

BASISAKTE

APPARTEMENTSGEBOUW

Jagerstraat

Borgerhout

B A S I S A K T E

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ZESENZEVENTIG.

Op twee november.

Vóór Ons, Meester Romain COPPIN, Notaris ter standplaats van Antwerpen, met tussenkomst van Meester Pierre SPAEY, Notaris ter standplaats van Sint-Jans-Molenbeek-bij-Brussel.

IS VERSCHENEN :

[REDACTED]



Y 044985



ETUDE  
DE

Maitre **PIERRE SPAEY**

Notaire

à MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

Dewelke, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp dezer, ons het volgende heeft uiteengezet :

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

1) De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd [REDACTED] hebbende haar maatschappelijke zetel te [REDACTED], was eigenares van een perceel bouwgrond, gelegen te Borgerhout aan de Jagerstraat, inhoudende in oppervlakte ongeveer twaalfduizend driehonderdvijftig vierkante meter, bekend ten kadaster wijk A, deel van nummer 260/V/3.

2) Ingevolge een administratieve akte verleden vóór de Heer De Schutter, Burgemeester der gemeente Borgerhout, in dato van zeventwintig april negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen, op veertien mei daarna, boek 6976 nummer 5, heeft de vennootschap [REDACTED], de bedding van de Jagerstraat, inhoudende in oppervlakte ongeveer duizend vijfhonderdtweënnegentig vierkante meter, overgedragen aan de gemeente Borgerhout.

3) De vennootschap [REDACTED] heeft ingevolge een beraadslaging van het College der Burgemeester en Schepenen der Gemeente Borgerhout, in dato van vijf augustus negentienhonderd vierenzeventig, onder het nummer C/74/145, de bouwvergunning bekomen ten einde een appartementsgebouw met acht verdiepingen en technische verdieping, alsmede autostaanplaatsen op te richten op gezegde bouwgrond.

Deze bouwvergunning werd bekrachtigd door de Provinciale Dienst van Stedebouw en Ruimtelijke Ordening met Advies nummer 134.735/B, in dato van zes september negentienhonderd vierenzeventig.

Ingevolge een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Borgerhout, in dato van negenen-twintig september negentienhonderd vijfenzeventig, werd beslist de goedkeuringstermijn van voormelde bouwvergunning te verlengen met één jaar en deze geldig te verklaren tot vijf



Y 044984



ETUDE  
DE

Maitre PIERRE SPAEY

Notaire

à MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

augustus negentienhonderd zesenzeventig. De fotokopij van deze bouwvergunning met de beslissing van verlenging en haar bijlagen zal hieraan gehecht blijven.

4) De plannen van het gebouw werden opgemaakt door de Heer Lode Regnier, architect, ingeschreven op de tabel van de Raad van de Orde der Architecten en gemachtigd zijn beroep in België uit te oefenen, gedomicilieerd te Schilde, Vloeyenbergdreef, nummer 16.

5) De vennootschap [REDACTED] heeft de werken van het appartementsgebouw aangevat op vijf april negentienhonderd zesenzeventig.

6) De vennootschap "[REDACTED]" heeft het appartementsgebouw in oprichting, waarvan sprake hiervoor, verkocht aan de vennootschap [REDACTED] verschijnster bij deze, ingevolge een akte verleden vóór Meester Romain Coppin, notaris te Antwerpen, met tussenkomst van Meester Pierre Spaey, notaris te Sint-Jans-Molenbeek, in dato van zestien september negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen, op negenentwintig september daarna, boek 7084 nummer 1.

7) De vennootschap verschijnster heeft beslist het appartementsgebouw waarvan sprake en hierna uitvoeriger beschreven onder het beheer der medeëigendom en verplichte onverdeeldheid te plaatsen.

BASISAKTE.

Deze uiteenzetting gedaan zijnde, heeft de vennootschap [REDACTED] verschijnster bij deze, vertegenwoordigd zoals gezegd, ons verzocht authentieke akte op te stellen van haar wil het appartementsgebouw hierna uitvoeriger beschreven, te plaatsen onder het beheer der medeëigendom en verplichte onverdeeldheid, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, vormende artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Dat gebouw is alzo verdeeld in afzonderlijke erven, hebbende elk als onafscheidbaar toebehoren een zeker aantal

aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waarvan de grond ; deze aandelen worden in tienduizendsten berekend.

Deze basisakte omvat :

1) De algemene bepalingen betreffende het gebouw en nàrnijk de beschrijving van het gebouw en de dertigjarige oorsprong van eigendom van het gebouw, de bijzondere voorwaarden vermeld in de voorgaande eigendomstitel en de beschikkingen betreffende gemeenheden, lokalen van gemeenschappelijk nut, bepalingen betreffende eventuele wijzigingen en dergelijke.

2) De plannen van het gebouw die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

3) De gedetailleerde beschrijving van het gebouw volgens de plannen waarvan sprake hiervoor.

4) De tabel der verdeling der aandelen in de gemeenschappelijke delen en grond.

5) Het reglement van medeëigendom hebbende tot voorwerp de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze volgens dewelke de gemeenschappelijke delen beheerd zullen worden, de verdeling der gemeenschappelijke lasten en inkomsten, de wijze volgens dewelke de herstellingen en werken zullen uitgevoerd worden, de regels betreffende het gebruik van het gebouw, de verzekering en de heropbouw van het gebouw in geval van vernietiging.

#### HOOFDSTUK I.

##### ALGEMENE BEPALINGEN.

##### I. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

##### GEMEENTE BORGERHOUT :

Een appartementsgebouw in oprichting, op en met een perceel bouwgrond, gelegen ten voorhoofde van de Jagerstraat, inhoudende in oppervlakte volgens hiernagemelde meting negenennegentig aren tweeënnegentig centiaren, bekend ten kadaster of het geweest zijnde sektie A, deel van nummer 260/V/3, palende of bepaald hebbende aan de Jagerstraat, aan de Domeinen van de Staat met de oprit naar de Boudewijn autosnelweg,



Y 044983



ETUDE  
DE  
Notaire  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

aan deze autosnelweg, aan een voetweg, aan de Griffier Schob-  
benslaan, de Gemeente Borgerhout en aan de weduwe Claesen-  
Cool en kinderen.

Zoals dit perceel werd in plan gebracht in geel omlind,  
door het Studiebureau H. Robersscheuten te Mortsel, Linden-  
lei 62, grondplan nummer 73/86/C/1, dedato veertien september  
negentienhonderd zesenzeventig, hetwelk plan hieraan zal  
gehecht blijven.

Met uitsluiting van :

a) drie cirkelvormige perceeltjes grond van één vierkante  
meter vierenveertig vierkante decimeter, hetzij samen vier  
vierkante meter tweeëndertig vierkante decimeter (4,32 m<sup>2</sup>) ;

b) een ondergrondse inneming ter breedte van vijf meter  
doorheen voormelde grond, waarin een deel van de hoofdriool,  
extra muros, langs de Kleine Ring (E3) werd aangelegd, met  
een oppervlakte van achthonderd tachtig vierkante meter  
(880 m<sup>2</sup>), daarin begrepen de drie cirkelvormige perceeltjes  
grond gemeld sub a).

Deze ondergrondse inneming werd in plan gebracht door  
zelfde studiebureau H. Robersscheuten, grondplan nummer  
73/36/C/2 van zelfde datum, en aangeduid in groene tint, het-  
welk plan hieraan zal gehecht blijven.

II. OORSPRONG VAN EIGENDOM :

[REDACTED]

III. BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT DE EIGENDOMSTITEL HER-  
NOMEN.

De akte verleden vóór Meester Coppin, notaris te Antwerpen, met tussenkomst van Meester Pierre Spaey, notaris te Sint-Jans-Molenbeek, in dato van zestien september negentienhonderd zesenzeventig, en waarvan sprake in de oorsprong van eigendom hiervoor, bevat de bijzondere voorwaarden, hierna letterlijk weergegeven als volgt :

"De koopster zal al de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die de goederen mochten bezwaren gedogen en zij heeft het genot van de heersende erfdienstbaarheden die rochten bestaan dit alles op eigen risico en zonder dat deze bepaling aan wie ook meer rechten zou kunnen verlenen dan die gegrond op regelmatige titel of op de wet.

"Te dien opzichte verklaart de verkoopster dat zij persoonlijk geen enkele erfdienstbaarheid heeft toegestaan op de bij deze verkochte goederen en dat er naar haar weten geen erfdienstbaarheden bestaan, behoudens deze opgelegd en vermeld in de aankoopakte vanwege de Belgische Staat en opgenomen in onderhavige akte en luidende als volgt :

"Er zal geen vergoeding mogen geëist worden wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, aanduiding der aangrenzende eigenaars, noch voor gebrek aan toegang.

"De koopster zal steeds toegang en overgang over de bij



Y 044980



ETUDE  
DE  
Notaire  
Pierre SPAEY  
IOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

"deze verkochte goederen moeten verlenen aan de bevoegde  
"diensten, ten einde werken en herstellingen uit te voeren  
"aan de riolering welke zich in het verkochte goed bevindt.

"De koopster zal geen beplantingen of konstrukties  
"mogen aanbrengen op de strook bovengrond, gelegen boven de  
"ondergrondse inneming, hierboven beschreven onder b), al-  
"vorens de schriftelijke toelating te hebben bekomen van  
"de Intercommunale Vereniging voor de autoweg E3 of haar  
"rechtverkrijgenden".

De medeëigenaars zijn zuiver en eenvoudig in de plaats  
gesteld in alle rechten en verplichtingen voortspuitende  
uit de bepalingen hiervoor hernomen, zonder tussenkomst van  
de verschijnster, noch verhaal tegen haar.

#### IV. ARCHITEKT VAN HET GEBOUW.

De Heer Lode Regnier, architect, wonende te Schilde,  
Vloeyenbergdreef, nummer 16, wordt aangesteld als architect  
van het gebouw.

In geval dat de Heer Regnier deze funktie niet meer  
zou kunnen waarnemen, zal de algemene vergadering overgaan  
tot de benoeming van een nieuwe architect van het gebouw.

#### V. GEMEENHEDEN.

De vennootschap verschijnster behoudt zich uitdrukkelijk  
het recht voor de prijs van alle eventuele afstand van  
gemeenheden der afsluitingen te innen ten hare voordele.

Zij alleen zal het recht hebben over te gaan tot de  
opmeting, tot de schatting van deze afsluitingen, in hun  
geheel of gedeeltelijk, de prijs van afstand ervan te ont-  
vangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud heeft niet tot gevolg dat de vennootschap  
verschijnster enige verantwoordelijkheid of verplichting  
zou hebben aangaande deze afsluitingen, hun onderhoud en  
herstellingen.

De medeëigenaars verplichten zich de eventuele akte van  
afstand te ondertekenen en alle medewerking te verlenen,  
indien nodig.

#### VI. RIOLERINGEN.

Zoals blijkt uit een plan opgemaakt door het Studiebureau Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid O. De Koninckx te Antwerpen, in dato van vijftien december negentienhonderd vijfenzeventig, hetwelk plan hieraan zal gehecht blijven, werd doorheen de grond op dewelke het appartementsgebouw wordt opgericht een deel van de hoofdriool extra muros langs de kleine ring E3 aangelegd.

De ondergrondse inneming van deze hoofdriool is in geel getint op het hieraan gehecht plan.

Zoals vermeld in voorgaande eigendomstitel waarvan sprake hiervoor onder de rubriek "Bijzondere Voorwaarden" zullen de medeëigenaars en bewoners van het gebouw steeds toegang en overgang moeten verlenen voor de werken en herstellingen die aan de rioleringen dienen uitgevoerd te worden en er zullen geen beplantingen of konstrukties op gezegde strook mogen aangebracht worden, behoudens voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de Intercommunale Vereniging voor de autoweg E3 of haar rechtverkrijgenden.

#### VII. EBES-POST.

De vennootschap verschijnster behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het lokaal op het plan aangeduid als e.o.e.s.-post, in de kelderverdieping gelegen, in erfpacht te geven voor een duur van negenennegentig jaar tegen de voorwaarden en bijdragen door de vennootschap Rewa Benelux vast te stellen.

