

BASISAKTE
APPARTEMENTSGEBOUW - Residentie " DAVID" - te WEMMEL
BRUYNDONCKstraat 16.

--- o O o ---

Het jaar negentienhonderd vier en zeventig, de een en
twintig augustus.

Voor ons, Meester Paul DE RUYVER, notaris ter standplaat Liedekerke, zijn verschenen :

de heer GILBERT DE MOORTELE, aannemer van bouwwerken, geboren te Pamel op vier en twintig maart negentienhonderd veertig, en zijn echtgenote, die hij bijstaat en machtigt, Mevrouw Yolanda-Paulina-Justina VANVAERENBERGH, zonder beroep geboren te Liedekerke op tien september negentienhonderd een en veertig, samenwonende te Borchtlombeek, Gravenbosstraat, nummer 114,

gehuwd onder het stelsel van de wettelijke gemeenschap van goederen, zonder huwelijkskontrakt,

die ons verzocht hebben als volgt de BASISAKTE op te maken van een APPARTEMENTSGEBOUW in oprichting te WEMMEL, Bruyndonckxstraat, nummer 16, op de hierna beschreven grond :

Gemeente WEMMEL :

een perceel grond gelegen langs de Julius BRUYNDONCKXstraat met een gevelbreedte van zestien meter vier en twintig centimeter op de rooilijn, ook bouwlijn, gekend ten kadaster wijk A, nummer 601/X/2 der eerste afdeling met een grootte van zes aren en vier en veertig centiaren, groot volgens meting zes aren veertig centiaren, palende of gepaald hebbende noordwaarts aan de straat, oostwaarts aan Edouard Van Audenhove-De Breucker, zuidwaarts aan Jan Van Haute-Verhavert, westwaarts aan Petrus Bosmans-De Roos.

EIGENDOMSBEWIJS :

het bovenbeschreven perceel werd aangekocht door de echtgenoten Gilbert De Moortel-Vanvaerenbergh uitwijzens een akte verleden voor ons notaris De Ruyver op dertig januari negentienhonderd vier en zeventig, overgeschreven op het zesde hypothekenkantoor te Brussel, de acht februari daaropvolgend, boek 4554, nummer 19, houdende verkoop door de heer Jan-Petrus Van Haute, carossier, en zijn echtgenote, Mevrouw Amelie-Josephine Verhavert, zonder beroep, wonende te Wemmel, Jules Bruyndonckxstraat, 12, welke dit perceel hadden aangekocht bij akte verleden voor notaris Joseph Vanden Broeck, te Wemmel op de zes oktober negentienhonderd twee en zestig, overgeschreven te Brussel, zesde kantoor, de drie en twintig oktober volgend, boek 2602, nummer 25, jegens de echtgenoten Jozef-Lodewijk Vergaelen, handelaar, en Joanna-Maria-Josephina Van Roy, zonder beroep, te Antwerpen, zelf eigenaars ingevolge aankoop verleden voor notaris Jean-Pierre Jacobs te Brussel de dato negen en twintig juni negentienhonderd acht en veertig, overgeschreven te Brussel op negen augustus volgend, boek 825, nummer 17, verkopers in deze waren de echtgenoten Carolus-Baptista De Roos, metser, en Petronella-Sabina De Visscher, zonder beroep, te Wemmel, welke zelf eigenaars waren ingevolge aankoop verleden voor notaris Vanden Broeck te Wemmel de zeven en twintig april negentienhonderd vier en dertig, overgeschreven ten kantore van hypothekenbewaring.

OPRICHTING van het GEBOUW :

Dit uiteengezet zijnde verklaren de echtgenoten Gilbert De Moortel-Vanvaerenbergh op het hierboven beschreven perceel grond een appartementsgebouw te willen oprichten, geheten "RESIDENTIE DAVID".

De plannen van dit appartementsgebouw werden opgemaakt door de architect F. De Smet, Mode Vliebergstraat, 20, 1020 Brussel met datum van zes en twintig november negentienhonderd drie en zeventig, en werden voorgelegd aan de bevoegde Diensten ter zake, en goedgekeurd door de Overheden, die de nodige toelatingen verleend hebben, namelijk :

a) gezien voor gunstig advies door de gemeentelijke urbanis de heer Vanvolsem Charles,

b) bouwvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Wemmel, formulier B, aanvraag nummer 165.73, in zitting van een en twintig februari negentienhonderd vier en zeventig, luidende als volgt :

"Het College van Burgemeester en Schepenen, Gelet op de aanvraag ingediend door M. G. De Moortel, Gravenbos 114, 1761 Borchtlombeek met betrekking tot een perceel gelegen Bruyn donckxstraat 16, sektie A nr. 601 X2 en strekkende tot het bouwen van een appartementsgebouw.

"Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 4.1.1974.

"Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

"Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

"Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorwaarden;

"Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begraven is, een bij koninklijk besluit van 28.5.1964 "Centrum" goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet;

"Besluit : art. 1. De vergunning wordt afgegeven aan M. voor noemd die ertoe gehouden is :

"- de voorschriften na te leven van het B.P.A. "Centrum" dd. 28.5.1964;

"- verdere voorschriften zie keerzijde,

"- aanvraag de commodo et incommodo voor het plaatsen van een lift,

"- rekening houden met de op de plannen aangebrachte wijzigingen.

"Art. 3 : een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

"Art. 4 : De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aange tekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

"Art. 5 - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven. (beschikkingen vermeld op keerzijde van de vergunning :)

"1.- de voorschriften van de in voege zijnde reglementen betreffende de bebouwingen en de gaanpaden na te leven.

"2.- de opmerkingen vervat in het advies, goedgekeurd door de heer Hoofdingenieur-Direkteur van de provinciale technische wegendienst, betreffende de rooi- en bouwlijn, en het niveau aan de provinciale baan Brussel-Merchtem in datum van.....

- " 3.- de rooi- en bouwlijn, het niveau en de inplanting van
"het gebouw aan te vragen aan de gemeentelandmeter, en dit
"minstens 3 dagen vooraleer met de werken te beginnen. Zodra
"de inlichtingen betreffende de rooi- en bouwlijn, het niveau
"en de inplanting van het gebouw ter plaatse zullen gegeven
"zijn zal de aanvrager een proces-verbaal dat deze inlichtin-
"gen schriftelijk vermeld moeten vragen.
"4.- de gemeentelijke technische dienst te verwittigen van het
"begin en het einde van de werken, en dit bij middel van de
"hierbijgevoegde kaarten.
"5.- toegang tot de bouwplaats te verlenen aan de politie en
"de agenten van de gemeentelijke technische dienst, en dit gedurende
"de gans de duur van de werken.
"6.- deze toelating gedurende de werken op de bouwplaats te
"laten berusten en te tonen op iedere vordering van de politie
"of de agenten van de gemeentelijke technische dienst.
"7.- Er mogen geen inritten gemaakt worden voor bestaande bo-
"men en/of palen.
"8.- De aanvrager mag slechts de werken uitdrukkelijk in deze
"bouwvergunning vermeld uitvoeren.
"9.- de aansluiting aan het openbaar riool zal gebeuren bij
"middel van geverniste grèsbuizen van minstens 15 cm binnen-
"diameter, voor deze aansluiting zal een voorafgaandelijke toe-
"lating aan het gemeentebestuur aangevraagd worden.
"10.- zonder een uitdrukkelijke en geschreven toelating van
"het gemeentebestuur mogen de bouwmaterialen noch verwerkt
"noch opgestapeld worden op de openbare weg.
"Gedaan in bovenvermelde zitting. Vanwege het College :
"Op bevel : De sekretaris (get.) De Nil F.; De Voorzitter
"(get.) J. Geurts. 21 februari 1974."

TENEINDE de BASISAKTE te VERWEZENLIJKEN volgens de hierna
bepaalde bedingen, verklaren de echtgenoten DE MOORTELVANVA
RENBURGH :

a) bovenbeschreven goed te plaatsen onder het beheer van
mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, teneinde het
te wenden als bijhorigheid van de appartementen en autostand-
en bergplaatsen op voorschreven perceel te bouwen en te creë-
ren en dit zoals voorzien hierna in de basisakte;

b) zich te verbinden een aandeel in gezegde grond alleen
verkopen of over te dragen aan een toekomstige eigenaar van
een appartement of garageautobergplaats -standplaats en toe-
te stemmen de quotiteiten aangeduid in de basisakte en die e-
bijhorigheid uitmaken van de appartementen/garages/autostand-
plaatsen af te staan aan de toekomstige eigenaars van deze
privatieve delen;

c) te verzaken ten voordele van alle toekomstige eigenaar
van appartementen/garages/autostandplaatsen aan het voordeel
van het recht van natrekking voorzien bij artikel 546, 551 en
553 van het Burgerlijk wetboek, zodat de gebouwen onmiddel-
lijk na hun oprichting zullen toebehoren aan de rechthebbende
op deze verzaking.

Bijzonderlijk voor wat betreft de verzaking aan het recht
van natrekking, waarvan sprake onder littera c) hierboven wor-
hier bedongen, dat de toekomstige eigenaars van een of ander
gedeelte van het appartementsgebouw, op hun kosten en risico
en zonder tussenkomst van de komparanten in onderhavige alle
betwistingen zullen moeten regelen die zouden kunnen bestaan
met de geburen in verband met de bestaande of op te richten
afsluitingen, deze laatste zullende geplaatst worden op geme-
grond eventueel in overleg met de aanpalende eigenaars.

