zal waarnemen. Aldus zal iedere eigenaar gehouden zijn gedurende deze termijn van tien jaar aan de vennootschap-verschijnster en/of de aangestelde zaakvoerder zijn aandeel te storten in de kosten en de algemene lasten, inbegrepen de normale vergoeding voor de uitvoering van het ambt.
De algemene vergadering der eigenaars kan één of twee kommissarissen afvaardigen, gelast met het nazicht van alle stukken, rekeningen, balansen enz. in verband met het beheer van het eigendom. Dit nazicht dient te geschieden in de burelen van de aangestelde zaakvoerder.
De aangestelde zaakvoerder kan eenzijdig van zijn ambt afzien op het einde van elk jaar mits voorbericht van drie maanden. Hij zal ertoe gehouden zijn binnen de maand na het einde van zijn mandaat afgifte te doen aan zijn opvolger van alle boeken, registers en bescheiden welke betrekking hebben op zijn beheer.
Beheerskosten.
Onverminderd de onkosten verbonden aan het beheer van het gebouw, te verdelen volgens het aantal eenheden in de gemene delen, zoals in de regel voor de gemeenschappelijke las-

ten, wordt de beheersvergoeding vastgesteld op vierduizend frank per maand, te verdelen per kwotiteit.

Deze vergoeding is vastgesteld op basis van het indexcijfer der consumptieprijzen, vastgesteld op honderd en zeven punten. De vergoeding zal van rechtswege proportioneel aangepast worden aan de schommelingen van de index, vanaf de eerste vervaldag volgend op het ogenblik waarop de index een schommeling van vijf punten zal hebben ondergaan, ten overstaan van het indexcijfer dat als basis gediend heeft voor de berekening van de laatste vervaldag.

ARTIKEL VIERENZEVENTIG. - VERZEKERING BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

De vennootschap-verschijnster behoudt zich het recht voor om een verzekering af te sluiten voor dekking van de burgerlijke verantwoordelijkheid van het gebouw en de T.V.antenne, alsmede een verzekering tegen arbeidsongevallen voor het onderhoudspersoneel, dit alles voor een duurtijd van maximum tien jaar en bij de zelfde maatschappij bij dewelke de brandverzekering afgesloten wordt, of bij een maatschappij die de eerste herverzekert.

ARTIKEL VIJFENZEVENTIG. - TIJDELIJKE BEPALING.

Aangezien het gebouw opgericht wordt in meerdere blokken of gedeelten die op verschillende tijdstippen beëindigd zullen zijn, zal voor elk van deze blokken of gedeelten een afzonderlijke gemeenschap gevormd worden en dit tot wanneer vijfentwintig percent der kwotiteiten van de laatste opgerichte blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

Elke afzonderlijke gemeenschap zal de uitbatingskosten te haren laste nemen zodra vijfentwintig percent der kwotiteiten van die afzonderlijke blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

ARTIKEL ZESENZEVENTIG. - AUTOSTANDPLAATSEN.

De eigenaars of rechthebbenden gaan de verplichting aan de auto's dermate op de met verflijnen afgebakende plaatsen neer te zetten zodanig dat de lengteaslijn van de auto's op de lengteaslijn van de autostandplaats komt te staan. Deze standplaatsen en verflijnen moeten ten allen tijde vrij zijn van om het even welke hinder die zou kunnen ontstaan door stapelen van goederen of andere, hetgeen verboden is, zonder dat deze opsomming beperkend is.

VERKLARING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij de overschrijving dezer.

WAARVAN AKTE :

Gedaan en verleden te Tienen, ter studie.
Datum als boven.

Appartementsgebouw "KENNEDY - PARK"
BOST-TIENEN.

BEPALINGEN EN VOORWAARDEN WAARAAN DE BOUW ONDERWORPEN IS.