De medeëigenaars van het appartementsgebouw waarvan sprake, geven van nu af onherroepelijke volmacht aan de vennootschap [REDACTED] ten einde voor hen en in hun naam alle huur- en erfpachtkontrakten te verlijden betreffende dat lokaal en alle akten en stukken desbetreffend te ondertekenen.

#### VIII. WIJZIGINGEN - VOLMACHT.

De vennootschap [REDACTED] verschijnster bij deze, behoudt zich het recht voor één of meerdere verdiepingen, alsook het gelijkvloers en de kelderverdieping anders te





Y 044992



ETUDE  
DE  
Maitre PIERRE SPAEY  
Notaire  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

verdelen dan voorzien is op de plannen gehecht aan deze akte.

Zij zal het mogen doen zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten bekomen van de medeëigenaars.

Deze wijzigingen zullen de oppervlakte en de inhoud der privé-delen die reeds verkocht zouden zijn, niet mogen verminderen.

In het bijzonder behoudt de vennootschap [REDACTED] zich het recht voor tot op de dag van afwerking der gebouwen meerdere appartementen of delen van appartementen of andere privé-lokalen in één enkel appartement of in één enkel privé-lokaal te voegen, de appartementen en privé-lokalen te verdelen en er bijgevolg de kwotiteiten ervan te verdelen, de binnenverdeling van de appartementen te wijzigen, de oppervlakten en de schikking der gemeenschappelijke delen te wijzigen, zoals hall of verkeerruimten, omde vergroting van een appartement toe te laten of bijkomende kelders of privé-lokalen te maken ; deze wijzigingen worden enkel als voorbeeld aangeduid.

De vennootschap [REDACTED] zal ook meerdere autostaanplaatsen buiten het gebouw gelegen mogen inrichten ; in dat geval zullen de aandelen toegekend aan de bestaande autostaanplaatsen, buiten het gebouw gelegen, verdeeld worden tussen het geheel der autostaanplaatsen buiten het gebouw gelegen die ingericht zullen worden.

De vennootschap [REDACTED] zal te dien einde alle nodige werken mogen uitvoeren, hierin begrepen aan de gemeenschappelijke delen.

De medeëigenaars van het appartementsgebouw waarvan sprake geven van nu af onherroepelijke volmacht aan de vennootschap [REDACTED] ten einde voor hen en in hun naam, alle wijzigingen aan de plannen aan te brengen en alle wijzigingsakten van de basisakte te ondertekenen, behoudens de verworven rechten der eigenaars van privaatieve elementen.

#### IX. TIJDELIJKE BESCHIKKINGEN.

Van nu af aan wordt voorzien :

- dat de eerste gewone algemene vergadering der medeëigenaars zal bijeengeroepen worden door de vennootschap [REDACTED] die er het voorzitterschap van zal waarnemen.

- dat de vennootschap [REDACTED] de eerste zaakvoerder zal aanstellen voor een duur van tien jaar vanaf heden, tegen de vergoeding die zij zal bepalen.

- dat de vennootschap [REDACTED] de eerste verzekeringspolissen zal onderschrijven voor een duur van tien jaar vanaf heden bij een in België goed gekende maatschappij.

#### X. KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer, kiest de vennootschap verschijnster, woonplaats in haar zetel te Antwerpen.

#### HOOFDSTUK II.

##### PLANNEN VAN HET GEBOUW.

De vennootschap [REDACTED] verschijnster bij deze, heeft ons verzocht de plannen van het gebouw, opgemaakt door de Heer architect Lode Regnier voornoemd, aan onderhavige akte te hechten na "ne varietur" te zijn ondertekend door de verschijnster en Ons, Notaris.

Deze plannen vermelden de hierna volgende beschrijving :

Plan 1 : plan nummer Obis, dedato vijftwintig februari negentienhonderd zesenzeventig : plan inplanting-riolering ;

Plan 2 : plan nummer 00, dedato negentwintig maart negentienhonderd zesenzeventig : plan van buitenautostaanplaatsen op het vlak van het gelijkvloers ;

Plan 3 : plan nummer 1A, dedato vier maart negentienhonderd zesenzeventig, gewijzigd dedato vier maart negentienhonderd zesenzeventig : plan van de kelderverdieping ;

Plan 4 : plan nummer 2, dedato tien februari negentienhonderd vijfenzeventig, gewijzigd dedato achttien juni negentienhonderd vijfenzeventig en vijftwintig september negentienhonderd vijfenzeventig : plan van het gelijkvloers ;

Plan 5 : plan nummer 3b, dedato tien februari negentienhonderd vijfenzeventig, gewijzigd dedato achttien juni negentienhonderd vijfenzeventig, vijftwintig september



Y 044991



ETUDE  
DE  
Notaire  
PIERRE SPAEY  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

negentienhonderd vijfenzeventig en twintig september negentienhonderd zesenzeventig : plan van de type verdieping (eerste tot achtste verdieping) ;

Plan 6 : plan nummer 4b, dedato tien februari negentienhonderd vijfenzeventig, gewijzigd dedato achttien juni negentienhonderd vijfenzeventig en twintig september negentienhonderd zesenzeventig : plan van de dakverdieping ;

Plan 7 : plan nummer 5, dedato tien februari negentienhonderd vijfenzeventig, gewijzigd dedato achttien juni negentienhonderd vijfenzeventig : plan van de voorgevel ;

Plan 8 : plan nummer 6, dedato tien februari negentienhonderd vijfenzeventig, gewijzigd dedato achttien juni negentienhonderd vijfenzeventig : plan van de zijgevel links ;

Plan 9 : plan nummer 7, dedato tien februari negentienhonderd vijfenzeventig, gewijzigd dedato achttien juni negentienhonderd vijfenzeventig : plan van de achtergevel ;

Plan 10 : plan nummer 8, dedato tien februari negentienhonderd vijfenzeventig, gewijzigd dedato achttien juni negentienhonderd vijfenzeventig : plan van de zijgevel rechts ;

Plan 11 : plan nummer 9, dedato tien februari negentienhonderd vijfenzeventig, gewijzigd dedato achttien juni negentienhonderd vijfenzeventig : doorsneeplan.

### HOOFDSTUK III.

#### GEDETAILLEERDE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

##### I. ALGEMEENHEDEN.

Het gebouw is gelegen te Borgerhout, Jagerstraat.

Hij omvat :

- a) een kelderverdieping ;
- b) een gelijkvloers met autostaanplaatsen buiten het gebouw gelegen ;
- c) acht type verdiepingen ;
- d) een dakverdieping.

##### II. GEDETAILLEERDE BESCHRIJVING PER VLAK.

###### 1. Kelderverdieping :

- a) Gemeenschappelijke delen :

- inrij en doorgang naar de autostaanplaatsen en auto-  
bergplaatsen ;

- doorgangen naar de kelders ;
- liftenkokers en liftenkabinen ;
- trapzalen naar het gelijkvloers ;
- vuilnislokalen ;
- lokaal gasmeters ;
- lokaal warmtewisselaar en hydrofoorgroep;
- lokaal e.b.e.s. ;
- sas.

b) Privatieve delen :

- tien autobergplaatsen genummerd van één tot tien ;
- twaalf autostaanplaatsen genummerd van één tot twaalf ;
- zeventig kelders genummerd van één tot zeventig.

2. Gelijkvloers :

a) Gemeenschappelijke delen :

- inkom gelegen links, als men het gebouw van de straat  
bekijkt : inkomhall, doorgang, trapzalen naar de kelderver-  
dieping en de verdiepingen, liftkokers en liftkabinen, lokaal  
dienst.

- inkom gelegen rechts, als men het gebouw van de straat  
bekijkt : ingangshall, doorgang, trapzalen naar de kelderver-  
dieping en de verdiepingen, liftkokers en liftkabinen, lokaal  
dienst.

- in- en uitrij naar de autobergplaatsen en autostaan-  
plaatsen in de kelderverdieping.

- doorgang naar de autobergplaatsen.

b) Privatieve delen :

1. Een appartement van het type H, gelegen rechtse zij-  
gevelkant omvattende : hall, water-closet, living, keuken,  
badkamer en twee slaapkamers.

2. Bureelokalen gelegen links als men het gebouw van  
de straat bekijkt omvattende : een lokaal met een ingang  
langs de inkom links gelegen, een lokaal met ingang recht-  
streeks uitgevende op de straat, een derde lokaal.



Y 04990



ETUDE  
DE  
Notaire  
PIERRE SPAEY  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

3. Bureellokalen gelegen rechts als men het gebouw van de straat bekijkt, omvattende : een lokaal met een ingang langs de inkom rechts gelegen, een lokaal met ingang rechtstreeks uitgevende op de straat, een derde lokaal.

4. Twaalf autobergplaatsen genummerd van één tot twaalf.

5. Twaalf autostaanplaatsen gelegen buiten het gebouw, genummerd van één tot twaalf.

3. Typeverdieping : (van de eerste tot de achtste verdieping)

a) Gemeenschappelijke delen :

- trapzaal naar de verdiepingen, liftkoker en kabine en sas bedienende de appartementen van het type A en B.

- trapzaal naar de verdiepingen, liftkoker en kabine en sas bedienende de appartementen van het type C en D.

- trapzaal naar de verdiepingen, liftkoker en kabine en sas bedienende de appartementen van het type E en F.

- trapzaal naar de verdiepingen, liftkoker en kabine en sas bedienende de appartementen van het type G en H.

b) Privatieve delen :

Per verdieping worden de appartementen gemerkt met een letter beginnend van links met de letter A en eindigend rechts met de letter H, het alles gevelwaarts gericht gezien.

1) Een appartement van het type A, gelegen linkse zijgevelkant, omvattende : hall, water-closet, living, keuken, terras voorkant, badkamer, drie slaapkamers, terras achterkant.

2) Een appartement van het type B, gelegen uiterst links als men het gebouw van de straat bekijkt, omvattende : hall, water-closet, living, keuken, terras voorkant, badkamer, twee slaapkamers, terras achterkant.

3) Een appartement van het type C, gelegen links als men het gebouw van de straat bekijkt, omvattende : hall, water-closet, living, keuken, terras voorkant, badkamer, één slaapkamer, terras achterkant.

4) Een appartement van het type D, gelegen centrum links

als men het gebouw van de straat bekijkt, omfattende : hall, water-closet, living, keuken, terras voorkant, badkamer, drie slaapkamers, terras achterkant.

5) Een appartement van het type E, gelegen centrum rechts als men het gebouw van de straat bekijkt, omfattende : hall, water-closet, living, keuken, terras voorkant, badkamer, twee slaapkamers, terras achterkant.

6) Een appartement van het type F, gelegen rechts als men het gebouw van de straat bekijkt, omfattende : hall, water-closet, living, keuken, terras voorkant, badkamer, twee slaapkamers, terras achterkant.

7) Een appartement van het type G, gelegen uiterst rechts als men het gebouw van de straat bekijkt, omfattende : hall, water-closet, living, keuken, terras voorkant, badkamer, twee slaapkamers, terras achterkant.

8) Een appartement van het type H, gelegen rechtse zijgevelkant, omfattende : hall, water-closet, living, keuken, terras voorkant, badkamer, twee slaapkamers, terras achterkant.

#### 4. Dakverdieping : (negende verdieping)

##### a) Gemeenschappelijke delen :

- trapzalen - sas ;
- liftenkamers ;
- stookplaats.

##### b) Privatieve delen :

De appartementen worden gemerkt met een letter beginnend van links met de letter B en eindigend rechts met de letter G, het alles gevelwaarts gericht gezien, de letter F zijnde niet toegekend.

1) Een appartement van het type B, gelegen uiterst links als men het gebouw van de straat bekijkt, omfattende : hall, living, terras voorkant, keuken, twee slaapkamers, badkamer met water-closet.

2) Een appartement van het type C, gelegen links als men het gebouw van de straat bekijkt, omfattende : ingang,



Y 044989



ETUDE  
DE  
Maitre **PIERRE SPAEY**  
Notaire  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

living, terras voorkant, keuken, één slaapkamer, badkamer met water-closet.

3) Een appartement van het type D, gelegen centrum links als men het gebouw van de straat bekijkt, omvattende :  
ingang, living, terras voorkant, keuken, één slaapkamer, badkamer met water-closet.

