

B A S I S A K T E.

Dossier : HB/LD7647

Repertorium : 109

HET JAAR NEGENTIENHONDERD DRIE EN TACHTIG.

Op één en twintig februari.

Te Brussel.

Voor ons, meester Hans BERQUIN, notaris te Brussel.

ZIJN VERSCHENEN :

A) 1) de heer René Georges Leon DE MEIJTS, aannemer, geboren te Asse op negen maart negentienhonderd negen en twintig, en zijn echtgenote

2) mevrouw Alice Maria Camilla VERLEYSSEN, zonder beroep, geboren te Hekelgem op drie en twintig februari negentienhonderd vijf en dertig, samenwonend te Asse, Alois de Deckerstraat nummer 7.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkskontrakt, en zonder conventionele of gerechtelijke wijzigingen, tot op heden, aldus verklaard".

B) De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE MEIJTS RENE - BOUW- EN BETONWERKEN", met maatschappelijke zetel te Zellik, Alois De Deckerstraat 7, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 259.590.

Oppericht blijkens akte verleden voor meester André DE RIJCK, notaris te Asse op vier december negentienhonderd vijf en zeventig, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één januari negentienhonderd zes en zeventig, onder nummer 20-10.

Hier vertegenwoordigd door haar enige statutaire zaakvoerder, zijnde de heer René Georges Léon DE MEIJTS, aannemer, wonend te Zellik, A. De Deckersstraat 7.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE MEIJTS RENE - BOUW- EN BETONWERKEN" in het verder verloop dezer akte genoemd "DE VERSCHIJNER-AANNEMER".

Welke ons uiteengezet hebben wat volgt :

I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De heer René DE MEIJTS en mevrouw Alice VERLEYSSEN zijn eigenaars van het hierna beschreven goed:

GEMEENTE ASSE (vroeger Zellik).

Een perceel bouwgrond gelegen langs de Frans Timmermansstraat, gekend op het kadaster onder sectie C, deel nummer 186/G, met een oppervlakte van twee aren zeven en twintig centiaren twee en negentig tienmilliaren, en met een voorgevelbreedte van veertien meter.

Zoals voorschreven goed afgebeeld staat op een plan opgemaakt door de heer Willy VAN IMMERZEELE, landmeter-expert in onroerende goederen te 1080 Brussel, Dubois-Thornstraat 59, op dertig september negentienhonderd twee en tachtig, dat, na "ne varietur" te zijn ondertekend door verschijners en ondergetekende notaris aan deze akte zal gehecht blijven om samen geregistreerd te worden.

1) BOUWPROMOTIE.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE MEYTS RENE - BOUW- EN BETONWERKEN" bouwt op voorschreven grond

BLAD

AV  
Schaar  
7

een appartementsgebouw, met volgende samenstelling :

- zes kelders en vijf garages in de kelderverdieping
- twee appartementen op het gelijkvloers
- twee appartementen op de eerste verdieping
- twee appartementen op de tweede verdieping

## 2) OORSPRONG VAN EIGENDOM.

a) de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE MEIJTS RENE - BOUW- EN BETONWERKEN" is eigenares van de gebouwen in oprichting om die op haar kosten op te richten, ten gevolge van de toelating tot bouwen met verzaking aan het recht van natrekking haar verleend door de echtgenoten René DE MEIJTS krachtens onderhandse overeenkomst de dato veertien oktober negentienhonderd twee en tachtig, geboekt één blad geen verzending te Asse I, de 14 oktober 1982 boek 78 blad 40 vak 26. Ontvangen : tweehonderd vijf en twintig frank (225,-). De Ontvanger, a.i. (get.) onleesbaar.

Een exemplaar van de verzaking aan het recht van natrekking blijft aan deze akte gehecht.

b) de grondschotel van het appartementsgebouw in oprichting is eigendom, van de heer René DE MEIJTS en van mevrouw Alice VERLEYSSEN, voornoemd, om het aangekocht te hebben onder grotere oppervlakte (voor veertien aren drie en vijftig centiaren - wijk C nummer 186/e en deel van nummer 184/i) van de heer Nicolaas Jan Baptist LOVENAER, en zijn echtgenote mevrouw Maria Josephina D'OURS, te Zellik, ingevolge akte verleden voor notaris Gilbert DE SMET te Asse op acht en twintig juni negentienhonderd twee en zestig, overgeschreven op het zevende kantoor van hypothecken te Brussel op achttien juli nadien, boek 5374 nummer 30.

Het goed behoorde toe aan mevrouw LOVENAER Maria onder grotere oppervlakte, om het verkregen te hebben bij akte verdeling verleden voor notaris Gilbert DE SMET te Asse op veertien april negentienhonderd twee en veertig, overgeschreven op het vierde kantoor van hypothecken te Brussel op dertien mei nadien boek 3255 nummer 14.

## 3) MEDEEIGENDOM - VERKOOP.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE MEIJTS RENE - BOUW- EN BETONWERKEN", voornoemd, verschijner-aannemer, richt op voorschreven bouwgrond een appartementsgebouw, waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een privaat eigendomsrecht en waarvan de zaken of delen, dienstig voor deze verschillende eigendommen zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van gezegde privatieven en dit telkens voor het hierna bepaald aandeel.

- de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE MEIJTS RENE - BOUW- EN BETONWERKEN" voornoemd, is zinnens de privatieven te verkopen, hetzij voor de aanvang der bouwwerken, hetzij in de loop der bouwwerken, hetzij na beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaat volledig afgewerkt.

- de bouwwerken en de voltooiing zo van de gemene delen als van de privaatieve delen zullen uitgevoerd worden door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE MEIJTS RENE - BOUW- EN BETONWERKEN", voornoemd, of de personen door haar aangewezen.