Daarna verklaren de verschijnenden in deze, als volgt vast te stellen de juridische verdeling van de eigendom en het Algemeen Reglement van Mede-eigendom van het appartementsgebouw, voormeld.

Dit appartementsgebouw zal geregeld worden door onderhavige basisakte en het Algemeen Reglement van Mede-eigendom hier aangehecht en door de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, artikel 577-bis van het Burgerlijk wetboek.

PLANNEN :

De grond staat afgebeeld op een plan opgemaakt door de meetkundige-schatter Charles Vanvolsem, te Wemmel, de Limburg-Stirumlaan, 59 in datum van dertien oktober negentienhonderd drie en zeventig, welk plan gehecht is gebleven aan de akte verkoop verleden voor ons notaris De Ruyver op dertig januari negentienhonderd vier en zeventig.

De verschijners hebben ons vervolgens overhandigd twee bouwplannen om aan de onderhavige akte te worden gehecht na "ne varietur" gekorttekend te zijn geworden door de verschijners en ons notaris.

Het plan nummer één (1) duidt aan :

- het plan van de keldering en de riolering;
- het plan van het volledige gelijkvloers waarbij de garages;
- het plan van de appartementen op de eerste en de tweede verdieping;
- het plan van de dakverdieping;
- het technisch plan van de pijpen, afvoeren en aanvoeren, ventilaties van gelijkvloers en verdiepingen,
- de legende van de materialen.

Het plan nummer twee (2) duidt aan :

- het voorgevelaanzicht; het achtergevelzicht;
- de doorsneden "A-A" en "B-B" der gebouwen,
- het voorgevelaanzicht der garages en de doorsnede ervan "A-A"
- het situatieplan van de eigendom, en de inplanting van de konstrukties.

Deze beide plannen zullen geregistreerd worden samen met de onderhavige akte met dewelke zij een geheel zullen vormen, zijnde de basisakte van het appartementsgebouw.

Iedere koper verwerver van delen in het gebouw zal inzage mogen nemen van deze plannen ter gelegenheid van zijn aankoop/verwerving.

JURIDISCHE INDELING van het GEBOUW :

De verschijners verklaren het op te richten appartementsgebouw te willen verdelen overeenkomstig de beschrijving en de ontleding hierna van de plannen.

Deze aldus uitgedrukte wil brengt de appartementen en garages/autostandplaatsen juridisch tot stand.

De bepaling van de privatieve elementen brengt het afzonderlijk juridisch bestaan van de onderscheiden erven tot stand met als onafscheidbare aanhorigheid de hierna vastgestelde gemene delen waarbij de grond.

Derhalve zal het gebouw bestaan uit :

- 1/ PRIVATIEVE DELEN die de uitsluitende eigendom van hun eigenaar zullen zijn, en van
- 2/ GEMENE DELEN waarvan de eigendom onverdeeld aan alle mede-eigenaars, ieder voor een deel zal toebehoren.

Het aandeel van iedere mede-eigenaar van appartementen en garages/autostandplaatsen in de onderscheiden gemene delen van het gebouw, grond inbegrepen, is uitgedrukt in hoegrootheden, genaamd "duizendsten".

De appartementen zullen een bepaald aantal duizendsten toebedeeld krijgen van het goed, evenals de garages-autostandplaatsen.

De voorraadkelders hebben geen afzonderlijke duizendsten onderscheiden van deze van de appartementen waaraan zij zullen toegevoegd worden en waarvan zij een onafscheidbaar deel zullen uitmaken.

Deze aldus toegekende quotiteiten bepalen voor ieder mede-eigenaar zijn tussenkomst in de algemene gemene lasten van het goed, onder voorbehoud van hetgeen hierna zal worden gezegd.

Deze duizendsten zullen bepaald worden zowel door de nuttige oppervlakte der privatieve lokalen als door hun veronderstelde waarde.

De aldus aan de privatieve lokalen toegekende quotiteiten zoals hierna gezien, zijn zonder verhaal zelfs indien er later vastgesteld wordt dat er een wanverhouding bestaat tussen de toegekende quotiteiten en de nuttige oppervlakte der privatieve lokalen en hun veronderstelde waarde.

ONTLEDING van de PLANIEN :

Het appartementsgebouw op te richten op de hierboven omstandig omschreven grond, omvat :

I.- ONDERGROND :

A.- Gemene delen : de trappen met de trappenkoker; de lift met liftkoker, en de eraan verbonden deuren.