4) Een appartement van het type E, gelegen centrum rechts als men het gebouw van de straat bekijkt, omvattende :  
ingang, living, terras voorkant, keuken, één slaapkamer, badkamer met water-closet.

5) Een appartement van het type G, gelegen uiterst rechts als men het gebouw van de straat bekijkt, omvattende :  
ingang, living, terras voorkant, keuken, één slaapkamer, badkamer en water-closet.

### III. AANDUIDING DER PRIVATIEVE DELEN.

- De appartementen van de verdiepingen (eerste tot negende verdieping) worden aangeduid door het type van het appartement waaraan het nummer der verdieping wordt gevoegd.

- De kelders, autobergplaatsen en autostaanplaatsen worden aangeduid met hun nummer en aanduiding van het vlak waar ze gelegen zijn.

- Aan elk appartement wordt een kelder gevoegd,

De kelders hebben geen aandelen in de gemeenschappelijke delen.

### IV. ALGEMENE DIENSTEN.

#### 1. Koud en warm water :

De appartementen en de lokalen dienst zijn voorzien van koud en warm water.

Er worden geen tellers geplaatst.

#### 2. Electriciteit :

- In de trapzaal op elk vlak : een kast met de tellers van elk appartement en van elk privaat lokaal van het gelijkvloers.

- Er zullen één of meerdere tellers geplaatst worden voor de gemeenschappelijke delen.

3. Centrale verwarming :

Het gebouw is voorzien van een algemeen centrale verwarmingsinstallatie.

In de stookplaats op de dakverdieping : de gasstookketel met brander en circulator.

Een kaloriemeter zal op elke radiator geplaatst worden.

4. Deuropener - Parlofoon - Bel :

- In elke gemeenschappelijke inkom op het gelijkvloers : een parlofoon met bel en naamplaat.

- In de hall van elk appartement : een post parlofoon met deuropener.

- Aan de deur van elk appartement en aan de deur van elk privaat lokaal van het gelijkvloers : een bel.

5. Brievenbus :

In elke gemeenschappelijke inkom op het gelijkvloers : een brievenbus voor elk appartement, en voor elk privaat lokaal van het gelijkvloers.

6. Televisiedistributie :

Elk appartement zal aan het televisiedistributienet aangesloten worden.

7. Telefoon :

Elk appartement en elk privaat lokaal op het gelijkvloers zal aan de stadstelefoon aangesloten worden.

8. Huisvuilstortkoker :

Elk appartement wordt voorzien van een huisvuilstortkoker, behalve de appartementen van de dakverdieping ; er is een huisvuilstortkoker in de gemeenschappelijke trapzalen van de dakverdieping.

HOOFDSTUK IV.

TABEL DER AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

- KELDERVERDIEPING :

- Vijf grote autobergplaatsen (genummerd 2-3-6-7-10), elk zestien/tienduizendsten, samen tachtig/tien-  
quizensten :

80/10.000sten





Y 044998



ETUDE  
DE  
Notaire  
Pierre SPAEY  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

- Vijf kleine autobergplaatsen (genummerd 1-4-5-8-9), elk veertien/tienduizendsten, samen zeventig/tienduizendsten : 70/10.000sten
- Twaalf autostaanplaatsen (genummerd van 1 tot 12), elk tien/tienduizendsten, samen honderdtwintig/tienduizendsten : 120/10.000sten
- GELIJKVLOERS :
- Zes grote autobergplaatsen (genummerd 2-3-6-7-10-11), elk zestien/tienduizendsten, samen zesennegentig/tienduizendsten : 96/10.000sten
- Zes kleine autobergplaatsen (genummerd 1-4-5-8-9-12), elk veertien/tienduizendsten, samen vierentachtig/tienduizendsten : 84/10.000sten
- Twaalf autostaanplaatsen gelegen buiten het gebouw (genummerd van 1 tot 12), elk vijf/tienduizendsten, samen zestig/tienduizendsten : 60/10.000sten
- Private lokalen links, honderd en zes/tienduizendsten : 106/10.000sten
- Private lokalen rechts, honderd en zes/tienduizendsten : 106/10.000sten
- Het appartement van het type H, honderd-drieëndertig/tienduizendsten : 133/10.000sten
- TYPEVERDIEPING (van de eerste tot de achtste verdieping) :
- Het appartement van het type A, honderdvijfenvijftig/tienduizendsten : 155/10.000sten
- Het appartement van het type B, honderdtweeëndertig/tienduizendsten : 132/10.000sten
- Het appartement van het type C, honderd en twaalf/tienduizendsten : 112/10.000sten
- Het appartement van het type D, honderddrieënvijftig/tienduizendsten : 153/10.000sten

- Het appartement van het type E, honderdtweeëndertig/ tienduizendsten : 132/10.000sten

- Het appartement van het type F, honderdtweeëndertig/ tienduizendsten : 132/10.000sten

- Het appartement van het type G, honderdtweeëndertig/ tienduizendsten : 132/10.000sten

- Het appartement van het type H, honderddrieënveertig/ tienduizendsten : 143/10.000sten

Samen duizend éénennegentig/tienduizendsten per verdieping : 1.091/10.000sten

Hetzij voor de acht verdiepingen achtduizend zevenhonderdachtentwintig/ tienduizendsten : 8.728/10.000sten

- DAKVERDIEPING :

- Het appartement van het type B, honderd en drie/ tienduizendsten : 103/10.000sten

- Het appartement van het type C, zesenzeventig/tien- duizendsten : 76/10.000sten

- Het appartement van het type D, zesenzeventig/tien- duizendsten : 76/10.000sten

- Het appartement van het type E, zesenzeventig/tien- duizendsten : 76/10.000sten

- Het appartement van het type G, zesentachtig/ tienduizendsten : 85/10.000sten



Y 044996



ETUDE  
DE  
M<sup>re</sup> PIERRE SPAEY  
Notaire  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

Samen voor de dakverdieping  
vierhonderd zeventien/tienduizend-  
sten :

417/10.000sten

Totaal : tienduizend/tien-  
duizendsten :

10.000/10.000sten

HOOFDSTUK V.

REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM.

SEKTIE I : ALGEMENE UITEENZETTING :

Artikel één :

1- Het gebouw is geplaatst onder het beheer der medeëigen-  
dom en verplichte onverdeeldheid, in het kader van de wet  
van acht juli negentienhonderd vierentwintig, vormende ar-  
tikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

2- Het omvat privatieve delen die het voorwerp uitmaken  
van een privatieve en uitsluitelijke eigendom en de gemeen-  
schappelijke delen die aan die privatieve delen gehecht  
zijn, ten titel van onafscheidbaar toebehoren en in een be-  
paalde verhouding.

De privatieve delen zullen in onderhavige akte aange-  
geeft worden door de benaming : "kavel".

3- Deze verdeling in privatieve en gemeenschappelijke  
delen vindt zijn wettelijke grondslag in voornoemde wet  
en in het bijzonder in paragraaf twee van die wet.

4- Onderhavig reglement heeft als essentieel doel al  
hetgeen de splitsing van de eigendom aanbelangt te regelen.

Altijd in het kader van artikel 577bis van het Burger-  
lijk Wetboek dat de wil der partijen aanvult, en dat van  
toepassing zal blijven indien niets anders bepaald wordt,  
bepaalt onderhavig reglement de privatieve delen en de  
gemeenschappelijke delen en behandelt de bewaring van het  
gebouw (beheer, verdeling der gemeenschappelijke lasten en  
inkomsten, wonen en herstellingen, gebruik, verzekeringen)  
en gebeurlijk de heropbouw.

5- De verplichtingen die hij oplegt hebben het karakter  
van zakelijke verplichtingen die de privatieve lokalen

Bezwaren en zijn aan iedereen tegenoverstelbaar door de overschrijving op de bewaring der hypotheeken.

6- Dat reglement mag volgens de hierna bepaalde voorwaarden gewijzigd worden ; de eenparigheid van de medeëigenaars zal noodzakelijk zijn voor het geval dat de verdeling der aandelen in de gemeenschappelijke delen zou gewijzigd worden.

7- Onderhavig reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen en richtlijnen of beslissingen van de algemene vergadering der eigenaars, die geen zakelijk recht zijn en waarvan de overschrijving niet vereist is.

De eerbied van deze reglementen, richtlijnen en beslissingen moet in alle akten opgelegd worden door dewelke de eigendom van een kavel verkregen wordt, alsook in alle huurkontrakten met huurders afgesloten en betrekking hebbende met gezegde kavels.

## SEKTIE II : PRIVATIEVE DELEN EN GEMENE DELEN.

### I. PRIVATIEVE DELEN.

#### Artikel twee :

##### Principe :

Maken deel uit van de privaatieve eigendom, de delen van het gebouw die tot het uitsluitende gebruik dienen van een eigenaar.

#### Artikel drie :

##### Samenstelling :

Zijn privaatief, namelijk de hieronder opgesomde zaken :

1. De elementen waaruit de kavels en hun privaatief toebehoren samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere beklodingsen met de elementen waarop zij rusten ;
- de bekloding der muren en de plafonering met versiering ;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden ;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken ;



Y 044988



ETUDE  
DE  
Maitre **PIERRE SPAEY**  
Notaire  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

- de gemeenheid van de muren die twee kavels scheiden voor zover zij niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw ;

- de borstweringen en leuning van de terrassen ;
- de bekleding der terrassen ;
- de portaaldeuren, de deuren binnen de kavels, de deuren van de kelders, de wentelpoorten van de autobergplaatsen ;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk ;
- de sanitaire installaties ;
- de parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt ;

2. Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk :

- de privé-tellers ;
  - de installaties van parlofoon en deuropener ;
  - de bellen aan de ingang deur van de appartementen ;
  - de brievenbussen in de gemeenschappelijke hall ;
- behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

## II. GEMENE DELEN.

### Artikel vier.

#### Principe :

Zijn gemeen, de delen van de eigendom bestemd tot het gebruik van de verschillende kavels of van sommige van hen.

De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de verschillende kavels in de verhouding van de waarde van deze privatieve elementen.

Deze waarde is onherroepelijk aangenomen door allen als zijnde definitief, alhoewel wijziging zou kunnen gebracht worden aan de privatieve delen door verbetering, verfraaiing of anders.

### Artikel vijf.

#### Samenstelling :

Zijn gemeenschappelijk, onder meer de hieronder opgesomde zaken :

- de grond ;
- de grondvesten en de zware muren ; het betonnen ge-  
raamte van het gebouw en het ruw metselwerk ;
- de bekleding en de versiering van de gevels, de ruw-  
bouw van de terrassen ;
- de schoorsteenpijpen ;
- het dak met zijn bekleding en de afvoerbuizen ;
- het buizennet der riolering en de putten ;
- de leidingen van water en electriciteit en alle om  
het even welke leidingen, behoudens het deel van deze leidingen  
die zich binnen een kavel bevinden en dienende tot het uit-  
sluitend gebruik van deze kavels;
- de parlofoon, de deuropener en bellen aan de hoofd-  
ingangsdeur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappe-  
lijk gebruik dienen ;
- de stookplaats met de verwarmingsketel en toebehoren ;
- het trappenhuis, de liften, de liftschacht met toebe-  
horen ;
- de vuilnislokalen ;
- het lokaal warmtewisselaar en hydrofoorgroep ;
- de lokalen meters ;
- het lokaal e.b.e.s. post ;
- de doorgangen en sassen ;
- de ingangen en halls ;
- de lokalen dienst ;
- de in- en uitrij naar de autobergplaatsen en autostaan-  
plaatsen ;
- in het algemeen alle delen van het gebouw die ten  
dienste staan van alle kavels of die niet bestemd zijn tot  
het privé gebruik van de eigenaars of die gemeenschappelijk  
zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vieren-  
twintig.

Artikel zes.

Aandelen in de gemeenschappelijke delen :

De aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn bepaald



Y 044995



ETUDE  
DE  
Maître **PIERRE SPAEY**  
Notaire  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

in een verdelingstabel aangegeven in hoofdstuk IV van de basisakte.

Deze tabel is zoals hiervoor bepaald, onveranderlijk, behoudens het unaniem akkoord van alle medeëigenaars.