- de heer René DE MEIJTS en mevrouw Alice VERLEYSSEN zullen de

onverdeelde frakties in hun bouwgrond mede verkopen aan iedere gegadigde in één of meerder privatieven in gezegd appartementsgebouw.

## II. - BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Na deze uiteenzetting vragen de verschijners ons akte :

1. van hun wil van nu reeds het appartementsgebouw te stellen onder het bijzonder regime der horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig)

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het appartementsgebouw zal gesplitst zijn in enerzijds privatieven waarop de eigenaar een privaat en een uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen, en anderzijds gemeene delen of zaken welke zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven, gezamenlijk elk voor de fractie hierna bepaald.

2. van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt. Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms- of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemeene vergadering der medeëigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift, zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichting medebrengen al de voorschriften ter zake stipt na te leven.

### ARTIKEL 1.

Gebruikmakend van het recht voorzien bij artikel 577/bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig), hebben de verschijners, zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden, welke eruit kunnen volgen, worden als zakelijk statuut vastgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars of titularissen, van zakelijke rechten, zij zijn diensvolgens onveranderlijk, behoudens eensgezind akkoord van alle mede-eigenaars, welke verandering slechts tegenstelbaar is aan derden na overschrijving.

### ARTIKEL 2.

Daarnaast wordt een reglement van medeëigendom en inwendige orde opgemaakt, welke zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers, dit reglement regelt het genot van de eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, het behoort niet tot het zakelijk statuut en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aan geeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

### ARTIKEL 3. SAMENSTELLING EN BESCHRIJVING.

En onmiddellijk heeft de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE MEIJTS RENE - BOUW- EN BETONWERKEN", voor-  
noemd, ons overhandigd, om integrerend deel uit te maken van onderhavige



BLAD  
AV  
J. de R.  
7

akte, en dit in toepassing van de wet van negen en twintig maart negentienhonderd twee en zestig, houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedebouw, gewijzigd bij de wet van twee en twintig december negentienhonderd zeventig, en in toepassing van de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, de volgende dokumenten :

1° een plan van het appartementsgebouw opgemaakt door architect Etienne COFFE, te Asse, Keerberg 80, inhoudende beschrijving en technische indeling van de kelderverdieping, het gelijkvloers en de twee verdiepingen

2° een exemplaar van de algemene verkoopsvoorwaarden, in toepassing van de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig;

3° een exemplaar van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde.

De bouwvergunning voor het op te richten appartementsgebouw werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van Asse op twaalf mei negentienhonderd twee en tachtig (nummer 72/82 LM/AC/TD).

Alle hierboven vermelde en aangehechte dokumenten zullen samen met onderhavige basisakte het fundament vormen van de toekomstige verkoopsovereenkomsten betreffende de onderscheiden privatieven van het flatgebouw en er integrerend deel van uitmaken.

De koper zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze algemene verkoopsvoorwaarden, de stedebouwkundige voorschriften van voormelde bouwvergunning

Uit de ontleding van de bouwplannen blijkt dat het gebouw als volgt is samengesteld en in zelfde voege horizontaal gesplitst wordt in toepassing van het hierboven toegepaste rechtsprincipe.

#### I. KELDERVERDIEPING.

##### A. Gemene delen.

gang naar de kelders en garages, trap, trapzaal en berging, lokaal voor tellers (water, gas en elektriciteit),

##### B. Privatieve delen.

a) zes kelders genummerd van "1" tot "6"

b) vijf garages genummerd van "1" tot "5".

#### II. GELIJKVLOERS:

##### A. Gemene delen :

- sas, ingang naar de appartementen , brievenbussen, gang naar trapzaal, trap

##### B. Privatieve delen :

a) een appartement gelegen op het gelijkvloers, genaamd "gelijkvloers-links" links gezien wanneer men kijkt naar de voorgevel, uitgevend op de Frans Timmermansstraat, en omvattend :

- hall met berging en ingemaakte kast, living uitgevend op de Frans Timmermansstraat met open haard en keukenhoek, lokaal bestemd voor installatie van centrale verwarming, badkamer , afgezonderde W.C. met lavabo, en tenslotte twee slaapkamers uitgevend op de achtergevel met terras en kleine berging.

b) een appartement gelegen op het gelijkvloers, uitgevend op de

Frans Timmermansstraat, genaamd "gelijkvloers-rechts" , rechts gezien wanneer men kijkt naar de voorgevel en omvattend :

- hall met berging en ingemaakte kast, living uitgevend op de Frans Timmermansstraat met open haard en keukenhoek, lokaal bestemd voor installatie van centrale verwarming, badkamer , afgezonderde W.C. met lavabo, en tenslotte twee slaapkamers uitgevend op de achtergevel met terras en kleine berging.

## II. EERSTE EN TWEDE VERDIEPING.

### A. Gemene delen.

een overloop, trap en trapzaal

### B. Privatieve delen.

a) een appartement gelegen op de eerste verdieping, uitgevend op de Frans Timmermansstraat, genaamd "eerste verdieping-links" , links gezien wanneer men kijkt naar de voorgevel en omvattend :

- hall met berging en ingemaakte kast, living met open haard uitgevend op de Frans Timmermansstraat, afzonderlijke keuken, lokaal bestemd voor installatie van centrale verwarming, badkamer , afgezonderde W.C. met lavabo, en tenslotte twee slaapkamers uitgevend op de achtergevel met terras en kleine berging.

b) een appartement gelegen op de eerste verdieping, uitgevend op de Frans Timmermansstraat, genaamd "eerste verdieping-rechts", rechts gezien wanneer men kijkt naar de voorgevel en omvattend :

- hall met berging en ingemaakte kast, living met open haard uitgevend op de Frans Timmermansstraat, afzonderlijke keuken, lokaal bestemd voor installatie van centrale verwarming, badkamer , afgezonderde W.C. met lavabo, en tenslotte twee slaapkamers uitgevend op de achtergevel met terras en kleine berging.