1. Voorwerp.

Deze aanneming heeft tot doel de werken uit voeren voor het bouwen van een appartementsgebouw met garages en aanleggen van het daarrond voorziene park en wegenis, dit alles genaamd "Kennedy-Park" en op te richten te Bost-Tienen, Hannuitsesteenweg.

2. Plannen en uitvoering der werken.

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de aanduidingen van de hieronder opgegeven plans, opgemaakt door Architekt MEDARD, in verblijf te Ezemaal.

- Inplanting.
- Inrichting I-e tot 9-e verdiep, gelijkvloers en keldering
- Gevels en doorsnede.

Alsmede overeenkomstig de onderrichtingen die gebruikelijk ter plaatse door de architekt gegeven worden.

Tevens worden de werken uitgevoerd :

- volgens de beschrijving der materialen, leveringen en apparaten te verwerken in de bouw ;
- volgens de huidige bepalingen en voorwaarden.

Op de werf zullen steeds materialen in voldoende mate aanwezig zijn om een normale vooruitgang der werken toe te laten.

De architekt heeft het recht deze werklieden van de werf te doen verwijderen welke hij oordeelt onbevoegd te zijn of geen innemend karakter hebben.

De uitvoeringstermijn bedraagt 400 werkdagen per deel van 20 appartementen, vanaf het begin der werken. De uitvoeringstermijn wordt echter verlengd met het aantal dagen dat er niet gewerkt wordt wegens onguur weer, werkstaking of andere gevallen van heirkracht, welke de normale vooruitgang der werken zouden verhinderd hebben.

De architekt zal nota nemen van deze dagen.

De door de kopers gevraagde wijzigingen, zelfs deze betreffende de privaat-gedeelten, kunnen gebeurlijk de uitvoeringstermijn beïnvloeden.

De eindafwerking der trapzalen en de gemeenschappelijke ingangen o.a. schildering, zal met het doel schade te voorkomen bij het betrekken der privatieve delen, verhuis, afgewerkt worden na de privatieve en andere gemeenschappelijke delen. Voor deze schildering wordt een bijkomende termijn van 90 werkdagen voorzien.

3. Betalingen.

De betalingen dienen te geschieden in schijven, zoals bepaald in de voorafgaande verkoopovereenkomst. Deze dienen stipt uitgevoerd te worden.

Geen enkele betaling mag uitgesteld worden want het betreft hier een gemeenschappelijke uitvoering en de nalatigheid van één der eigenaars kan aan het geheel nadeel berokkenen. De betalingen dienen te geschieden binnen de veertien dagen na ontvangst van de door de aannemer gedateerde- en ondertekende schuldvordering. Deze dient niet gedetail-

leerd te zijn. Bij gebreke van betaling binnen de gestelde termijn wordt ambtshalve een intrest van één frank per honderd en per maand vertraging aangerekend.

Deze intrest zal :

- van rechtswege verschuldigd zijn, zonder dat een ingebrekestelling vereist is ;
- niet kunnen tegengehouden worden zelfs niet bij gedeeltelijke betaling van de termijn verhoogd met de herziening;
- in geen geval kunnen verminderd worden, ook niet na gedeeltelijke betaling van de termijn verhoogd met de herziening.

Indien alsdan, een maand na de aanvraag, de betalingen van de termijn en herziening, verhoogd met de vervallen intresten niet gebeurd zijn, behoudt de vennootschap zich het recht voor, na aanmaning door de deurwaarder, door alle middelen betaling te eisen en eventueel over te gaan tot de verkoop van het appartement met bijhorigheden, onder voorbehoud schadevergoeding te eisen. De koper zal alle onkosten dragen voortvloeiend uit het niet naleven van zijn verplichtingen. In ieder geval zal een minimum van DUIZEND FRANK voor onkosten aan de eigenaar door de vennootschap-aannemer aangerekend worden.

Ingeval van schriftelijk gemeenschappelijk akkoord tussen beide partijen voor uitstel van betaling zal de hoger voorziene intrest van 12 % teruggebracht worden op 7 %.