Links van het gebouw het lokaal der tellers van water, gas- en electriciteitsvoorziening met de deur; middenin van voor naar achter de gang, verders de tussengang naar trappen en lift de sterfputten, toezichtkamers op de leidingen en pijpen; de rioleringen, pijpen en aflopen;

B.- Privatieve delen : achteraan links : de voorraadkelders nummers één, twee en drie (1,2,3); achteraan rechts : de voorraadkelders nummers vier en vijf (4,5); vooraan rechts de voorraadkelders nummers acht en zeven (8,7); tussen vijf en zeven in : de voorraadkelder nummer zes (6) telkens met hun deur. Zoals gezien, geen duizendsten hieraan verbonden.

II.- GELIJKVLOERS :

A.- Gemene delen :

de inkom met inkomdeur; de inkomhall, de traphall met deur; de plaats in de inkomhall voor de brievenbussen, de installatie der bellen en parlophone; de trappen met trappenkoker; de lift met liftkoker.

Rechts van het gebouw, gezien vanaf de straat : de inrijpoot
Verders : de inrij en de toegang naar de twee garages-autostandplaatsen en de zes garages-autobergplaatsen.

Het dak op de zes autobergplaatsen-garages.

De eventuele kosten verbonden aan het geheel der autobergplaatsen/garages zal gedragen worden door de eigenaars dezer zes garages-autobergplaatsen, elk voor een gelijk deel.

B.- Privatieve delen :

1/ links van het gebouw gezien vanaf de straat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

het appartement aangeduid als appartement "Gelijkvloers L" ("G-L") omvattende : hall met inkomdeur, klederbergplaats; aan de straatzijde : twee slaapkamers, verders badkamer; water closet; woonkamer; bergplaats in tussenhall; keuken; terras met bergplaats; de onderscheiden deuren.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid : 110/1000 (honderd en tien/duizendsten) in de gemene delen, waarbij de grond.

2/ rechts van het gebouw, gezien vanaf de straat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : het appartement aangeduid als appartement "Gelijkvloers Rechts" (G/R") omvattende :

hall met inkomdeur; aan de straatzijde, slaapkamer; verders badkamer met water-closet; woonkamer; keuken; terras; met de onderscheiden deuren.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid : 90/1000 in de gemene delen waarbij de grond (zegge : negentig/duizendsten).

3/ helemaal achteraan van het ganse kompleks :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : zes garages/autobergplaats, van links naar rechts genummerd van één tot en met zes, elke garage met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid verbonden aan elke garage-autobergplaats : 9 /1000 in de gemene delen, waarbij de grond (zegge negen/duizendsten)

4/ tussenin de garages voormeld en de bovenbeschreven privaatieve appartementen, binnen niet-uitwisbare lijnen, van links naar rechts, gezien vanaf de straat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de autostandplaats nummer zeven (7) en de autostandplaats nummer acht (8)

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid verbonden aan elke autostandplaats : 1/1000 in de gemene delen, waarbij de grond (één/duizendste).

III.- op EERSTE en TWEEDE VERDIEPING :

A.- Gemene delen : de traphall met de trappen en trappenkoker de lift met liftkoker en deur.

B.- Privatieve delen :

1/ in het deel LINKS van het gebouw, gezien vanaf de straat, op elk verdiep één appartement,

het appartement op het eerste verdiep, links aangeduid als appartement "I/L", dit op het tweede verdiep links als appartement "II/L", elk appartement omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met inkomdeur; klederbergplaats; water-closet; badkamer; aan de straat zijde, twee slaapkamers; verders tussenhall met bergplaats; keuken; woonkamer; terras met bergplaats; de onderscheiden deuren.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid : 120 /1000 in de gemene delen, waarbij de grond (zegge voor elk :honderd twintig/duizendsten)

2/ in het deel RECHTS van het gebouw, gezien vanaf de straat, op elk verdiep één appartement,

het appartement op het eerste verdiep rechtsaangeduid als appartement ("I/R"), dit op het tweede verdiep rechts als appartement "II/R", ELK appartement omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met inkomdeur; klederbergplaats; water-closet; badkamer; aan de straat zijde, drie slaapkamers; achteraan, keuken, woonkamer; terras met bergplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid, verbonden aan ELK appartement : 130 /1000 in de gemene delen, waarbij de grond (honderd dertig/duizendsten).

IV.- DAKVERDIEPING

A.- Gemene delen : de traphall met trappen en trappenkoker, de lift met liftkoker en deur.