c) een appartement gelegen op de tweede verdieping, uitgevend op de Frans Timmermansstraat, genaamd "tweede verdieping-links", links gezien wanneer men kijkt naar de voorgevel en omvattend :

- hall met berging en ingemaakte kast, living met open haard uitgevend op de Frans Timmermansstraat, afzonderlijke keuken, lokaal bestemd voor installatie van centrale verwarming, badkamer , afgezonderde W.C. met lavabo, en tenslotte twee slaapkamers uitgevend op de achtergevel met terras en kleine berging.

d) een appartement gelegen op tweede verdieping, uitgevend op de Frans Timmermansstraat, genaamd "tweede verdieping-rechts", rechts gezien wanneer men kijkt naar de voorgevel en omvattend :

- hall met berging en ingemaakte kast, living met open haard uitgevend op de Frans Timmermansstraat, afzonderlijke keuken, lokaal bestemd voor installatie van centrale verwarming, badkamer , afgezonderde W.C. met lavabo, en tenslotte twee slaapkamers uitgevend op de achtergevel met terras en kleine berging.

### ARTIKEL 4.

#### a) VOORBEHOUD :

1. Het is steeds toegelaten :

a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen;

b. twee of meer privatieven op dezelfde verdieping tot één enkele eigendom te verenigen;

c. één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het

aanpalend privaatief;

d. twee privaatieven die elkaar met vloer en zoldering raken, te verenigen tot één enkel privaatief en er aldus een zogenaamd "duplex" van te maken, onderling verbonden met een private trap.

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd privaatief zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

e. na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plannen of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek, en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben;

f. ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen - hoe gering ook - aan de gemene delen zullen de plannen moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering beslissend met de gewone meerderheid; de algemene vergadering kan haar toestemming afhankelijk stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. Diezelfde toelatingen kunnen gegeven worden aan huurders op voorwaarde dat hun respektievelijke eigenaars daarmee akkoord gaan.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2. De verschijner-aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de regie van water, gas en elektriciteit of in mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of dat de architect van het gebouw meent, dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de verschijner-aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledige vrij kan oordelen.

Voorgaande regeling geldt ook zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemene delen of aan de privaatieve delen.

Aldus en onder andere ten titel van voorbeeld, is het de verschijner-aannemer toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie.

3. Alleen de verschijner-aannemer heeft het recht op de vergoeding wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels.

Hij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van al of een gedeelte van deze muren, hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Hij zal de akten en processen-verbaal van afstand van mandeligheid ondertekenen namens alle andere mede-eigenaars.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolgd dat de verschijner-aannemer verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

4. Alleen de verschijner-aannemer heeft het recht van een privaatief te splitsen in meerdere privaatieven.

b) Stedebouw en ruimtelijke ordening :

wet van negen en twintig maart negentienhonderd twee en zestig, gewijzigd door de wet van twee en twintig december negentienhonderd zeventig.

Het grondgebied waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, heeft het voorwerp uitgemaakt van een bij Koninklijk Besluit vastgelegd gewestplan de dato zeven maart negentienhonderd zeven en zeventig, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van vijftien april nadien.

c) Erfdienstbaarheden :

A. De garages gelegen in de achtergevel van het gebouw zullen hun voorlopige uitweg nemen naar de Frans Timmermansstraat over het aanpalende perceel, eigendom van de echtgenoten DE MEIJTS-VERLEYSSEN.

Wanneer het toekomstig gebouw nummer 127 zal opgericht worden zal een bijzondere toegang via dit gebouw worden voorzien om toegang te verlenen tot deze garages of de later te bouwen garages.

Door het enkel feit van de ondertekening van een verkoopsovereenkomst verleent ieder koper machtiging aan de echtgenoten DE MEIJTS-VERLEYSSEN en de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE MEIJTS RENE-BOUW- en BETONWERKEN" om voor hen en in hun naam bij authentieke akte het zakelijk statuut van het garagekompleks vast te stellen.

B. 1. Er wordt bepaald, ten titel van erfdienstbaarheid, en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels, enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubelen en mobilair naar en van de verschillende privaatiefen.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubelen en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de privaatiefen tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen van kwestieuze meubelen en mobilair.

2. Ieder privaatief zal verkocht worden met al zijn erfdienstbaarheden zo heersend als dienend, zichtbare en onzichtbare, durende en niet-voortdurende, vrij aan de verkrijger het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten doch alles op zijn kosten, risico en gevaar en zonder enige tussenkomst van de verschijner-aannemer noch verhaal tegen hem en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel, regelmatig en niet verjaard.

INGENOTTREDING.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief, voor de volledige afwerking, zo van de gemene delen, als van de privaatiefen.

Onder betrekking dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning, maar ook het ter plaatse brengen van meubelen en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de verschijner-aannemer of zijn volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking

van het privaatief toe te laten. In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij ten zijnen uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privaatieven hinderen of beletten.

#### ALGEMENE REGEL.

Wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel, dat de verschijner-aannemer het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel 4 uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars en zonder enig recht op vergoeding om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidig reglement welke ermede in strijd zouden zijn dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

#### WONINGSTATUUT.

#### MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

##### ARTIKEL 5.

Het gebouw bevat privaatieven waarvan de eigenaar de privaatieve en uitsluitende eigendom heeft en gemene delen of zaken waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privaatieven gezamenlijk elk voor de fraktie of het aandeel hiervan.

De appartementen worden genoemd "PRIVATIEVEN".