Op iedere betalingstermijn wordt de hiernavermelde herziening toegepast.

Herziening.

De herziening van de prijs van deze aanneming, om rekening te houden met deschommelingen van de lonen der op de bouwplaats bebezigde werklieden en van de daarop betrekking hebbende sociale lasten, verzekeringen, evenals met de schommelingen van de prijs der materialen, grondstoffen en produkten die in de aanneming gebruikt of verwerkt worden, heeft plaats door toepassing van volgende formule, officieel erkend :

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + \frac{i}{I} + c\right)$$

Deze waarden worden maandelijks opgegeven door het officieel organisme SOPA.

a = 0.60 b = 0.30 c = 0.10.

P = betalingstermijn ;

p = bedrag betalingstermijn, herziening inbegrepen ;

S = gemiddeld uurloon op de datum van de basisakte ;

s = gemiddeld uurloon op datum betaling voorschot of eindafrekening ;

I = indeks materialen 1 maand vóór de ondertekening van de basisakte ;

i = indeks materialen 1 maand vóór de datum van het voorschot of eindafrekening.

Ook de schommelingen van de overdrachttaks geeft aanleiding tot aanpassing volgens navermelde formule :

$$R = P.b \frac{I}{I} \left(\frac{t - T}{100}\right)$$

R = de uitkomst van de herziening ;

T = huidig percentage van de overdrachtttaks ;

t = percentage overdrachttaks op het ogenblik van opeisen van de termijnen.

5. Wijzigingen.

De architekt heeft het recht alle nuttige en noodzakelijke wijzigingen aan te brengen in opvatting en in aard der materialen, zonder te schaden aan de voorziene kwaliteit. De kopers hebben het recht wijzigingen aan te brengen aan hun appartement dit echter uitsluitend langs de vennootschap-verkoopster om. De bepaling dezer wijziging dient echter te gebeuren ten laatste veertien dagen vóór aanvang van hun privaat gedeelte. De kostprijs der eventuele wijzigingen en aanbrengen van andere materialen, zal verrekend worden tussen kopers en de VGN Victor LURQUIN en C°. De kostprijs van deze wijzigingen dient tevens vooraf betaald te worden.

Bij verzoek tot wijziging van de posten voorzien, na ondertekening van deze overeenkomst zal door de vennootschap ten titel van deling van de administratiekosten aangerekend worden :

a) 10 % op de posten in min ;
b) 5 % op de posten in meer.

6. Aanvaarding.

De koper zal slechts zijn appartement mogen in gebruik nemen nadat alle verschuldigde sommen, zowel hoofdsom als intresten en onkosten, betaald zijn. Voorafgaandelijk dient eveneens de aanvaarding te gebeuren.

De ingebruikneming zonder aanvaarding heeft deze aanvaarding voor gevolg zonder opmerkingen en dit van rechtswege.

7. Klaarmaking voor ontvangsten.

De vennootschap staat in voor het onderhoud van de werken gedurende de ganse duur van de werken, voor het wegnemen van alle vuilnis vóór de aanvaarding der werken, zelfs wanneer dit voortkomt van voorbehouden werken voor het reinigen van lokalen en werf, voor het in orde brengen van de grond, voor het wegnemen van de voorlopige putten, van de kalkgroeven, kortom alles dient volkomen in orde gebracht te worden voor de aanvaarding en in gebruikname door de eigenaars.

BESCHRIJVING DER MATERIALEN EN APPARATEN TE VERWERKEN IN DE BOUW.

ARTIKEL I.

Voor het begin van de werken zal de vennootschap op haar kosten tegensprakelijk voor de twee partijen, beschrijving van de toestand van de aanpalende gebouwen opmaken.

Zo de vennootschap nalaat de beschrijvende toestand te doen opmaken zal zij er al de verantwoordelijkheid ende gevolgen van dragen.