SEKTIE III : RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

I. PRIVATIEVE DELEN.

Artikel zeven :

Principe :

Elke medeëigenaar heeft het recht te genieten van zijn kavel en erover te beschikken volgens de beperkingen vastgesteld in onderhavig kontrakt en op voorwaarde geen schade te berokkenen aan de rechten van de andere medeëigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen aantasten.

Artikel acht :

Wijziging van de samenstelling der private lokale :

1) Ieder mag, zoals het hem goeddunkt, de inwendige verdeling van zijn lokalen wijzigen, kelders en autobergplaatsen inbegrepen, maar onder zijn verantwoordelijkheid, betreffende de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de kavels van de andere medeëigenaars, en voor zover hij de nodige toelatingen bekomt van de architect van het gebouw.

2) De eigenaars van aanpalende kavels mogen naar hun eigen goeddunken en op elk ogenblik de samenstelling van hun private lokale wijzigen, op voorwaarde dat het geheel der aandelen in de gemeenschappelijke delen en der gemeenlasten aan de oorspronkelijke lokale toegekend, tussen de also samengestelde private delen verdeeld wordt.

Deze veranderingen zullen onder het toezicht van de architect van het gebouw moeten gebeuren maar zonder enige formaliteit te moeten volbrengen tegenover de medeëigenden, en voor zover deze veranderingen volgens de richtlijnen van

de architect zouden gebouwen, en rekening houdende met de verworven rechten van derden.

Artikel negen :

Werken aan privative delen :

1) Wanneer werken, hetzij binnen een kavel, hetzij aan privative toebehoren de stevigheid of de esthetiek van de gemene delen zouden kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de zaakvoerder ervan te verwittigen en hem de plannen van de voorziene werken voor te leggen.

De zaakvoerder legt de plannen voor aan de architect van het gebouw en de werken zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de architect, waarvan de erelonen ten laste zullen zijn van de belanghebbende eigenaar.

Deze laatste is verantwoordelijk voor de schade die zou berokkend worden door de uitvoering der werken.

2) Wanneer de medeëigenaars verwaarlozen de noodzakelijke werken uit te voeren aan hun eigendom, en wanneer zij bij gebrek aan aktie de andere kavels of het gemeenschappelijk domein aan schade blootstellen, of aan om het even welk nadeel, heeft de zaakvoerder alle machten om ambtshalve op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft, de dringende herstellingen in zijn privative lokalen te doen uitvoeren.

Artikel tien :

Privative terrassen :

1. De terrassen die enkel toegankelijk zijn tot de gebruikers van één enkel kavel zijn privative ; de ruwbouw ervan is gemeenschappelijk.

2. De bekleding van deze terrassen is privative. Het onderhoud ervan valt ten laste van de betrokken eigenaar.

Enkel de werken en herstellingen aan de ruwbouw van deze terrassen valt ten laste van de medeëigendom.

Artikel elf :

Zonneblinden, radio-telefoon-televisie :

De eigenaars zullen zonneblinden mogen plaatsen; zij zullen een model moeten aannemen dat goedgekeurd werd door de algemene vergadering.





Y 044986



ETUDE  
DE  
Notaire  
PIERRE SPAEY  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

De eigenaars zullen private posten van radio en televisie mogen plaatsen.

De telefoon zal in de kavels mogen geplaatst worden op kosten, risico's en gevaar van de respektievelijke medeëigenaars.

De eigenaars zullen verplicht zijn de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie te gebruiken, indien hetzij door de promotor, hetzij door de medeëigendom deze antenne geplaatst wordt.

Artikel twaalf :

Veiligheid :

De gebruikers moeten zich onderwerpen aan de reglementen betreffende de electriciteit en waterleidingen.

Het gebruik van gas in flessen is verboden.

Artikel dertien :

Rust :

1) De eigenaars en gebruikers der kavels moeten deze bewonen als een goede huisvader.

Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio-apparaten is toegelaten voor zover zij de andere eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van een anti-parasietapparaat.

Enkel de motoren die dienen tot het gebruik van huishoudelijke apparaten en van de apparaten die nodig zijn voor een beroep of een handel uit te oefenen die toegelaten zijn volgens de bepalingen van artikel 14, mogen gebruikt worden op voorwaarde dat alle maatregelen genomen zijn om buurstoornissen te vermijden.

2) Het gebruik van voertuigen, in het bijzonder 's nachts, zal moeten gedaan worden het minst luidruchtig mogelijk, ten einde de bewoners van het gebouw niet te storen ; het gebruik van klaxon is verboden.

3) De kleine huisdieren zijn slechts toegelaten in het gebouw voor zover zij op geen enkele wijze stoornis berokkenen aan andere bewoners.

Indien een dier oorzaak zou zijn van stoornis in het gebouw, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen de beslissing mogen nemen de toelating voor het dier, oorzaak van stoornis, te ontnemen.

Indien de eigenaar van het dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de vergadering, mag deze de eigenaar verplichten tot betaling van een som die de honderdvijftig frank per dag vertraging zal mogen bereiken, na aanmaning van de beslissing van de algemene vergadering en dat bedrag zal op het reservefonds gestort worden ; dit alles onder voorbehoud van een beslissing van de vergadering te nemen bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen, het dier aan de vennootschap der dierenbescherming toe te vertrouwen.

Artikel veertien :

Bestemming der kavels :

1. De appartementen op de verdiepingen zijn bestemd tot bewoning ; zij zullen ook mogen dienen tot de uitoefening van een vrij beroep, maar enkel in de mate dat het appartement ook tot bewoning dient.

2. De lokalen van het gelijkvloers zijn bestemd, hetzij tot kantoren, hetzij tot een standingsvolle handel.

3. De autobergplaatsen en autostaanplaatsen zijn uitsluitend bestemd tot het parkeren van private autovoertuigen ; alle openbare garages, alsook alle werkplaatsen of stapelplaatsen zijn verboden.

De bestemming der kavels zal enkel mogen gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering der medeëigenaars, te nemen bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen.

Artikel vijftien :

Verhuring :

1) De kavels kunnen enkel ten voordele van eerbare en solvabele personen verhuurd worden.

Dezelfde verplichting valt ten laste van de huurders, ingeval van onderverhuring of afstand van huur.

2) Het verhuren van een gedeelte van kavels is verboden.



Y 044994



ETUDE  
DE  
Maitre PIERRE SPAEY  
Notaire  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

De kelders mogen enkel in huur gegeven worden met de appartementen.

Nochtans mogen de autobergplaatsen en autostaanplaatsen afzonderlijk verhuurd worden.

De eigenaar moet aan de zaakvoerder van het gebouw zijn inzicht laten kennen zijn autobergplaats of staanplaats te verhuren, alsook de huurvoorwaarden.

3) De huurkontrakten moeten de huurders verplichten de beschikkingen bevat in onderhavig reglement van medeëigendom te eerbiedigen, alsook de wijzigingen die eraan zouden gebracht worden en de richtlijnen en beslissingen genomen door de algemene vergadering der medeëigenaars die hen zouden kunnen aanbelangen.

De eigenaars moeten onderhavig reglement ter kennis van de huurders brengen, alsook haar wijzigingen en de beslissingen genomen door de organen van de medeëigendom die hen kunnen aanbelangen.

4) De eigenaars moeten de huurders verplichten hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid tegenover de andere medeëigenaars van het gebouw en de geburen te verzekeren.

5) De eigenaars geven bij deze volmacht aan de zaakvoerder om de wijzigingen aan onderhavig reglement ter kennis te brengen van de huurders, alsook de richtlijnen en beslissingen van de algemene vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

6) Ingeval van niet naleving van de basisakte van het gebouw door een bewoner, zal de eigenaar verplicht zijn de verbreking van het huurkontraat aan te vragen en dit na een tweede verwittiging gegeven door de zaakvoerder en zonder gevolg gebleven vanwege de huurder ; deze aanvraag van verbreking zal moeten aangevraagd worden binnen de maand van de tweede verwittiging.

## II. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN :

Artikel zestien :

Principe :

De medeëigenaars moeten het gemeenschappelijk domein

gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat dit overeenstemt met de rechten van de andere medeëigenaars.

Elke handeling van een bewoner, strijdig met het normaal gebruik van de gemeenschappelijke elementen komt niet overeen met dat principe.

Artikel zeventien :

Wijziging van de gemeenschappelijke delen :

De wijzigingswerken aan de gemeenschappelijke zaken zelfs deze betrekking hebbende op de gemeenschappelijke delen zich binnen een kavel bevindende, zullen enkel mogen uitgevoerd worden na goedkeuring door de algemene vergadering der medeëigenaars bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen en onder toezicht van de architect van het gebouw.

De erelonen aan de architect verschuldigd ende kosten der werken zijn ten laste van de eigenaar die ze doet uitvoeren, behoudens andere beslissing van de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid.

Artikel achttien :

Werken aan de gemeenschappelijke delen :

Alle onderhouds- en herstellingswerken van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd door de medeëigendom overeenkomstig de regels die hierna zullen bepaald worden en zullen gedragen worden volgens de regels vastgesteld in de sectie "Gemeenschappelijke lasten" van onderhavig reglement.

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken zijn verdeeld in drie categorieën :

1) Dringende herstellingen :

Voor de herstellingen van zeer dringende aard, zoals leidingen van gas, water, riolering en afvoerbuizen, enzovoorts, heeft de zaakvoerder alle machten om ze te doen uitvoeren zonder de toelating ervan te moeten vragen en de medeëigenaars zullen dit nooit mogen verhinderen.

2) Volstrekt noodzakelijke maar niet dringende herstellingen :

Deze herstellingen worden beslist door de leden van het bureau die de raad van beheer vormen.



Y 044993



ETUDE  
DE  
aitre **PIERRE SPAEY**  
Notaire  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
BRUXELLES

De raad van beheer zal beslissen of een vergadering van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie uit te voeren.

3) Niet volstrekt noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een verfraaiing of verbetering meebrengen :

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door medeëigenaars die samen ten minste één/derde van het gebouw bezitten en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Zij zullen enkel mogen beslist worden bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen der medeëigenaars.

Artikel negentien :

Vrije toegang tot de kavels :

De medeëigenaars zullen aan de zaakvoerder vrije toegang moeten verlenen tot hun kavel, bewoond of niet, om hem toe te laten de stand der zaken van de medeëigendom na te zien.

Zij moeten ook toegang verlenen tot hun kavels aan de architecten en ondernemers ten einde de werken en herstellingen te laten uitvoeren die noodzakelijk zijn aan de gemeenschappelijke delen en aan de privatieve delen, aan andere medeëigenaars toebehorende, alsook tot alle personen die de gemeenschappelijke delen van het gebouw onderhouden of reinigen.

De medeëigenaars zullen deze werken en herstellingen verdragen zonder vergoeding, behalve indien schade wordt berokkend aan de privé-eigendom van de bewoner ; in dat laatste geval zal een schadevergoeding aan de bewoner uitgekeerd worden.

Artikel twintig :

Verdeling - Zakelijke rechten - Vervreemding :

De onverdeelde eigendom van de gemeenschappelijke delen vloeit voort uit de natuur zelf van deze zaken, de verdeling ervan zal nooit mogen aangevraagd worden.

De gemeenschappelijke delen zullen enkel mogen vervreemd

worden of bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen met de kavels waarvan zij het toebehoren zijn en voor de aandelen toegekend aan elk van deze elementen.

De hypotheek- en alle zakelijke rechten op een kavel gevestigd, bezwaren van rechtswege het deel van de gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

De kavels zullen enkel in hun geheel mogen vervreemd worden.

Artikel éérentwintig :

Stijl en harmonie van het gebouw :

Al hetgeen de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zal enkel mogen gewijzigd worden bij beslissing van de gewone algemene vergadering, genomen bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen en met de toelating van de architect van het gebouw.

Dit zal namelijk gelden voor de ingangdeuren van de kavels, de vensters, de terrassen, de zonneblinden, en elk deel van buiten zichtbaar, met inbegrip van het schilderen.

Artikel tweeëntwintig :

Uitzicht van het gebouw :

1) De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en terrassen van de appartementen, geen uithangborden, noch reclames, noch linnen, noch om het even welk voorwerp mogen hagen of plaatsen.

2) Het is verboden publiciteit aan de vensters of terrassen van de appartementen aan te brengen of in de halls, doorgangen en in het algemeen in de gemeenschappelijke delen, behoudens hetgeen onder artikel drieëntwintig bepaald is.