B.- Privatieve delen :

1/ in het deel LINKS van het gebouw, gezien vanaf de straat, het appartement aangeduid als appartement "D/L" omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall met inkomdeur klederbergplaats, water-closet, badkamer; aan de straatzijde twee slaapkamers; tussenhall met bergplaats; keuken, woonkamer; terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 122/1000 in de gemene delen, waarbij de grond (honderd twee en twintig/duizendsten);

2) in het deel RECHTS van het gebouw, het appartement "D/R" met

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : hall met inkomdeur klederbergplaats, water-closet, badkamer; aan de voorzijde twee slaapkamers; achteraan : keuken, woonkamer, terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 122/1000 in de gemene delen, waarbij de grond (honderd twee en twintig/duizendsten).

V.- DAK : het dak zelf en de ruimte tussen dakverdiep, hierboven omschreven en het dak zelf is gemeenschappelijk deel van het ganse gebouwenkompleks. Bevinden zich hierin, of komen buiten het dak uit, de schouwen en verluchtingsbuizen, de technische kabine of installatie van de lift.

De toegang tot dak en onderliggende gemeenschappelijke ruimte is verboden behalve voor gemeenschappelijke noodwendigheden zoals deze in verband met het plaatsen en gebruiken van hijstoeu- stellen nodig voor het aanbrengen en weghalen bij verhuizingen schilder- en herstellings- of onderhoudswerken en dergelijke, eventuele radio- en televisiekabels, antennes of soortgelijke installaties.

GEMENE DELEN : in het algemeen is alles wat niet uitdrukke- lijk als privaatief bestempeld is, aanzien als zijnde gemene de- len, waarbij onder meer de aera's, de verluchtungskokers, de le- dingen, de aan- en afvoerbuizen, met sterfputten, roosters, ope- ingen, enzovoort.

ERFDIENSTBAARHEDEN van RECHTSWEGE : de opbouw van het appar- tementsgebouw-kompleks kan een toestand verwekken, die, hadden de erven toebehoord aan verschillende eigenaars, een erfdienst- baarheid zou vestigen. Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van het appartementsgebouw heeft verwezen lijkt zullen deze erfdienstbaarheden vanrechtswege tot stand komen bij de verkoop of overdracht van privaatieve bestanddelen aan een derde. Zij vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Bur- gerlijk wetboek of in de overeenkomsten tussen de partijen. Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen be- staan van het ene lokaal naar het andere; de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere; met alle leidingen, kokers en buizen (water, gas, electriciteit, te- lefoon, radio, televisie, enzovoort) en in het algemeen alle ge- meenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verschillende pri- vatieve delen of tussen deze laatsten en hun uitvoering of uit- plaatselijke gebruiken.

Bijzondere erfdienstbaarheid: er wordt van nu af reeds uit- drukkeliijk ten titel van erfdienstbaarheid bepaald en opgelegd dat de ingang-inrit der garages op het gelijkvloers ook zal dienen als ingang voor de garages welke de komparanten zullen oprichten op het perceel rechts tegen onderhavige, aan te kopen van de gebuur, welk beding zal aansluiten bij de titel "Voor- behoud van rechtswege" hierna en de bepaling der gemene delen.

GEMEENHEID van MUREN : de eventuele overname van muurgemeen- heden noodzakeliijk voor het gebouw, het voorwerp uitmakende van onderhavige basisakte, zal gedaan worden op kosten van de kon- strukteurs maar deze laatsten behouden uitdrukkelijk het wezen- lijk recht van gemeenheid der scheidingsmuren die zij op hun kosten zouden opgericht hebben.

DUUR der WERKEN :

De datum van beëindigen der werken voor het voltooien der gemeene delen is voorzien op tweehonderd en vijftig werkdagen te rekenen vanaf heden.

Deze termijn zal verhoogd worden met het aantal dagen verloren door onvoorziene gevallen of gevallen van overmacht zoals voorzien in de bouwsector.

De duur der werken voor het voltooien van de privaatieve aandelen zal bij gemeen akkoord vastgesteld worden in elk kon-trakt van verkoop of vervreemding afzonderlijk.

ONTVANGST - AFLEVERING - AANVAARDING :

De oplevering der werken moet aan de volgende minimum-voorwaarden beantwoorden waarbij verwezen wordt naar de beschikkingen van de wet van negen juli negentienhonderd een en ze-ventig inzake woningbouw en appartementen.

Zowel de voorlopige als de eindoplevering van de werken wordt slechts bewezen door een schriftelijke en tegenspreke-lijke tussen partijen opgemaakte akte. De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis van de verkoper of aannemer gebracht bij een ter post aangetekende brief.

De bewoning of het in gebruik nemen van het appartement of privaatief deel van het gebouw geldt echter als vermoeden dat de koper of opdrachtgever stilzwijgend de voorlopige op-levering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.