##### ARTIKEL 6.

Ieder privaatief bezit als afhankelijkheid in de gemene delen een fraktie of aandeel in de gemene delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door DUIZEND/DUIZENDSTEN, verdeeld als volgt :

A. de kelders : bezitten geen gemene delen en vormen een afhankelijkheid van ieder appartement.

B. de garages:

- garage 1 : twee en twintig/duizendsten	22/1.000
- garage 3 : twee en twintig/duizendsten	22/1.000
- garage 2 : veertien/duizendsten	14/1.000
- garage 4 : twee en twintig duizendsten	22/1.000
- garage 5 : twee en twintig/duizendsten	22/1.000

C. de appartementen:

- het appartement "gelijkvloers-links": honderd drie en veertig/duizendsten:	143/1.000
- het appartement "gelijkvloers-rechts": honderd drie en veertig/duizendsten	143/1.000
- het appartement "eerste verdieping-links": honderd drie en vijftig/duizendsten	153/1.000
- het appartement "eerste verdieping-rechts": honderd drie en vijftig/duizendsten	153/1.000
- het appartement "tweede verdieping-	

VIERDE BLAD VI

AV  
f. v. h. k.



links": honderd drie en vijftig/duizendsten	153/1.000
- het appartement "tweede verdieping- rechts": honderd drie en vijftig/duizendsten	153/1.000
TOTAAL : duizend/duizendsten	1000/1.000

Zoals voorzegt, zal de spreiding van de algemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden ingeval in toepassing van artikel 4 een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

Onder voorbehoud van voorgaande zal de aanbesteding hiervoor nooit mogen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieven, tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welke gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met algemeenheid van stemmen van de belanghebbenden.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De bevoegde heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte, voor om het even welke reden.

BEWIJSSCHRIFT VAN BURGERLIJKE STAND.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de namen, de voornamen, plaatsen en datum van geboorte van de heer en mevrouw DE MEIJTS op zicht van officiële door de wet vereiste stukken.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer doen de partijen keuze van woonplaats in hun respectieve woonplaats en maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden op plaats en datum als hierboven.

En na gedane voorlezing hebben de verschijners qualitate qua, met ons, notaris, getekend.

ter  
woorden.

*Verkoop en  
Lobby's Kom.*

*[Handwritten signature]*

*AV  
1/1/1  
110*

bluock vijf blad(en) gandia verzending(en)  
 op het 7<sup>de</sup> kantoor der registratie van Brussel  
 nummer vijftig februari 1983  
 boek 217 blad 49 vak 10  
 ontvangsten Tweehonderd vijftientig frank  
825 F De ontvanger.



## REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM EN INWENDIGE ORDE.

### ARTIKEL EEN. GEMENE DELEN.

De gemene delen van het gebouw zijn de volgende :

- de grond zoals hiervoor beschreven;
- de grondvesten, de zware zij-, gevel- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen;
- de betongeraamte;
- de voetpaden;
- de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
- de daking en hun goten;
- de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater; de afvoer van vuil water en hun respektievelijk verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief;
- de versiering der voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken en rolluiken en hun bijhorigheden);
- de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers;
- de inrichting tot verlichting van de gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;
- de trappen, en het trappenhuis, de liften met hun kokers en hun mekanisme, voor zover deze voorzien zijn in het lastenboek;
- de luchtkokers;
- de deuropendoeners;
- de vuilnisschachten met hun bijhorigheden.

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

In één woord dienen aanzien te worden als gemene gedeelten al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

### ARTIKEL TWEE. PRIVATIEVE DELEN.

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus ten titel van voorbeeld:

- a) de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, enzovoort);
- b) de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding;
- c) de medeëigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaatieve.
- d) de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorigheden;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, deze kwestieuze tellers;

M

- g) de sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoorts;
- h) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringen;
- i) de brievenbus in de inkom;
- j) de balkons en terrassen;
- k) gehele individuele centrale verwarmingsinstallatie

Samengevat is privatieve eigendom al wat zich binnen de privatieven bevindt, en hetgeen ten uitsluitende dienste van een eigenaar of betrekker staat, alsook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendom bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste is, zoals :

- de bel aan de inkomdeur der privatieven;
- de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
- de privatieve tellers van water, gas en elektriciteit.

ARTIKEL DRIE. ZAKELIJKE RECHTEN.

De uit onverdeeldheidtredding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijk en gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met enig zakelijke recht of in beslag genomen worden tenzij samen met de privatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhingende van deze privatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privatieve eigendom bezwaart van rechtswege het aandeel in de gemene delen welke van dit privatieve eigendom afhangt.

ARTIKEL VIER.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve eigendom, binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privatieve eigendom veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemene delen of privatieven van andere eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieven zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden ter zelfde tijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen in hun privatieven gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

ARTIKEL VIJF.

Wijziging- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een bouwmeester, of van een zaakvoerder. Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren. Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privatieve delen mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet genomen

worden met algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars. Deze algemeenheid van stemmen zal aldus en onder andere vereist zijn voor wat betreft veranderingswerken en zelfs wijzigingen aan de kleur van de verf, betreffende de inkomdeur van het privaatief (namelijk de deur welke de privaatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom), buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en wering, de zonneluiken, of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

#### SEKTIE EEN - BEHEER VAN HET GEBOUW.

##### ARTIKEL ZES.

De algemene vergadering van alle eigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw voor zover het gaat over gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn, worden uiteengezet in sektie drie.

##### ARTIKEL ZEVEN.

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een zaakvoerder welke echter niet noodzakelijk medeëigenaar moet zijn. Deze is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering en de herstellingen die aan de gemene zaken moeten uitgevoerd worden.

Zo de zaakvoerder ernstig in gebreke blijft, doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen, dienst als zaakvoerder.

Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

De promotor zal de functie van zaakvoerder uitoefenen tot aan de eerste algemene vergadering.

De nieuwe zaakvoerder kan slechts dan in functie treden wanneer zij alle kosten en uitgaven van de uittredende zaakvoerder betaald en vereffend heeft.