3) Het is verboden op de terrassen alle om het even welke voorwerpen te plaatsen of te laten, behoudens bloembakken of meubels speciaal voorzien voor terrassen en hoven.

4) De algemene vergadering bepaalt de plaatsen waar aanplakbrieven en aanplakborden zullen mogen geplaatst worden ten einde de verhuur en de verkoop van de kavels aan te kondigen.

Hun model zal moeten goedgekeurd worden door de vergadering.

5) In de ingangshall mag een ophangbord geplaatst worden, op dewelke de private plaat van de bewoners mag aangebracht worden met aanduiding van hun naam, beroep, nummer van het verdiep, bezoekdagen.

Platen mogen ook in de lift geplaatst worden.

Het model der platen moet door de algemene vergadering goedgekeurd worden.

Artikel drieëntwintig :

Publiciteit :

In principe is alle publiciteit of lichtreklames op de gevels en aan de vensters verboden.

Nochtans zal ter uitzonderlijke titel een standingsvolle publiciteit en lichtreklame aan de vensters van de privatieve lokalen van het gelijkvloers mogen aangebracht worden.

Deze publiciteit en lichtreklame zullen alleszins de bewoners van de appartementen niet mogen storen.

Alle knipperlichtreklames zijn verboden.

In alle geval zal een gedetailleerd ontwerp van die publiciteit of lichtreklame aan de raad van beheer van het gebouw moeten voorgelegd worden ter goedkeuring.

Artikel vierentwintig :

Inwendige orde :

1) De gemeenschappelijke delen en namelijk de ingangshalls, de in- en uitritten, de doorgangen, trappen en dienstlokalen zullen steeds en dit ten allen tijde vrij moeten bewaard blijven.

Het is bijgevolg verboden voorwerpen te laten liggen op deze plaatsen en in het algemeen op alle gemeenschappelijke delen.

Dit verbod is in het bijzonder van toepassing voor de fietsen. In de dienstlokalen op het gelijkvloers zullen de kinderwagens mogen gelaten worden.

2) In de halls, doorgangen, trapportalen mag geen huishoudelijk werk of alle om het even welk werk gedaan worden.

3) Geen enkele opslagplaats van gevaarlijke ontvlambare en ongezonde materiën zal in het gebouw mogen gevestigd worden.

De bewoners zullen er moeten voor zorgen dat in de kelders en in de gemeenschappelijke lokalen in de kelder verdieping geen eetwaren of dergelijke zou achtergelaten worden.

4) De verhuizingen dienen te gebeuren volgens de algemene richtlijnen welke door de beheerder terzake verstrekt worden.

Alle beschadigingen welke ten gevolge van een verhuis in de gemeenschappelijke delen vastgesteld worden, kunnen verhaal worden op de eigenaar van het betrokken appartement, waar de verhuis heeft plaats gehad.

5) De algemene vergadering mag op elk oogenblik en op het even welk gebied, een reglement van inwendige orde vaststellen voor de gebruikers van het gebouw.

Dat reglement zal namelijk mogen uitgevaardigd worden voor het gebruik der liften.

#### SEKTIE IV : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

##### I. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

##### Artikel vijfentwintig:

##### Opsomming van de lasten:

De lasten en gemeenschappelijke kosten zijn in het algemeen deze die het onderhoud, het gebruik, de herstellingen, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke delen aanbelangen, en namelijk de verbruikskosten van water en elektriciteit voor de dienst der gemeenschappelijke delen; de kosten voor het kuisen van de ingangshalls, trappen, doorgangen en alle gemeenschappelijke lokalen, de kosten van aankoop van de gemeenschappelijke meubelen en van al het materiaal nodig voor het dagelijks onderhoud, de bezoldiging van de zaakvoerder; het bedrag van de vergoeding verschuldigd door de medeëigendom wegens fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars; de kosten van rechtspleging die de medeëigendom aanbelangen; de openbare lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ten -----



laste van een eigenaar worden gebracht ; de herstelling van een schade aan de persoon of aan de zaak van een bewoner van het gebouw berokkend door een aangestelde persoon van de gemeenschap of door een gemeenschappelijke zaak ; en in het algemeen alle onkosten en lasten gemaakt in het belang van alle eigenaars of door de medeëigendom verschuldigd.

Artikel zesentwintig :

Bijdrage in de lasten - Verdeling :

De medeëigenaars moeten de kosten en lasten dragen in de hierna vastgestelde verhouding.

Behoudens hetgeen hierna bepaald is, worden de lasten van de medeëigendom verdeeld tussen alle medeëigenaars in de verhouding van hun respektievelijk aantal aandelen in de medeëigendom zoals hiervoren bepaald, in de tabel dat hoofdstuk IV uitmaakt.

Artikel zeventwintig :

Algemene diensten :

1. Electriciteit

De verhuring der bijzondere tellers en het verbruik ervan vallen ten laste van de bewoners van elke kavel.

Voor de gemeenschappelijke delen vallen de verhuring van de tellers en het verbruik ervan ten laste van alle medeëigenaars om in de gemeenschappelijke lasten ingelijfd te worden.

2. Verwarmingsinstallatie - Warm water

Het gebouw is in zijn geheel verwarmd door middel van een centrale verwarmingsinstallatie.

Het gebouw is ook voorzien van een warm water verdeling.

De zaakvoerder zal de nodige richtlijnen geven voor het gebruik van deze diensten ; hij handelt in opdracht van de raad van beheer.

3. Koud water

Abonnementen

De abonnementen aan de waterdienst voor de kavels worden door de zaakvoerder in naam van de medeëigenaars onderschreven.

De abonnementen op de waterdienst voor de gemeenschappelijke delen worden door de zaakvoerder onderschreven in naam van de medeëigenaars.

#### Verbruik

Het verbruik valt ten laste van de bewoners van de kavels.

De kosten van verbruik voor de gemeenschappelijke delen vallen ten laste van de medeëigenaars in de verhouding van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en worden in de gemeenschappelijke lasten ingelijfd.

#### Artikel achtentwintig :

#### Bijzondere regels betreffende de verwarmingsinstallatie en de liften :

##### 1. Liften

De kosten betrekking hebbende tot de liften (onderhoud, herstellingen, verzekeringen) vallen ten laste van de medeëigenaars van de appartementen van de verdiepingen, in de verhouding van hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De kosten van herstelling (nieuwe motor, nieuwe kabine) zullen ten laste vallen van alle medeëigenaars in de verhouding van hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

##### 2. Centrale verwarming - Warm water

a) De kosten van onderhoud en van gasverbruik voor de centrale verwarmingsinstallatie en warm water verdeling worden als volgt verdeeld :

- vijfenzeventig per honderd van deze kosten zullen worden verdeeld tussen de bewoners van de kavels volgens de index van de kaloriemeters die op elke radiator zullen geplaatst worden.

- vijftientig per honderd van deze kosten zullen worden verdeeld tussen alle medeëigenaars van appartementen met uitsluiting van de andere kavels in de verhouding van het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen die aan de appartementen toegekend zijn.

b) De kosten van de grove herstellingen vallen ten laste

van alle medeëigenaars van de appartementen en van de private lokale van het gelijkvloers in de verhouding van het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen die toegekend zijn aan de appartementen en aan de private lokale van het gelijkvloers.

### 3. Wijzigingen :

De algemene vergadering mag ten allen tijde, deze wijze van verdeling der uitgaven voor deze diensten (lift, centrale verwarming, warm water) veranderen, alsook het plaatsen of het wegnemen van bijzondere tellers beslissen, met een meerderheid van drie/vierde der stemmen.

#### Artikel negentwintig :

Vermeerdering van de lasten door het feit van een medeëigenaar.

In geval dat een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou vermeerderen voor zijn eigen gebruik, zal hij alleen deze vermeerdering moeten dragen.

#### Artikel dertig :

Provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven - Goedkeuring van de rekeningen van de zaakvoerder.

Om de gemeenschappelijke lasten te dekken, mag de zaakvoerder een provisie aan de medeëigenaars vragen.

Het eerste bedrag van deze provisie wordt door de zaakvoerder vastgesteld op basis van zijn schatting en is eisbaar bij het inbezitnemen van de kavel.

Daarna zal het bedrag van de provisie vastgesteld worden door de raad van beheer.

De zaakvoerder zal jaarlijks aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening opsturen.

De medeëigenaars zullen aan de leden van het bureau of aan de zaakvoerder de vergissingen doen kennen, die in de rekeningen zouden voorkomen.

De beheersrekeningen van de zaakvoerder zullen ter goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd worden ; de zaakvoerder zal ze één maand op voorhand aan de medeëigenaars moeten mededelen.

De voorzitter en de twee bijzitters worden gelast met het nazicht van deze rekeningen met de verrechtvaardigende stukken en zij zullen aan de vergadering over hun opdracht moeten verslag uitbrengen.

Artikel éénendertig :

Dwangmiddelen tegenover een ingebreke zijnde eigenaar :

Indien een medeëigenaar de gevraagde provisie niet zou storten, of zijn aandeel in de uitgaven van het afgelopen jaar aan de beheerder niet zou betalen, binnen de acht dagen van het herinneringsbericht dat hem in het één en ander geval bij aangetekend schrijven zou opgestuurd zijn, zal de beheerder over de hiernavolgende dwangmiddelen beschikken, waarvan hij enkel zal mogen gebruik maken mits toelating van de raad van beheer ; hij zal van deze toelating geen bewijs moeten leveren, ten aanzien van derden, en van de rechtbanken.

Tegenover de nalatige eigenaar, zal de zaakvoerder van de hierna vermelde middelen beschikken :

1) De nalatige eigenaar dagvaarden tot betaling van alle verschuldigde sommen (provisie, gedane uitgaven in hoofdsom, intresten, kosten en bijhorigheden) voor de bevoegde Heer Vrederechter, overeenkomstig het Gerechtelijk Wetboek ; de dagvaardiging zal in naam van alle medeëigenaars opgemaakt worden, elk van hen geeft bij deze te dien einde afzonderlijk kontraktueel en onherroepelijk volmacht aan de zaakvoerder en dit zolang hij in functie zal zijn.

2) De gemeenschappelijke diensten van de kavels (water, electriciteit, centrale verwarming, warm water) in de mate dat het technisch mogelijk is, stopzetten.

Alle sommen die door de zaakvoerder voor rekening van de medeëigendom gevorderd werden, zullen van rechtswege een intrest opbrengen van tien percent 's jaars, vrij van alle taksen en-hoegenaamde afhoudingen, vanaf de dag van verzending van de aangetekende herinneringsbrief, waarvan sprake hiervoor.

De nalatige medeëigenaar zal ten titel van forfaitaire schadevergoeding aan de medeëigendom een som verschuldigd zijn, gelijk aan de kosten van advocaat die doorhaar werd uitgegeven, en dit onverminderd alle te hunnen laste uitgesproken veroordelingen.

Tegenover de andere medeëigenaars zal de zaakvoerder van elk van hen, in verhouding met hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, het deel in de bedragen die noodzakelijk zijn voor de goede werking en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, van de nalatige eigenaar mogen eisen.

Tegenover de nalatige medeëigenaar, indien de kavel in huur gegeven is, zal de zaakvoerder zelf de huurgelden die aan de nalatige eigenaar toekomen, mogen opstrijken, ten belope van de verschuldigde bedragen in hoofdsom, intresten, kosten en bijhorigheden, tegen zijn enige kwijting; te dien einde geeft elke medeëigenaar voor het geval hij in gebreke zou blijven tegenover de medeëigendom, ten voordele van de zaakvoerder, kontraktuele en onherroepelijke delegatie der huurgelden.

De verklaring van de zaakvoerder desbetreffend zal als juist beschouwd worden zelfs indien de medeëigenaar zijn rekening betwist en de huurder zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van alle sommen over dewelke de zaakvoerder kwijting heeft gegeven.

Artikel tweeëndertig :

Voorzieningsfonds :

De raad van beheer mag ook indien hij het nuttig acht, een voorzieningsfonds scheppen, bestemd tot de uitvoering van de herstellingen en werken die in de toekomst nodig zouden zijn en die regelmatig door de bevoegde organen van de medeëigendom zouden beslist worden.