De koper of de opdrachtgever wordt vermoed de werken voor-lopig of definitief, naargelang van het geval, te aanvaarden indien hij het geschreven verzoek van de verkoper of aannemer de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door de verkoper of de aannemer daartoe bij gerechtsdeurwaar-dersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering, niet is verschenen. Deze bepaling is niet van toepassing op de oplevering van gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

De verkoper of aannemer die eigenaar blijft van een gedeel-te van het gebouw dat hij oplevert, oefent bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten geen der aan de mede-eigen-dom verbonden rechten uit.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering of van de eindoplevering van gemeenschappelijke gedeelten de aan wezigheid van een van de mede-eigenaars is vereist en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper of aannemer hem bij gerechtsdeurwaardersexploot heeft gesteld, be-list, wat hem betreft, de rechtbank over de ople-vering.

De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke ge-deelten, met inbegrip van de toegangen reeds heeft plaats ge-had, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

Voor de geldigheid van de definitieve oplevering der gemeen-schappelijke gedeelten zal de gemeenschap der eigenaars zich doen vertegenwoordigen door twee of drie mede-eigenaars van het gebouw of door de architect, auteur van de plannen.

Door de overeenkomst van verkoop of overdracht gaan de rech-ten van de verkopers op de grond en op de bestaande konstruk-ties met betrekking tot de te bouwen of in aanbouw zijnde ap-partementen, dadelijk op de kopers over.

De overgang van de eigendom van te bouwen constructies geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt.

Zowel in geval van een verkoop als van een aannemingskontrakt kan echter het risico naar de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk wetboek niet overgaan vóór de voorlopige oplevering van de werken of, indien het een appartement betreft, vóór de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaat gebruik.

De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk wetboek zijn eveneens op de verkopers toepasselijk.

De vrijwaring van de verkopers krachtens de voorgaande alinea geldt mede ten aanzien van de achtereenvolgende eigenaars van het appartement. De rechtsvordering kan echter enkel tegen de oorspronkelijke verkopers worden ingesteld.

Wanneer een appartement verkocht is vóór de voltooiing van de aansprakelijkheid van de verkopers voor de gemeenschappelijke gedeelten van de na voltooiing verkochte appartementen eveneens onder de toepassing van wat gezegd is in de twee voorgaande alinea's.

Medewerking formaliteiten :

De mede-eigenaars zullen hun onmiddellijke en daadwerkelijke medewerking dienen te verlenen voor het volbrengen van alle formaliteiten nodig bij de oprichting en de uitrusting van het gebouw.

AANVANG TENIASTENEMING GEMEENSCHAPSKOSTEN :

Vanaf het ogenblik dat appartementen of privaat lokale die samen de helft der duizendsten uitmaken zullen bewoonbaar zijn of gebruiksklaar, zullen de gemeenschappelijke en andere kosten ten laste zijn van alle eigenaars waarvan de appartementen of privaat lokale zullen gebruiksklaar zijn.

VOORBEHOUD van RECHTSWEGE :

De konstruktéurs behouden zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder de tussenkomst van de mede-eigenaars noch verhaal van dezen, en bij afwijking van wat is gezegd hiervoor en van het Algemeen Reglement van Mede-eigendom :

a) buiten de gebruikelijke tolerantie in de uitvoering der plannen, deze laatste te wijzigen in de loop van de werken om tegemoet te komen aan de wensen, de voorschriften der bevoegde overheden, de noodwendigheden van de bouwkunst, de vereisten van de techniek alsmede om het gebruik der gemene delen te vergemakkelijken of te verbeteren;

b) de indeling van de lokalen binnen de privaat lokale uit te voeren zoals zij het nodig achten; van de privaat lokale delen van een of meerdere niveau's zelfs van verschillende niveaus te verdelen en bijeen te brengen, volgens de variaties die zij nuttig oordelen en over te gaan tot een herverdeling bijgevolg, en volgens het blijken zal van de onverdeelde aandelen gehecht aan deze gewijzigde privaat lokale delen; daartoe alle gewenste werken uit te voeren hierbij eventueel begrepen deze aan voorgevels en andere gemene delen.

REGLEMENT van INWENDIGE ORDE :

Teneinde de rechten van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen voortvloeiende uit buurschap en mede-eigendom te regelen, de manier vast te stellen waarop de gemeenschappelijke delen dienen worden beheerd en onderhouden en het bijdragend deel te bepalen van ieder der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven, hebben de echtgenoten De Moortel-Van vaerenbergh een Reglement van Mede-eigendom opgesteld dat verplichtend zal zijn voor al diegenen die eigenaars, mede-eigenaar of rechthebbende te ene of andere titel zullen zijn van privaat lokalen in kwestieus appartementsgebouw.