Indien deze vereffening niet geschiedt om welke reden ook, is de uittredende zaakvoerder gemachtigd om de nieuwe zaakvoerder in rechte te dagvaarden en deze nieuwe zaakvoerder zal aanzien worden als vertegenwoordiger van alle medeëigenaars. Alle proceduurkosten inbegrepen het ereloon van de advokaten welke door de uittredende zaakvoerder ten dien einde voorgeschoten worden zijn ten laste van de kollektiviteit.

Het is vanzelfsprekend dat voorgaande eveneens toepasselijk is op de regels tussen de voorlopige zaakvoerder en de zaakvoerder benoemd door de eerste algemene vergadering.

##### ARTIKEL ACHT.

De vergoeding van de zaakvoerder wordt bepaald door de algemene vergadering en maakt deel uit van de algemene onkosten.

##### ARTIKEL NEGEN.

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen; hij staat in voor de diensten van bedeling van water, gas en elektriciteit; hij zorgt voor het uitvoeren van de herstellingswerken, hetzij dringend hetzij deze bevolen door de algemene vergadering; hij doet het nodige om de algemene onkosten te verdelen, volgens de gegevens van huidige akte onder de verschillende medeëigenaars, hij ontvangt deze sommen en hij maakt ze over aan de rechthebbenden.

De zaakvoerder dient een bijzondere zorg te besteden opdat het nodige zou gedaan worden voor het onderhoud van de installaties van water, elektriciteit en betreffende sanitaire installaties.

Wat betreft de eventuele voorziene liftinstallatie zal vanaf de inwerkingtreding een onderhoudskontraakt afgesloten worden.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering moet de zaakvoerder dienaangaande verslag uitbrengen aan de algemene vergadering die beslist welke maatregelen zullen genomen worden om beschadiging en sleet aan buizenstelsels, apparaten en materieel te voorkomen of te beperken. De algemene vergadering zal eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen die gezegde installaties uitgevoerd hebben.

#### ARTIKEL TIEN.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de algemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

#### ARTIKEL ELF.

Minstens één maal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat, vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en int deze sommen. Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand geschieden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

De afrekening evenals de processen-verbaal van algemene vergaderingen mogen door de zaakvoerder alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot de betaling.

De zaakvoerder mag ze dus niet toezenden naar de huurders.

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de kollektiviteit zal de verschijner of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen dat door ieder medeëigenaar ten titel van voorschot of borgsom dient betaald te worden.

Deze som dient in ieder geval betaald te worden vooraleer het privaatief te mogen betrekken.

Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen vormen het noodzakelijk incasso dat steeds voorhanden moet zijn om aan de zaakvoerder toe te laten de lopende kosten te betalen.

Het definitief dragen van de algemene onkosten mag echter niet gebeuren bij middel van deze borgsom en het bedrag van deze borgsom moet steeds blijven maar kan wel aangepast worden.

Bij overdracht onder levenden ten kostenloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar gehouden tot betaling aan de kollektiviteit van alle sommen welke ter inning aangeboden worden na de overdracht, zelfs wanneer deze betrekking hebben op prestaties of werken aangevangen of uitgevoerd voor de mutatie. Anderzijds is de vroegere eigenaar verantwoor-

delijk voor betaling van alle sommen ter inning aangeboden voor de datum van de mutatie.

Hij kan onder geen voorwendsel teruggave vragen van de door hem betaalde bedragen, tenzij de borgsom waarvan sprake hiervoor.

De nieuwe verkrijger is verplicht binnen de veertien dagen na de verkrijging de zaakvoerder in kennis te stellen van de overdracht en dit bij een ter post aangetekend schrijven.

#### ARTIKEL TWAALF. GEDWONGEN INNING DER GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

1. Ingeval een medeëigenaar het voorschot of de borgsom niet betaald aan de zaakvoerder of indien hij nalaat zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven hem toegestuurd bij ter post aangetekend schrijven of bij drager, dan beschikt de zaakvoerder over de onder paragraaf twee vermelde dwangmiddelen; hij oefent deze uit zelfs zonder toestemming van de beheerraad of van de voorzitter. In geen geval dient hij enige toestemming te bewijzen noch tegenover de rechtbank, noch tegenover derden.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke onkosten beschikt de zaakvoerder over volgende drukkingsmiddelen :

a) hij mag de levering van water, gas en elektriciteit aan de ingebreke geblevene stop zetten. Hij mag zelfs de tellers van water, gas en elektriciteit op kosten van de ingebreke geblevene laten wegnemen.

b) Hij mag dagvaarden in betaling.

c) Hij is gerechtigd van de huurders van diegene die in gebreke blijft, de huurgelden tot het passend bedrag te ontvangen; voor dit geval doet ieder medeëigenaar reeds van nu, voor alsdan afstand van huurgeld in voordeel van de zaakvoerder en dit onherroepelijk. De zaakvoerder geeft rechtsgeldig kwijting aan de huurders.

d) Hij is gerechtigd om aan ieder medeëigenaar betaling te vragen van het aandeel van diegene die in gebreke gebleven is. Ieder der medeëigenaars is gehouden daartoe in zelfde verhouding als zijn aandelen in de gemene delen.

3. Alle sommen gevraagd door de zaakvoerder voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intrest op, op voet van twaalf frank ten honderd per jaar vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van het aangetekend schrijven waarvan spraak sub één hiervoor.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is een ingebreke gebleven medeëigenaar aan de collectiviteit een vergoeding verschuldigd gelijk aan de kosten en erelonen van de advokaten door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

#### ARTIKEL DERTIEN.

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering.

De zaakvoerder geeft mededeling ervan tien dagen op voorhand.

De voorzitter en de twee bijzitters hebben het recht de rekeningen na te zien aan de hand van de bewijsstukken en zij brengen verslag uit aan de algemene vergadering en doen eventueel voorstellen.