Hij zal de wijze van neerlegging van dat voorzieningsfonds bepalen in afwachting van zijn gebruik en zal de bijdrage van elk medeëigenaar bepalen.

Dat aandeel zal ingevorderd worden volgens de regels in voorgaand artikel vastgesteld.

Ingeval van overdracht, zal het aandeel in het voorzieningsfonds in principe de eigendom blijven van de medeëigendom.

Hij zal aan de verkoper of overdrager terugbetaald worden indien dit kontraktueel ten laste van de koper of overnemer gelegd werd en enkel nadat het door de verkoper of overdrager gevraagd bedrag zal betaald zijn.

Artikel drieëndertig:

Betrekking met de huurders:

Er bestaan enkel betrekkingen tussen de zaakvoerder en de medeëigenaars en niet met de huurders.

Artikel vierendertig:

Verkoop van een kavel:

In geval van verkoop van een kavel, vrijwillig of gedwongen, in der minne of gerechtelijk, zal de vorige eigenaar op gebied van verplichting van de gemeenschappelijke lasten, verplicht blijven tegenover de medeëigendom tot de betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven, tot op het ogenblik van de notifikatie aan de zaakvoerder van de overdracht of de verdeling.

Deze notifikatie zal bij ter post aangetekend schrijven moeten gedaan worden en namelijk de hierna volgende inlichtingen vermelden:

a) datum van de akte en naam van de notaris die de akte verleden heeft;

b) volledige identiteit en naam, voornamen, beroep en woonplaats van de koper of overnemer;

c) datum vanaf dewelke de nieuwe eigenaar de gemeenschappelijke lasten en belastingen voor zijn rekening moeten nemen.

De zaakvoerder zal de door de verkoper gestorte provisie enkel moeten terugbetalen na volledige betaling van zijn rekeningen en storting van een nieuwe provisie door de koper.

## II. GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN.

Indien gemeenschappelijke inkomsten zouden geïnd worden voor de gemeenschappelijke delen, zullen zij aan elk eigenaar toekomen in de verhouding van het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals hiervoor vastgesteld.

Aan de zaakvoerder wordt volmacht gegeven om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er rechtsgeldig kwijting over.

## SEKTIE V : BEHEER VAN HET GEBOUW.

### I. ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDEËIGENAARS.

#### Artikel vijfendertig :

##### Principe :

De algemene vergadering van demedeëigenaars beslist oppermachtig over alle punten van beheer en beschikking van het gebouw, in de mate dat het over gemeenschappelijke belangen gaat.

Al de beraadslagingen en beslissingen over de punten op de dagorde gebracht, zijn bindend voor alle medeëigenaars met inbegrip van de afwezigen.

#### Artikel zesendertig :

##### Gewone vergadering - Buitengewone vergadering :

De statutaire algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden op dag, uur en plaats door de zaakvoerder of degene die hem vervangt aangeduid ; het is die vergadering die de rekeningen van de zaakvoerder goedkeurt.

Behoudens tegenovergestelde richtlijn, vanwege de zaakvoerder die aan alle medeëigenaars zal moeten gegeven worden in de vormen en binnen de termijnen voor de oproepingen voorzien, blijven deze dag, uur en plaats, van jaar tot jaar ongewijzigd.

Buiten deze verplichte vergadering wordt de vergadering bijeengeroepen door de zorgen van de voorzitter van de vergadering of van de zaakvoerder en dit telkens het nodig is.

Zij moet alleszins plaatshebben wanneer de bijeenroeping aangevraagd wordt door de eigenaars die ten minste één/derde der aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Bij gebrek van oproeping door de zaakvoerder binnen een termijn van acht dagen, zal de vergadering geldig bijeengeroepen worden door één van de medeëigenaars.

Artikel zevenendertig :

Samenstelling der vergaderingen :

De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars, zonder rekening te houden met het aantal aandelen dat elk van hen bezit.

Indien de zaakvoerder geen medeëigenaar is, zal hij toch opgeroepen worden voor de vergadering, maar hij zal de vergadering bijwonen enkel met raadgevende stem.

Nochtans indien een medeëigenaar hem volmacht gegeven heeft, zal de zaakvoerder hem moeten vertegenwoordigen en in zijn plaats moeten stemmen, volgens hun geschreven richtlijnen, dewelke aan het proces-verbaal van de vergadering zullen moeten gehecht blijven.

Buiten de zaakvoerder zal niemand een medeëigenaar mogen vertegenwoordigen, indien hijzelf geen eigenaar is of op geheel of een gedeelte van het gebouw een-zakenlijk recht, of een genotsrecht heeft en indien hij geen volmacht gekregen heeft om aan de algemene vergadering deel te nemen en in de plaats van gezegde medeëigenaar te stemmen.

Deze volmacht moet schriftelijk zijn.

In geval dat ingevolge een erfenis of om het even welke andere wettelijke reden, de eigendom van een deel van het gebouw aan onverdeelde eigenaars zou toebehoren, zowel meerderjarigen als minderjarigen en onbekwamen (deze laatsen naar rechte vertegenwoordigd), hetzij aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen zij allen moeten opgeroepen worden en zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij zullen één onder hen moeten kiezen om te stemmen voor rekening van de gemeenschap.



De volmacht die hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering moeten gehecht worden.

Een echtgenoot mag de andere echtgenoot medeëigenaar vertegenwoordigen zonder bijzondere volmacht.

Een medeëigenaar die in het buitenland vertoeft, mag door zijn algemene mandataris vertegenwoordigd worden, zelfs indien hij niet deel uitmaakt van de aangenomen mandatarissen zoals hiervoor bepaald.

Artikel achtendertig:

Oproeping - Dagorde - Bureau:

De oproepingen worden ten minste acht volle dagen en ten hoogste vijftien volle dagen op voorhand gedaan, bij eenvoudig schrijven.

De dagorde wordt bepaald door degene die de vergadering bijeenroept.

Alle punten van de dagorde moeten klaar in de oproepingsberichten aangegeven worden.

Men mag enkel beraadslagen over de punten in de dagorde opgenomen.

Nochtans mogen de leden van de vergadering alle andere zaken behandelen, maar men mag desbetreffend geen enkele beslissing treffen hebbende een verplicht karakter.

De vergadering vormt binnen haar schoot een bureau voor de duur die zij zal bepalen; dat bureau is gevormd door een voorzitter en twee bijzitters.

Dat bureau draagt ook de naam "raad van beheer" en mag een sekretaris aanstellen die buiten de leden van de vergadering kan gekozen worden.

Deze sekretaris is ambtswege de zaakvoerder.

De medeëigenaars of hun mandataris ondertekenen bij het begin van de vergadering een aanwezigheidslijst waarop het

aantal aandelen die zij in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten, aangeduid wordt.

Artikel negenendertig :

Geldigheid voor de beraadslagingen :

De vergadering mag enkel geldig beraadslagen indien als leden die beraadslagende stem hebben, ten minste de helft der medeëigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dewelke samen ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet voldoet, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden met dezelfde dagorde ; de termijn voor de oproeping zal in dit geval herleid worden tot ten minste vijf dagen en ten hoogste acht dagen.

Deze vergadering zal geldig beraadslagen ongeacht het aantal medeëigenaars en het aantal aandelen die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, behalve het getal dat de eenparigheid vereist is.

Deze dubbele voorwaarde van meerderheid is niet vereist voor de statutaire algemene vergadering die geldig mag beraadslagen, ongeacht het aantal medeëigenaars en het aantal aandelen die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel veertig :

Stemmen - Meerderheid :

De medeëigenaars beschikken elk over een aantal stemmen gelijk aan het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

De beslissingen worden bij gewone meerderheid van stemmen der tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, behoudens de gevallen voor dewelke een sterkere meerderheid of zelfs de éénparigheid in onderhavig statuut of het reglement van inwendige orde voorzien werd.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

Wanneer de éénparigheid vereist wordt, moet men deze verstaan niet als éénparigheid van de op de vergadering

tegenwoordige leden, maar als éénparigheid van de medeëigenaars; in dat geval worden de afwezigen aangerekend als zich tegen het voorstel verzettende, behoudens het geval van een tweede vergadering, de eerste hebbende het vereiste quorum niet bereikt.

In dat laatste geval zullen de afwezigen aangerekend worden als voorstaander, voor zover dat in het tweede oproepingsbericht uitdrukkelijk werd voorzien, dat in geval van nieuwe afwezigheid, de afwezigen als akkoord met het voorstel zullen aangerekend worden.

Artikel éénenveertig :

Register der beraadslagingen - Uittreksels :

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in notulen opgenomen in een speciaal register ondertekend door de voorzitter, de bijzitters, de sekretaris en de eigenaar die zulks verlangen.

Iedere eigenaar mag inzage bekomen van het register en van de andere archieven van het gebouw, er afschriften van nemen, zonder verplaatsing, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering, voor zijn bewaring, en in aanwezigheid van de zaakvoerder.

De uittreksels van deze dokumenten worden door de zaakvoerder getekend.

II. ZAAKVOERDER.

Artikel tweeënveertig :

Benoeming :

Een zaakvoerder welke niet eigenaar hoeft te zijn, wordt door de algemene vergadering benoemd.

Indien de zaakvoerder een medeëigenaar is, en niet bezoldigd is, zal hij zich mogen laten bijstaan door een sekretaris voor het opmaken van de dokumenten en boeken ; de bezoldiging van deze sekretaris zal door de vergadering vastgesteld worden.

Artikel drieënveertig :

Taak van de zaakvoerder :

De zaakvoerder draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van

de besluiten van de algemene vergadering. ✓

Tot zijn taak behoort onder meer :

a) het onderhoud der gemeenschappelijke delen. ✓

Te dien einde zal de zaakvoerder een kuisvrouw mogen aanwerven of om het even welke andere persoon, mits een wedde door de raad van beheer vast te stellen ; de taken van deze persoon zullen door de zaakvoerder bepaald worden.

De zaakvoerder zal ook mogen beroep doen op een gespecialiseerde firma aan voorwaarden die door de raad van beheer zullen moeten goedgekeurd worden.

b) het toezicht op de werking der gemeenschappelijke diensten ;

c) het uitvoeren van de herstellingswerkzaamheden en van de door de algemene vergadering besliste werken, verder het voorschrijven van maatregelen welke als spoedeisend of noodzakelijk kunnen genoemd worden ;

d) het kwijten van de gemeenschappelijke schulden en het innen van de baten van de gemeenschap ;

e) het voorleggen aan ieder belanghebbende van zijn jaarlijkse particuliere rekening en aan de algemene vergadering van de jaarlijkse algemene rekeningen ;

f) het beheren van het reservefonds en van het voorzieningsfonds ;

g) het bewaren van de dokumenten en van de basisakte van het gebouw, het uitreiken van eensluitende afschriften aan wie het behoort ;

h) het onderschrijven uit naam van de eigenaars van alle verzekeringsovereenkomsten voor de gemeenschappelijke rekening volgens de voorschriften van de algemene vergadering ;

i) het onderzoeken van de geschillen met derden of onder eigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en bij sporadische gevallen het treffen van alle vrijwaredende maatregelen ;

j) het vertegenwoordigen in rechte van de gezamenlijke

eigenaars als aanleggers of als verweerders.

Te dien einde, wordt door iedere eigenaar, door het toetreden tot dit reglement, onherroepelijk mandaat aan de zaakvoerder verleend.

k) het bekendmaken van de door de algemene vergadering genomen beslissingen, aan de nieuwe eigenaar van een kavel na notifikatie van de overdracht, zoals voorzien in artikel vierendertig hiervoor.

Artikel vierenveertig :

Machten van de zaakvoerder :

Mits de zaakvoerder in de grenzen van zijn mandaat handelt, verbindt hij rechtsgeldig de eigenaars van het gebouw, met inbegrip van de afwezigen en van de tegenstemmers.

Artikel vijfenveertig :

Raad van beheer :

Door de algemene vergadering kan speciale machten worden verleend aan een raad van beheer, samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters van de vergadering.

De leden van de raad van beheer vormen een kollege en kunnen slechts voltallig beraadslagen.

De afwezige kan zich door een kollega laten vertegenwoordigen.