Dit Reglement omvat een wezenlijk statuut, dat aan eenieder tegenstelbaar is door de overschrijving van onderhavige akte en een Reglement van Inwendige Orde dat geen wezenlijk statuut uitmaakt, maar dat verplichtend opgelegd wordt en zal worden opgelegd aan al diegenen die naderhand eigenaars of rechthebbenden zullen worden van een of ander privaatief deel in het goed.

Eenieder is gehouden het Reglement van Inwendige Orde aan zijn opvolgers te welken titel ook, op te leggen.

Een eksemplaar van het Reglement van Mede-eigendom is aan onderhavige akte gehecht na door de verschijners en ondergetekende notaris "Ne varietur" te zijn getekend.

BASISAKTE :

Onderhavige basisakte met haar bijlagen, bepaalt de rechten en verplichtingen van de toekomstige mede-eigenaars van het gebouw en is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst welkdanige rechten ook zullen verkrijgen op het appartementsgebouw of op gelijk welk deel ervan; zij verplicht hen en verplicht hoofdelijk en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrigenden ten welken titel ook.

Bijgevolg zullen alle akten van eigendomsoverdracht of verklarende akten die de eigendom of het genot der privaatieve bestanddelen van het appartementsgebouw tot voorwerp hebben, erin begrepen de huurovereenkomsten, de uitdrukkelijk vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belangenhebbenden kennis hebben van de basisakte met Algemeen Reglement van Mede-eigendom, dat zij in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien, of die zouden voortkomen uit beslissingen op regelmatige wijze getroffen door de Algemene vergadering der mede-eigenaars.

SCHEIDSRECHTERLIJKE CLAUSULE :

Alle geschillen die zich zouden kunnen voordoen met betrekking tot de onderhavige basisakte en haar aanhangsels, haar verklaring, interpretatie of uitvoering, zullen voorgelegd worden aan een scheidsrechter bij gemeen akkoord verkozen en bij gebreke aan akkoord door de heer Voorzitter der Rechtbank van Eerste aanleg te Brussel, aangeduid ten verzoeken van de meest gerede partij.

De scheidsrechter zal de bevoegdheid hebben van bemiddelaar en vrijgesteld zijn de voorschriften inzake recht en rechtsplegingen na te volgen, het zal hem toegelaten zijn in billijkheid uitspraak te doen; deze uitspraak door de scheidsrechter als "goede man" slechts in zoverre de partijen het hierover eens zijn, nadat één van hen aande tegenstrever zal kennis gegeven hebben, dat zij het geschil wil aanhangig maken voor een scheidsgerecht, namelijk, nadat het geschil is ontstaan.

Zij beslissingen, zodanig uitgesproken, in laatste instantie en door de partijen uitgevoerd, zonder enig mogelijk beroep of verhaal.

VERKLARINGEN - GEMEEN AKKOORD :

De verschijners in deze, de kopers, verkrijgers en huurders van appartementen en/of garages-autostandplaatsen en in het algemeen alle belanghebbende partijen moeten verklaren dat de tegenwoordige basisakte alsmede het eraangehecht Reglement van Mede-eigendom werden opgesteld in algemeen akkoord met hen en dat zij volledig op de hoogte zijn van alle welkdanige moeilijkheden spruitende uit de verdeling van een eigendom in appartementen en dat zij uit dien hoofde de ene tegenover de andere, geen enkel verhaal kunnen uitoefenen noch enige schadevergoeding kunnen eisen.

De belanghebbende partijen zijn verondersteld zich te schikken naar de beschikkingen van het gemeen recht.

Voor de punten in deze niet voorzien zullen de partijen zich gedragen naar de verbiedende en gebiedende bepalingen vervat in de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en voor zoveel nodig naar de plaatselijke gebruiken.

KEUZE van DOMICILIE - IDENTITEIT :

Voor de uitvoering dezer en haar gevolgen wordt woonplaats gekozen te Borchtlombeek, Gravenbosstraat 114, ten huize der komparanten.

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van identiteit van de verschijners op het zicht van officiële stukken van de Burgerlijke stand.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Liedekerke, ter Studie.

Na voorlezing aan de komparanten tekenden deze samen met ons, notaris.

ALGEMEEN REGLEMENT van MEDE-EIGENDOM
betrekkelijk het APPARTEMENTSGEBOUW - "Residentie DAVID" te
WEMMEL, BRUYNDONCKXstraat, 16, op en met grond, gekadaastreerd
voor de grond wijk A, eerste afdeling, nummer 601/X/2 met zes
aren vier en veertig centiaren, groot volgens meting zes aren
veertig centiaren.