Het bureel is gerechtigd ten allen tijde de rekeningen en de

verrechtvaardigingsstukken van de zaakvoerder te vragen om aldus een recht van toezicht op het beheer en de uitgaven van de zaakvoerder uit te oefenen.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering bepalen de medeëigenaars het maximum van de niet gewone uitgaven.

#### SEKTIE TWEE - ALGEMENE VERGADERINGEN.

##### ARTIKEL VEERTIEN.

De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering der medeëigenaars onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk drie.

Alle eigenaars van een privaat vormen samen de algemene vergadering.

##### ARTIKEL VIJFTIEN.

De algemene vergadering is slechts dan rechtsgeldig samengesteld indien alle eigenaars tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen werden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de dagorde zijn bindend voor alle eigenaars onverschillig of zij tegenwoordig of vertegenwoordigd waren of niet.

##### ARTIKEL ZESTIEN.

De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar, op dag, uur en plaats vastgesteld door de zaakvoerder of deze die de functie waarneemt. Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar, op dezelfde dag.

Buiten deze verplichte algemene vergaderingen kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de voorzitter of de zaakvoerder, telkens als dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars welke samen minstens één vierde van het gebouw vertegenwoordigen.

Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen dan kan om het even welke medeëigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

##### ARTIKEL ZEVENTIEN.

De bijeenroepingen geschieden bij een ter post aangetekend schrijven of door afgifte van een oproepingsbrief, afgifte vergezeld met aftekening op een bijzondere staat. De oproepingen geschieden minstens tien en hoogstens veertien dagen op voorhand.

Ingeval een eerste algemene vergadering niet voldoende in aantal was, mag een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde en met vermelding dat het gaat om een tweede oproeping maar in dit geval is de termijn van oproeping minstens vijf vrije dagen en hoogstens tien.

##### ARTIKEL ACHTTIEN.

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde. Alle punten op de dagorde, dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief. Alleen de punten op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing nochtans staat het de aanwezige eigenaars vrij andere punten te bespreken doch deze



kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

ARTIKEL NEGENTIEN.

Alle medeëigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen samen de algemene vergadering.

Indien de zaakvoerder geen medeëigenaar is, zal hij toch uitgenodigd worden ter algemene vergadering, doch zijn stem is slechts raadgevend en niet beslissend.

Behoudens persoonlijke aanwezigheid, zal ieder medeëigenaar, zich kunnen laten vertegenwoordigen door een andere eigenaar van het gebouw.

Het mandaat moet geschreven zijn en bepalen of hij algemeen is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige punten van de dagorde, welke punten dienen bepaald te worden. Bij gebrek daaraan wordt het mandaat aanzien als niet bestaande.

Ingeval tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of wegens een andere wettelijke oorzaak een privaatief toebehoort in onverdeeldheid aan verschillende personen, de eventuele minderjarigen of onbekwamen vertegenwoordigd of bijgestaan als naar recht of aan naakte eigenaars en vruchtgebruikers, dan zullen allen moeten opgeroepen worden tot de algemene vergadering, doch zullen zij één enkel onder hèn dienen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid.

Ingeval van eigendomsovergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres en hoedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL TWINTIG.

Ieder medeëigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

ARTIKEL EEN EN TWINTIG. QUORUM.

1. Behoudens afwijkingen voorzien in huidige reglement dient minstens de helft van de aandelen in medeëigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn opdat de algemene vergadering rechtsgeldig zou kunnen beslissen.

2. Indien een algemene vergadering dit quorum niet bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De bijeenroeping vermeldt dezelfde dagorde en dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze nieuwe vergadering beslist geldig zonder voorwaarden van quorum.

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG. MEERDERHEID.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van huidig reglement worden de beslissingen genomen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG.

De algemene vergadering stelt aan voor de termijn door haar zelf bepaald, een voorzitter en twee bijzitters die kunnen herkozen worden. Het aldus samengestelde bureel duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de zaakvoerder is.

ARTIKEL VIER EN TWINTIG.

De beslissingen van de algemene vergadering worden opgetekend in

een proces-verbaal ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de zaakvoerder. Ieder medeëigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit register alsook afschriften ervan te nemen, doch zonder verplaatsing.

#### SEKTIE DRIE - VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn, kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijke mobilair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de kollektiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premiën van de verzekeringspolissen, de kosten van wederopbouw van het gebouw moest dit vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de kollektiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke kosten, het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken betreffende de armleuning, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om private gedeelten.

#### VERDELING VAN DE LASTEN - ALGEMENE REGEL.

In algemene regel worden de algemene onkosten inbegrepen de kosten van het schilderen der private delen ten laste van de gemeenschap zoals hiervoor bepaald, betaald en gedragen door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

#### TEN LASTENNEMING.

De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige beheerder zal vermeld zijn in de bijeenroeping tot de eerste algemene vergadering; deze onkosten en uitgaven zijn ten laste van alle eigenaars in verhouding zoals hiervoor en dit zonder rekening te moeten houden met de datum van hun verkrijging, op voorwaarde dat deze dateert van voor dezer eerste algemene vergadering, welke niet plaats zal hebben voor de totale voltooiing van de bouwwerken, tenzij mits akkoord van de verschijner. Deze uitgaven moeten ten laatste op de dag van deze algemene vergadering vereffend worden. Alle betwistingen door de algemene vergadering aangenomen zullen verrekend worden in de volgende afrekening. Behoudens kontante betaling op de dag zelf der algemene vergadering, moeten de eigenaars de voorafgaandelijke betaling bewijzen door het voorleggen van rechtsgeldige kwijtschrijvingen.

Op deze algemene vergadering moet de nieuwe zaakvoerder de rekeningen van de uittreedende zaakvoerder vereffenen en dit in tegenwoordigheid der algemene vergadering.