De besluiten worden bij gewone meerderheid van stemmen genomen.

De zaakvoerder zal de vergaderingen van de raad van beheer mogen bijwonen maar enkel met raadgevende stem, behalve indien hij in een andere hoedanigheid van de raad deel uitmaakt.

De raad houdt controle op de zaakvoerder, onderzoekt zijn rekeningen, treft in overleg met hem alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, onder meer de volstrekt noodzakelijke werken die echter geen spoed eisen.

Bij overlijden, afwezigheid of uittreding van de zaakvoerder, of wanneer hij in gebreke blijft, roept de raad van beheer de algemene vergadering bijeen ten einde een nieuwe zaakvoerder aan te stellen.

Bij gebrek aan een raad van beheer kunnen de hierboven opgesomde machten aan de voorzitter van de algemene vergadering overgedragen worden.

SEKTIE VI : VERZEKERINGEN.

I. ALGEMEENHEDEN.

Artikel zesenvieftig :

Principe :

De verzekering heeft tot voorwerp :

- a) het gebouw en zijn inhoud ;
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de medeëigenaars kan rusten, hierin begrepen de werkongevallen.

Artikel zevenenvieftig :

Gedekte gevaren - Verzekerde kapitalen :

De algemene vergadering van de medeëigenaars bepaalt de gevaren die moeten gedekt worden en de kapitalen die verzekerd moeten worden.

Onderhavig reglement noemt in de artikels die zullen volgen een zeker aantal gevaren die moeten gedekt worden.

De gevaren van brand en de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars moeten gedekt worden, behalve eenparig akkoord van de medeëigenaars.

Voor de andere gevaren waarvan de dekking in onderhavig reglement voorzien is, mag de algemene vergadering beslissen ze niet meer te dekken, bij beslissing genomen met een meerderheid van drie/vierde der stemmen.

Dit alles onverminderd de gevaren die volgens de wet moeten gedekt worden, zoals bijvoorbeeld de werkongevallen.

Artikel achtenveftig :

Vertegenwoordiging van de medeëigendom tegenover de verzekeraars :

De zaakvoerder vertegenwoordigt van rechtswege de medeëigendom ten opzichte van de verzekeraars, zonder een voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering te moeten voorleggen.

De zaakvoerder onderschrijft de polissen, betaalt de premiën, ontvangt de schadepeningen en geeft er kwijting over.

Artikel negenenveertig :

Betaling der premies - Extrapremies :

De verzekeringspremies die door de vergadering besloten werden, worden tot de gemeenschappelijke lasten aangerekend, in dewelke door alle medeëigenaars dient te worden bijgedragen in de verhouding van hun rechten in de medeëigendom, tenzij voor bepaalde premiën het reglement van medeëigendom een andere verdeling over de medeëigenaars oplegt.

Indien door om het even welke oorzaak extrapremiën of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de bewoner.

Artikel vijftig :

Enige verzekering :

Om de verscheidenheid van verhaal te vermijden en om van gunstige tarieven te genieten, zullen alle verzekeringen die door een medeëigenaar of bewoner onderschreven worden, volgens de hierna bepaalde voorwaarden, en hebbende het gebouw tot voorwerp, moeten afgesloten worden bij de maatschappij of de groep maatschappijen die het gebouw tegen brandgevaar dekt.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die de verantwoordelijkheid van een medeëigenaar of bewoner dekt ; zij moeten afgesloten worden bij de maatschappij of groep maatschappijen die de verantwoordelijkheid van de medeëigendom dekt.

De zaakvoerder zal ten uitzonderlijke titel de belanghebbende mogen toelaten zich bij een andere maatschappij te verzekeren, op voorwaarde dat deze de verbintenis neemt de zaakvoerder te verwittigen bij ter post aangetekende brief, ten minste veertien dagen op voorhand, dat de polis een einde neemt of opgeheven wordt, en er de reden van te kennen geven hierin begrepen het einde van de duur ; de zaakvoerder zal

Zelfs in dat geval een tegenverzekering mogen onderschrijven bij de maatschappij die de medeëigendom dekt (brand, verantwoordelijkheid).

Artikel éénenvijftig :

Polissen :

Iedere eigenaar kan aflevering op zijn kosten eisen van een exemplaar van de gesloten verzekeringspolissen.

Hetzelfde geldt voor de bewoners wanneer het verzekeringen betreft waarvoor de premies of extrapremies geheel of ten dele ten hunnen laste vallen.

Artikel tweeënvijftig :

Overschot van schadevergoeding :

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aanwezig blijkt te zijn, komt dit overschot ten goede aan het reservefonds.

II. VERZEKERINGEN GEBOUW.

1. Brand en bijkomende gevaren :

Artikel drieënvijftig :

Principe :

Een gemeenschappelijke polis zal op naam van alle medeëigenaars worden afgesloten bij een zelfde maatschappij of groep maatschappijen teneinde de gedeeltelijke of volledige vernietiging van het gebouw te verzekeren, de premies van deze polis worden in de gemeenschappelijke lasten aangerekend.

Artikel vierenvijftig :

Gemeenschappelijke delen - Privatieve delen :

Door de in het vorig artikel bedoelde verzekering, worden zo de gemeenschappelijke als de privatieve delen van het gebouw gedekt.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan deze privatieve delen.

Artikel vijfenvijftig :



Bijkomende gevaren :

De brandgevaaren zullen tot alle schade uitgebreid worden die het gevolg zouden zijn van brand, volgens de voorwaarden voorzien door de wet op de verzekeringen en het type-brand-polis negentienhonderd zevenenvijftig.

Dit zal gelden voor de gevaren in het algemeen genaamd :

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken ;
- inslag van bliksem ;
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken ;
- gevaar van electriciteit ;
- neerstorting van vliegtuigen ;
- storm ;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen ;
- bederf of vermindering van het verzekerde door het water of andere middelen tot blussing.

Artikel zesenvijftig :

Verhaal der geburen :

De eigenaars en de bewoners worden tegen het verhaal der geburen gedekt, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijke, in een privé-ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel, gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

Door "gebuur" moet men alle derden verstaan die geen enkel verband heeft met de medeëigendom en geen enkel deel van het gebouw gebruikt ten gelijk welke titel.

Artikel zevenenvijftig :

Verzaking aan verhaal tussen eigenaars :

Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen een deelgenoot of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het gebouw ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk, dan wel privé is aangemerkt), of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen.

Artikel achtenvijftig :

Verzaking aan verhaal door de bewoners :

De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de bewoners van hun kavel aan alle verhalen verzaken, zo tegen henzelf, als tegen bewoners der andere kavels, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.

Niet naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Artikel negenenvijftig :

Aanvullende verzekering :

Mocht een eigenaar van oordeel zijn dat de verzekeringen door de algemene vergadering gesteld, ontoereikend zijn, is hij bevoegd om bij de maatschappij die het gebouw verzekert of bij een maatschappij van dezelfde groep, een aanvullende verzekering te sluiten, waarvan hij de kosten draagt.

De aanvullende verzekering kan onder meer dekken :

- a) extra-verzekerde bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de door de vergadering gestelde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé-goed aangebracht heeft ;
- b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren, bijvoorbeeld, verlies van huurgelden.

In die gevallen heeft de eigenaar uitsluitend recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

Artikel zestig :

Uitkering der schadevergoedingen :

De schadepenningen worden door de zaakvoerder ontvangen, die er rechtsgeldig kwitantie over verleent, behoudens het recht van de algemene vergadering instructies aan de zaakvoerder op te leggen voor het storten van de vergoeding in een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het onderhavig reglement bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de zaakvoerder, onder toezicht van de algemene vergadering.

Artikel ééneenzestig :

Ontoereikendheid van de schadepenningen :

In geval de schadepenning ontoereikend zou zijn voor de herstelling of de heropbouw, zal het bijkomend bedrag ten laste vallen van de medeëigenaars, in de verhouding van het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Artikel tweeënzestig :

Privé roerende voorwerpen :

Ieder gebruiker, medeëigenaar of niet van het gebouw, verzekert op zijn kosten de voorwerpen die zijn privé-ruimten stofferen, voor een toereikend bedrag, tegen de gevaren van brand en andere ondergeschikte gevaren vermeld in artikel vijfenvijftig hiervoor.

2. Waterschade :

Artikel drieënzestig :

Een verzekering zal afgesloten worden om de waterschade, zowel van de gemeenschappelijke delen, als van de privatieve kavels te dekken, en alle roerende voorwerpen er zich bevindende en aan medeëigenaars toebehorende.

Deze polis zal in naam van de medeëigenaars onderschreven worden.

Van het voordeel van dit kontrakt mogen de bewoners genieten mits een extrapremie door hen te betalen.

3. Verhuring :

Artikel vierenzestig :

Verplichting van de huurder tot betaling der premies :

In geval van verhuring, zullen in de gemeenschappelijke lasten van onderhoud die door de huurder moeten gedragen worden begrepen worden behoudens tegenovergestelde overeenkomst, tussen hem en zijn verhuurder :

a) de extrapremies verschuldigd aan de maatschappij uit hoofde van verzaking aan verhaal tegen de huurders (artikels 1732 tot 1735 van het Burgerlijk Wetboek ;

b) de extrapremie eventueel verschuldigd aan de maatschappij uit hoofde van verhaal der geburen in hoedanigheid

Van bewoner ;

c) de premie voor verzekering tegen waterschade (voor de voorwerpen hem toebehorende of om zijn verantwoordelijkheid te dekken).

Dit alles in de mate dat deze extrapremies en premies de gebruikte goederen betreffen.

De vaststelling van elk aandeel zal oppermachtig door de zaakvoerder gedaan worden, indien zij niet door de maatschappij gedaan werd.

### III. VERZEKERING-VERANTWOORDELIJKHEID.

#### Artikel vijfenzestig :

##### Beginsel :

Een verzekering zal afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars te dekken telkens de algemene vergadering het nuttig zal achten.

Dit zal verplichtend zijn :

a) voor de verantwoordelijkheid voor alle feiten voortvloeiende van het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek), zowel voor de gemeenschappelijke delen, als voor de privative delen ;

b) voor de verantwoordelijkheid die ten laste valt van de medeëigenaars op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek voor het door de medeëigendom gebruikt personeel.

De polissen "verantwoordelijkheid" zullen de hierna volgende bepaling moeten bevatten :

"Worden als "derden" aangezien, de eigenaars, de bewoners, ten welke titel het ook zij, de zaakvoerder, de personen ten dienste van de medeëigendom of van een bewoner".

#### Artikel zesenzestig :

##### Schadegevallen - Vergoedingen :

De schadevergoedingen worden door de zaakvoerder gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend blijkt te zijn, wordt het tekort door de zaakvoerder, bij wege van alle

Rechtsmiddelen, gevorderd ten laste van de dader van de schade en ten laste van degene die burgerlijk aansprakelijk wordt gesteld voor de schade.

SEKTIE VII - VERNIETIGING VAN HET GEBOUW.

I. VOLLEDIGE VERNIETIGING - GEDEELTELIJKE VERNIETIGING.

Artikel zevenenzestig :

Het gebouw kan volledig of gedeeltelijk vernietigd zijn.

Enkel de gemeenschappelijke delen van het gebouw komen in aanmerking om de graad van vernietiging van het gebouw te beoordelen.

De vernietiging wordt als gedeeltelijk beschouwd zolang ten minste drie/vierde van de waarde van het gebouw niet bereikt is, waarde van de grond uitgesloten.

In geval van betwisting zal de graad van vernietiging door een deskundige door de algemene vergadering aangesteld, bepaald worden.

De deskundige zal de waarde van het vernielde en deze van het onbeschadigde vergelijken.

Zijn beslissing is souverain en zonder verhaal.

II. VERPLICHTING TOT HEROPBOUW.

Artikel achtenzestig :

In principe zijn de medeëigenaars verplicht het gebouw gedeeltelijk of geheel vernield, te herbouwen.

De heropbouw zal gebeuren op basis van de oorspronkelijke plannen, behoudens unaniem akkoord der medeëigenaars over de wijzigingen aan de plannen aan te brengen.

III. BIJDRAGE IN DE KOSTEN VAN HEROPBOUW.

Artikel negenenzestig :

Ieder eigenaar is verplicht bij te dragen in de kosten van heropbouw in de verhouding van zijn aandelen in de medeëigendom.