ARTIKEL II.

Al de materialen die eventueel van een afbraak voortkomen worden eigendom van de vennootschap.

ARTIKEL III. - Verscheidene studies.

Gewone- en biezondere funderingen : uit te voeren met harde steenslag, scherpe zand en cement.

De studie over de grondpeiling wordt toevertrouwd aan een daartoe gespecialiseerde firma.
Tenc inde de nodige stevigheid te bereiken werd een burgerlijk ingenieur van een belgische universiteit gelast met de betonstudie. Deze berekeningswijze dient wetenschappelijk te zijn en overeen te stemmen met de normen van de A B S.

ARTIKEL IV. - Grondwerk.
Uitgravingen en wegruimen van grond.
Aanvullingen zullen met opeenvolgende lagen van 30 cm. aangedamd worden.

ARTIKEL V. - Park.
Aanleg omliggend park met wegenis, riolering en verlichting na beëindiging van de konstrukties.

ARTIKEL VI. - Metselwerk.
Voor alle binnen- en buitenmuren zullen isolatieblokken gebruikt worden.
Voorgevel : "Heidebloem" gevelstenen.
Zijgevel : witte kunststeen.
Achtergevel : baksteen (ringoven).
Stenen : dorpels worden uitgevoerd in natuursteen - achtergevels : grèssteen.
Tabletten : 20 cm. breed in massonit. Kan vervangen worden door marmer. (voorziene basisprijs 600 Fr./m2) Voor tabletten van meer dan 0.20 m. breed dient de plaatsingsprijs aangepast.
Vloeren : Living : vast tapijt in ravaflex of dergelijke.
Keuken, badkamer, W.C. en privaat hal : in marmermozaïktegels van 20 x 20.
Kamers : in vinyl of vilt.
Schrijnwerk : houten ramen en buitendeuren in meranti of dergelijke ;
binnendeuren om te schilderen.
Dakbedekking : roofing.
Ijzerwerk : leuning voor alle balkons op ± 1 m. hoogte.
Centrale verwarming : met mazout (platen radiatoren).
Lift : voor 4 personen of ± 320 kg.
Stortkoker.
Parlefoon met automatische deuropener.
Sanitair : bad in geëmailleerd staal ;
lavabo in verglaasd aardewerk ;
W.C. : monobloc ;
warm en koud water in badkamer en keuken.
Keuken : geïnstalleerd met afwasbak van ± 1 m. in roestvrij staal en inbouwkasten.
Glas : gewoon getrokken glas.
dalle-marine als schutselwand tussen balkons.
Schilderwerk : gemene delen + buitenramen en deuren.
Gas : leiding voor aardgas of propaangas met ketel.
Aangezien het niet vaststaat dat men ter plaatse zal kunnen beschikken over aardgas zal de aannemer het recht hebben een kontrakt af te sluiten lopend over maximum 10 jaar, voor het in huur nemen van een opslagketel voor propaangas en de levering van dit gas.
Electriciteit :
Private kringen :

Living : 1 lamp D A
2 gewone stopkontakten.
1 dubbel stopkontakt
1 TV-stopkontakt
Hall : 1 lamp D R
1 gewoon stopkontakt
Keuken : 1 lamp E A
1 stopkontakt 3 polig
1 stopkontakt II-polig + aarding
1 gewoon stopkontakt.
Berging: 1 lamp E A
W.C. : 1 lamp E A
Badkamer : 1 lamp D P
1 stopkontakt met aarding.
Kamers : 1 lamp D R
1 stopkontakt.
Gemeenschap : één kring per blok
één kring voor algemene
- parlofoon + T.V.antenne.

OPMERKING : OPEN HAARDEN.

Open haarden wordt gedoogd op risico en kosten van de koper. Open haarden en siermantels mogen enkel gebouwd worden door de vennootschap LURQUIN & X° of door Firma's door haar erkend.