Maken deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder de door hem voorgeschoten kosten voor het plaatsen van de private meters. Hij mag deze doen plaatsen, de abonnementen aanvragen en ze ondertekenen in naam en voor rekening van de respektievelijke eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten van de meters, aansluiting aan water, gas en elektriciteit en eventuele bouwaksen, ten laste van de kollektiviteit.

Zoals voorzegt mag de bijdrage in de kosten nooit gebeuren bij middel van borgsom.

In geen geval kunnen de kosten ten laste gelegd worden van de verschijner-promotor.

De voorlopige beheerder stelt eigenmachtig het bedrag van de eerste borgsom vast.

A. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

ARTIKEL VIJF EN TWINTIG.

Onderhoudswerken en schilderwerken aan de gemene delen alsook de schilderwerken aan privatieven ten laste van de kollektiviteit, zullen geschieden op het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de zaakvoerder.

ARTIKEL ZES EN TWINTIG - HERSTELLINGEN.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie kategoriën :

a) dringende herstellingen :

herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals repareringen leidingen van water of gas, herstellingen van buitenleidingen, etc. Herstellingen aan elektrische leidingen, mogen door de zaakvoerder eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen.

b) noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn :

deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met eenvoudige meerderheid.

c) herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn doch die een voordeel of verbetering medebrengen :

deze herstellingen en werken worden beslist met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De medeëigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

ARTIKEL ZEVEN EN TWINTIG.

De medeëigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn. Hetzelfde geldt tot aan de algehele voltooiing en met het oog op de voltooiing van gans het gebouw. De verschijner of zijn machthebber kan eisen dat de sleutels van de privatieven aan hem afgegeven worden.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtingspijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken. Eenmaal per jaar, worden de schoorstenen en eventuele verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de kollektiviteit, maar na de medeëigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B. BELASTINGEN.

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG.

De belastingen zijn ten laste van al de medeëigenaars in verhouding van het aandeel in de gemene delen van het gebouw tenzij het bestuur der belastingen deze zou bepalen per privaatief.

C. VERZEKERING.

ARTIKEL DERTIG.

Een samengesteld kontrakt van verzekering voor het gehele complex zal afgesloten worden bij één en dezelfde maatschappij voor alle medeëigenaars. Dit kontrakt zal volgende risico's en gevaren dekken :

1. Brand : de verzekering slaat zo op de privatieve gedeelten, met uitsluiting van de meubels, als op de gemene delen en dit tegen brand, bliksem, ontploffing van gas, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, derdenverhaal en geburenverhaal en verhaal tussen de medeëigenaars onderling dit alles door de bedragen vastgesteld door de voorlopige zaakvoerder.

De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf de privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hun dienst.

2. Glasbraak : zijn verzekerd alle glas zo gewoon als termopanes onverschillig of het gaat over privatieve gedeelten of gemene zaken.

3. Schade veroorzaakt door water : tot beloop van tien ten honderd van de kapitalen verzekerd in zake brand.

4. Burgerlijke verantwoordelijkheid : deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars voor ongevallen welke kunnen overkomen hetzij in het gebouw, hetzij daarbuiten, zoals deze tengevolge van het gebruik van de liften, indien die zouden voorzien zijn, deze tengevolge van het vallen van stenen, vensters, antennes van radio of televisie, slechte toestand van de kelderroosters, trappen, voorwerpen welke zich op de voetpaden bevinden, zoals vuilnisbakken, gebrek aan wegname van sneeuw of ijzel, gebrek of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, gebrek aan onderhoud of constructiefouten of gebrek aan herstellingen van het gebouw en alle andere dergelijke oorzaken.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid inzake arbeidsongevallen : deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid wegens ongevallen welke kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid voor de schade veroorzaakt aan derden door het personeel.

Alle premiën maken deel uit van de algemene onkosten en dienen betaald zoals voorzegt.

Alle kontrakten worden aangegaan door de zaakvoerder namens de medeëigenaars.

De kopers zijn verplicht de verzekeringskontrakten aangegaan door de voorlopige zaakvoerder of de verschijner, te eerbiedigen en voort te zetten.

Gedurende een periode van twintig jaar, dienen alle verzekeringskontrakten, waarvan de premiën ten laste zijn van de kollektiviteit verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verschijner-promotor of de personen of instellingen door hem aangeduid dit alles op straf van schadevergoeding. De polissen waarvan spraak hiervoor moeten gekoppeld worden aan de index betreffende de levensduurte.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en mobilaire te verzekeren bij een maatschappij naar haar keuze. Op het eerste verzoek moeten zij het bestaan van het kontrakt en de betaling van de premiën bewijzen.

ARTIKEL EEN EN DERTIG.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

ARTIKEL TWEE EN DERTIG.

Handwritten marks and signatures on the right margin, including a large signature and several horizontal lines.



eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gereede partij.

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen worden bij licitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld. De Vergoeding van de verzekering samen met het produkt van eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars opnieuw in verhouding van het deel in het gebouw.

#### D. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN.

##### ARTIKEL VIJF EN DERTIG.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend driehonderd zes en tachtig van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen de kosten van het gebouw worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, doch van zelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen degene (medeëigenaar of derden) wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een medeëigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend ten zijne laste.

De algemene onkosten bevatten verder :

1. het elektriciteits- en waterverbruik voor het onderhoud van de gemene delen, de huur en het abonnement van de gemeenschappelijke meters alsook de kosten van het plaatsen vande gemeenschappelijke meters.
2. het loon van de conciërge.
3. de vergoeding van de zaakvoerder en het ereloon van de architect van het gebouw wanneer beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
4. de kosten van aankoop van vuilnisbakken en andere benodigheden voor de reiniging en het onderhoud en in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud van de gemene delen.
5. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijk mobilair, blustoestellen en apparaten en bijhorige den inbegrepen.
6. alle proceduurkosten en erelonen van advocaten voorgeschoten door de zaakvoerder.
7. alle kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de privatieve tellers voor water onafgezien dat deze tellers privaatief zijn maar met uitzondering van de tellers die toebehoren aan de regie.
8. de kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen, afvoerkransen en alle andere bijhorigheden.