Van deze kosten zal de eventuele vergoeding op dewelke de medeëigendom recht zou hebben ingevolge de vernietiging van het gebouw, voortspruitende namelijk uit de verzekering, afgetrokken worden.

Artikel zeventig :

De medeëigenaar moet in de kosten bijdragen volgens de voorwaarden voorzien in het ondernemingskontraakt dat door de algemene vergadering der medeëigenaars zal goedgekeurd zijn.

Iedere betaling dat niet op de vastgestelde termijn zou uitgevoerd zijn, zal van rechtswege een intrest opbrengen tegen de rentevoet in voege voor de handelszaken.

De algemene vergadering zal steeds de consignatie van de nodige sommen voor de onderneming voor de uitvoering der werken mogen eisen en volgens de voorwaarden die zij zal bepalen.

Artikel éenenzeventig :

De medeëigenaars zullen de in gebreke zijnde eigenaar mogen verplichten tot betaling van zijn bijdrage in de kosten van heropbouw door alle rechtsmiddelen.

De medeëigenaar die in gebreke zou blijven zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te betalen is verplicht aan de andere medeëigenaars die het zouden vragen, al zijn rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van zijn aandeel in de gebeurlijke vergoeding voor heropbouw, waarvan sprake hiervoor.

Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, zal de prijs van afstand bepaald worden door een deskundige door de Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen aangesteld, op verzoek van de meest gereede partij.

IV. BESLUIT VAN NIET HEROPBOUW.

Artikel tweeënzeventig :

In geval van volledige vernietiging mag de algemene vergadering der aandeelhouders, bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen, beslissen het gebouw niet te herbouwen.

Artikel drieënzeventig :

In dat geval zal de medeëigendom een einde nemen ; ieder der medeëigenaars behoudt zijn privatieve zaken en

de gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd overeenkomstig de voorwaarden die door de algemene vergadering zullen bepaald worden.

Artikel vierenzeventig :

Het produkt van deze licitatie en de gebeurlijke vergoeding die de medeëigendom zou opgestreken hebben ingevolge de vernietiging, zal tussen de medeëigenaars verdeeld worden in de verhouding van hun respektievelijke rechten.

SEKTIE VIII - ALGEMENE BESCHIKKINGEN.

I. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM - VERMOGEN OM AAN DERDEN TEGENSTELBAAR TE WORDEN.

Artikel vijfenzeventig :

Het reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars, alsook voor al degenen die in de toekomst al om het even welk recht zullen hebben in het gebouw of een deel ervan.

Hetzelfde geldt voor de beslissing van de organen van de medeëigendom.

Bijgevolg zal dat reglement ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten bevatten dat de belanghebbende volmaakte kennis heeft van dat reglement van medeëigendom en dat zij enkel door het feit van eigenaar, bewoner of titularis te worden van om het even welk recht op een deel van het gebouw, van rechtswege in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten of zouden kunnen voortspruiten.

II. KEUZE VAN WOONPLAATS.

Artikel zesenzeventig :

In elke overeenkomst of kontrakt die betrekking heeft op een deel van het gebouw, zullen de partijen keuze van woonplaats moeten doen ; bij gebreke hiervan zal die keuze van woonplaats aanzien worden als van rechtswege gedaan in de domicilie of de residentie in de verkoopakte aangeduid.

WAARVAN ARTE.

Opgemaakt en verleden te

En na gedane lezing, heeft de vennootschap verschijnster vertegenwoordigd zoals gezegd, met Ons, Notaris, genaamtekend. (volgen de handtekeningen)

Geregistreed negenentwintig bladen twee verzendingen, te Antwerpen, tweede kantoor, de achtste november negentienhonderd zesenzeventig, boek 77 blad 31 vak 13, ontvangen tweehonderdvijfentwintig frank (225 fr.), de ontvanger (getekend) G. Van Herck.

BIJLAGEN

- 1) Bouwvergunning.
- 2) Verlenging bouwvergunning.
- 3) Opmetingsplan perceel grond.
- 4) Plan ondergrondse inneming.
- 5) Plannen van het gebouw.

VOOR EENSLUIDENDE KOPIJ



INHOUDSOPGAVE

Bladzijden

Verschijning van de vennootschap "REWA BENELUX" . . . . .	1
Voorafgaandelijke uiteenzetting . . . . .	2
Basisakte . . . . .	3
<u>Hoofdstuk I</u> - Algemene Bepalingen . . . . .	4
I Beschrijving van het goed . . . . .	4
II Oorsprong van eigendom . . . . .	5
III Bijzondere voorwaarden uit de eigendoms- titel hernomen . . . . .	6
IV Architect van het gebouw . . . . .	7
V Gemeenheden . . . . .	7
VI Riolerings . . . . .	8
VII Ebes-post . . . . .	8
VIII Wijzigingen - volmacht . . . . .	8
IX Tijdelijke beschikkingen . . . . .	9
X Keuze van woonplaats . . . . .	10
<u>Hoofdstuk II</u> - Plannen van het gebouw . . . . .	10
<u>Hoofdstuk III</u> - Gedetailleerde beschrijving van het gebouw . . . . .	11
I. Algemeenheden . . . . .	11
II. Gedetailleerde beschrijving per vlak . . . . .	11
III. Aanduiding der privatieve delen . . . . .	15
IV. Algemene diensten . . . . .	15
<u>Hoofdstuk IV</u> - Tabel der aandelen in de gemeenschappelijke delen . . . . .	16
<u>Hoofdstuk V</u> - Reglement van medeëigendom . . . . .	19
<u>Sektie I</u> : Algemene uiteenzetting . . . . .	19
Artikel 1 . . . . .	19
<u>Sektie II</u> : Privatieve delen en gemene delen . . . . .	20
I. Privatieve delen . . . . .	20
Artikel 2 - Principe . . . . .	20
Artikel 3 - Samenstelling . . . . .	20
II. Gemene delen . . . . .	21
Artikel 4 - Principe . . . . .	21
Artikel 5 - Samenstelling . . . . .	21
Artikel 6 - Aandelen in de gemeenschappelijke delen . . . . .	22
<u>Sektie III</u> : Rechten en verplichtingen be- treffende de privatieve delen en de gemeen- schappelijke delen . . . . .	23
I. Privatieve delen . . . . .	23
Artikel 7 - Principe . . . . .	23
Artikel 8 - Wijziging van de samenstelling der privatieve lokalen . . . . .	23
Artikel 9 - Werken aan privatieve delen . . . . .	24

	Bladzijden
Artikel 10 - Privatieve terrassen . . . . .	24
Artikel 11 - Zonneblinden, radio-telefoon- televisie . . . . .	24
Artikel 12 - Veiligheid . . . . .	25
Artikel 13 - Rust . . . . .	25
Artikel 14 - Bestemming der kavels . . . . .	26
Artikel 15 - Verhuring . . . . .	26
II. Gemeenschappelijke delen . . . . .	27
Artikel 16 - Principe . . . . .	27
Artikel 17 - Wijziging van de gemeenschappelijke delen . . . . .	28
Artikel 18 - Werken aan de gemeenschappelijke delen . . . . .	28
Artikel 19 - Vrije toegang tot de kavels . . . . .	29
Artikel 20 - Verdeling - Zakelijke rechten - Vervreemding . . . . .	29
Artikel 21 - Stijl en harmonie van het gebouw . . . . .	30
Artikel 22 - Uitzicht van het gebouw . . . . .	30
Artikel 23 - Publiciteit . . . . .	31
Artikel 24 - Inwendige orde . . . . .	31
<u>Sektie IV</u> : Gemeenschappelijke lasten en inkomsten . . . . .	32
I. Gemeenschappelijke lasten . . . . .	32
Artikel 25 - Opsomming van de lasten . . . . .	32
Artikel 26 - Bijdrage in de lasten - Verdeling . . . . .	33
Artikel 27 - Algemene diensten . . . . .	33
Artikel 28 - Bijzondere regels betreffende de verwarmingsinstallatie en de liften . . . . .	34
Artikel 29 - Vermeerdering van de lasten door het feit van een medeëigenaar . . . . .	35
Artikel 30 - Provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven - Goedkeuring van de rekeningen van de zaakvoerder . . . . .	35
Artikel 31 - Dwangmiddelen tegenover een ingebreke zijnde eigenaar . . . . .	36
Artikel 32 - Voorzieningsfonds . . . . .	37
Artikel 33 - Betrekking met de huurders . . . . .	38
Artikel 34 - Verkoop van een kavel . . . . .	38
II. Gemeenschappelijke inkomsten . . . . .	39
<u>Sektie V</u> : Beheer van het gebouw . . . . .	39
I. Algemene vergadering van de medeëigenaars . . . . .	39
Artikel 35 - Principe . . . . .	39
Artikel 36 - Gewone vergadering - Buitengewone vergadering . . . . .	39
Artikel 37 - Samenstelling der vergaderingen . . . . .	40
Artikel 38 - Oproeping - Dagorde - Bureau . . . . .	41
Artikel 39 - Geldigheid voor de beraadslagingen . . . . .	42
Artikel 40 - Stemmen - Meerderheid . . . . .	42
Artikel 41 - Register der beraadslagingen - Uit- treksels . . . . .	43

	Bladzijden
II. Zaakvoerder . . . . .	43
Artikel 42 - Benoeming . . . . .	43
Artikel 43 - Taak van de zaakvoerder . . . . .	43
Artikel 44 - Machten van de zaakvoerder . . . . .	45
Artikel 45 - Raad van beheer . . . . .	45
<u>SEKTIE VI</u> : Verzekeringen . . . . .	46
I. Algemeenheden . . . . .	46
Artikel 46 - Principe . . . . .	45
Artikel 47 - Gedekte gevare - Verzekerde kapita- len . . . . .	46
Artikel 48 - Vertegenwoordiging van de medeëigen- dom tegenover de verzekeraars . . . . .	46
Artikel 49 - Betaling der premies - Extrapremies . . . . .	47
Artikel 50 - Enige verzekering . . . . .	47
Artikel 51 - Polissen . . . . .	48
Artikel 52 - Overschot van schadevergoeding . . . . .	48
II. Verzekeringen gebouw . . . . .	48
1. Brand en bijkomende gevaren . . . . .	48
Artikel 53 - Principe . . . . .	48
Artikel 54 - Gemeenschappelijke delen - Privatieve delen . . . . .	48
Artikel 55 - Bijkomende gevaren . . . . .	49
Artikel 56 - Verhaal der geburen . . . . .	49
Artikel 57 - Verzaking aan verhaal tussen eige- naars . . . . .	49
Artikel 58 - Verzaking aan verhaal door de bewo- ners . . . . .	50
Artikel 59 - Aanvullende verzekering . . . . .	50
Artikel 60 - Uitkering der schadevergoedingen . . . . .	50
Artikel 61 - Ontoereikendheid van de schadepen- ningen . . . . .	51
Artikel 62 - Privé roerende voorwerpen . . . . .	51
2. Waterschade . . . . .	51
Artikel 63 . . . . .	51
3. Verhuring . . . . .	51
Artikel 64 - Verplichting van de huurder tot be- taling der premies . . . . .	51
III. Verzekering - verantwoordelijkheid . . . . .	52
Artikel 65 - Beginsel . . . . .	52
Artikel 66 - Schadegevallen - Vergoedingen . . . . .	52
<u>Sektie VII</u> : Vernietiging van het gebouw . . . . .	53
I. Volledige vernietiging - Gedeeltelijke vernie- tiging . . . . .	53
Artikel 67 . . . . .	53
II. Verplichting tot heropbouw . . . . .	53
Artikel 68 . . . . .	53
III. Bijdrage in de kosten van heropbouw . . . . .	53
Artikels 69 - 70 - 71 . . . . .	53
IV. Besluit van niet heropbouw . . . . .	54
Artikels 72 - 73 - 74 . . . . .	54
<u>Sektie VIII</u> : Algemene beschikkingen . . . . .	55
I. Reglement van medeëigendom - Vermogen om aan derden tegenstelbaar te worden . . . . .	55

Artikel 75 . . . . .	
II. Keuze van woonplaats . . . . .	
Artikel 76 . . . . .	

Bladzijden

55
55
55