#### SEKTIE VIER - BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

##### ARTIKEL ZES EN DERTIG.

1. In de appartementen gelegen op de eerste en tweede verdieping mag geen handel gedreven worden.

Het is toegelaten er zich te vestigen voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitzondering van de leraars in muziek, dans of turnen die lessen geven in het privatief.

2. In de appartementen gelegen op het gelijkvloers mag een handelsuitbating uitgebaat worden, zoals bijvoorbeeld : een kruidenierswinkel, een beenhouwerij, maar met uitsluiting van een luidruchtige exploitatie zoals

bar, dancing, lunapark of schietstanden.

**REGLEMENT VAN  
INWENDIGE ORDE**

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG.

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering waarop minstens twee/derden van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, beslissing genomen met meerderheid van drie vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

ARTIKEL ACHT EN DERTIG.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen die hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden als reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels of schoenpoetsen, enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen

ARTIKEL NEGEN EN DERTIG.

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten, of vogels te houden.

Is het dier hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering genomen ~~bij eenvoudige meerderheid.~~

ARTIKEL VEERTIG.

Kolen en brandstof dienen in het gebouw gebracht te worden voor elf uur. Het voetpad en de gangen moeten onmiddellijk gereinigd worden door de huurder of eigenaar die brandstoffen binnenbracht.

Indien voor huishoudelijk gebruik mazout aangewend wordt dient de verzamelbak geplaatst worden op de plaats en volgens de modaliteiten bepaald door de zaakvoerder.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen der vensters en dorpels, de gevels en de eigendommen van de andere personen niet te bevochtigen of te beschadigen.

ARTIKEL EEN EN VEERTIG.

De algemene vergadering zal de medeëigenaars verplichten de ramen welke uitgeven in de voor- of achtergevels te voorzien van passende garnituren met kleuraanduiding en er het model van bepalen. Zij kan ook verbieden gordijnen te hangen.

ARTIKEL TWEE EN VEERTIG.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel opschrift behoudens dat een eigendom te koop of te huur is- mag aangebracht worden op vensters en balkons, op de deuren of buitenmuren, noch in het trappenhuis, de gangen of overlopen, behoudens wat gezegd werd onder artikel zes hiervoor.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep, en bezoeken van de betrekker alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook het verdiep waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

#### ARTIKEL DRIE EN VEERTIG.

Er is verboden in het gebouw vlambare, onplooibare, of andere of slecht riekende produkten binnen te brengen ter uitzondering van olie of andere vloeibare brandstoffen. As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilhallen en eventuele schachten.

Hier is verboden in de vuilnisschachten warme assen te storten of voorwerpen die de schachten zouden kunnen verstoppingen of ook nog flessen of gebroken glas.

#### ARTIKEL VIER EN VEERTIG.

De eigenaars dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle politiereglementen en wegenlasten.

#### SEKTIE TWEE - MODALITEIT EN RUST.

##### ARTIKEL VIJF EN VEERTIG.

De medeëigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord mag worden door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welke aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen.

Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

Elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of televisie niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk andere muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privaatieven er niet door gehinderd worden.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai volstrekt verboden. Zowel schrijfmachines als piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidstempers.

De liften zijn verboden aan kinderen onder de tien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden is verplichtend voor al de gebruikers. Iedereen staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers, huurders, aangestelde of leveranciers.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

#### SEKTIE DRIE - ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

##### ARTIKEL ZES EN VEERTIG.



Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hen rechtstreeks betaald; indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden geleid moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dient de bel zodanig geplaatst te worden dat het geen hinder medebrengt voor de andere bewoners.

HOOFDSTUK DRIE : ALGEMEENEFORUM

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG.

Deze akte en zijn aangehechte stukken zijn bindend voor alle medeëigenaars, tegenwoordige of toekomstige, en zal in zijn geheel inelast worden. In iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom zal in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van het gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtvaarders in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen oplossen aan hun rechtvaarders en erfgenamen ten even welke titel solidair en ondeelbaar verbonden.

ARTIKEL ACHT EN VEERTIG.

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerder medeëigenaars en/of zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening van de algemene vergadering. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter. Deze zal aangeduid worden door de heer Vrederechter van het kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter. Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het procesrecht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG.

De medeëigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

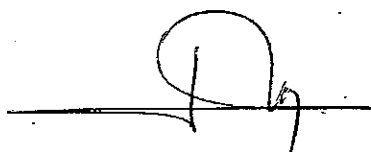
a; de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom, wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. De voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom.

Ingeval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief of huidige flatgebouw.

*Verlopen al  
Sebapt Rem.*



Boek nr. 1213 blad(en) 1 (en)

op het 7<sup>e</sup> kantoor der registratie te Brussel

den 23 februari 1923

van 29 tot 13


van 29 tot 13 1923  
Tweelkansd ijfentwintig frank  
(225 F)

*[Handwritten signature]*

DEPESSEMIER P.

23 283 9 3 9 8 2 12183 0090F

REGIE-FISCAL KERS - REGION-TIMBRE FISCAL  
NOTAIRE-NOTAIRE BERQUIN H.  
BRUSSEL-BRUXELLES




23 283 9 3 9 8 2 12183 0090F

REGIE-FISCAL KERS - REGION-TIMBRE FISCAL  
NOTAIRE-NOTAIRE BERQUIN H.  
BRUSSEL-BRUXELLES