EERSTE HOOFDSTUK : ALGEMENE UITEENZETTING :

Artikel 1 : gebruik makend van het recht voorzien door arti-
kel 577/bis paragraaf één van het Burgerlijk wetboek (wet van
acht juli negentienhonderd vier en twintig), wordt het statuut
van voormelde eigendom, welk statuut de verdeling van de eiger-
dom, de bewaring, het onderhoud en desgevallend de heropbouw
ervan regelt, als volgt vastgesteld :

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden welke er kunnen
uit voortspruiten vormen het wezenlijk statuut van gezegde ei-
gendom voor al de mede-eigenaars ervan en/of voor degene wel-
ke op zelfde eigendom zakelijke rechten, tegenwoordige of toe-
komende, zouden kunnen doen gelden; zij zijn bijgevolg onver-
anderlijk zonder het algemeen akkoord van al de mede-eigenaars.
Dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de
overschrijving ervan op het zesde kantoor van hypotheekbewa-
ring te Brussel.

Artikel 2 : daarenboven bedingt huidig Algemeen Reglement om
wet te vormen tussen partijen en hun opvolgers te welke titel
ook, een REGLEMENT van INWENDIGE ORDE betreffende het genot
van het onroerend goed en de wijze waarop de gemene delen zul-
len beheerd worden, welk Reglement van inwendige orde geen za-
kelijk statuut is, en onderhevig zal zijn aan wijzigingen on-
der de voorwaarden welke erin vermeld zijn.

Die wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschry-
ving, maar moeten aan de opvolgers opgelegd worden door de af-
standdoeners van het eigendoms- of genotsrecht van een gedeel-
te van de eigendom.

Artikel 3 : het wezenlijk statuut en het Reglement van Inwen-
dige Orde vormen samen het Algemeen Reglement van Mede-eigen-
dom.

TWEEDE HOOFDSTUK : STATUUT van het ONROEREND GOED :

Afdeling I : PRIVATIEVE EIGENDOM en ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM

Artikel 4 : het onroerend goed begrijpt delen waarvan iedere
eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappe-
lijke delen, waarvan de eigendom in onverdeeldheid zal toebe-
horen aan al de mede-eigenaars, ieder van hen voor een breuk.

Artikel 5 : de gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizendsten, toebedeeld aan de verschillende appartementen/garages/autostandplaatsen in verhouding met de respectieve waarde van deze privatieve bestanddelen en hun nuttige oppervlakte.

Deze verdeling in duizendsten is als volgt vastgesteld ge-
worden :

TABEL :

- | | |
|--|----------|
| 1) de garages-autobergplaatsen nummers één tot en met zes, elk negen/duizendsten, totaal : | 54/1000 |
| 2) de auto-standplaatsen nummers zeven en acht, elk één/duizendste, totaal : | 2/1000 |
| 3) het appartement op het gelijkvloers links ("G-L") honderd en tien/duizendsten : | 110/1000 |
| 4) het appartement gelijkvloers rechts ("G-R") : negentig/duizendsten; | 90/1000 |
| 5) het appartement links op eerste en tweede verdiep (I-L en II-L) elk honderdtwintig/duizendsten, samen tweehonderdveertig/duizendsten : | 240/1000 |
| 6) het appartement rechts op eerste en tweede verdieping (I-R en II-R) elk : honderd dertig /duizendsten, samen tweehonderd zestig/duizendsten : | 260/1000 |

7) elk der beide appartementen op de dakverdieping
honderd twee en twintig/duizendsten, samen :

244/1000

1000/1000

Totaal : duizend/duizendsten:

Deze verdeling wordt door allen aanvaard als definitief welke ook de veranderingen mogen zijn, aan de privatieve delen aan gebracht door verbetering, verfraaiing of op welke andere manier ook. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat welke ook de latere veranderingen mogen zijn, ondergaan door de onderscheidenlijke waarden van de appartementen, namelijk tengevolge van veranderingen of transformaties die zouden aangebracht worden in een of ander gedeelte van het onroerend goed of in-gevolge welke omstandigheden ook, de toekennende waardebe-aling van de duizendsten, zoals deze vastgesteld zijn in de basisakte alleen kan gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering der eigenaars genomen met eenparigheid van stemmen.

Artikel 6 : de gemene delen van het onroerend goed zijn onder meer : de grond, de funderingen, de zware gevel, zij- en punt- en scheidingsmuren, de betonconstructies met de geraamten en roosterings, de versieringen en leuning en aan de buitenkant der gevels en vensters en terrassen, de verluchtungskokers, de hoofdleidingen van water, gas- en electriciteit met de hoofdmeters, de aan- en afvoerbuizen en leidingen, de brievenbussen, de gemeenschappelijke verlichtingsinstallaties en krachtgeleiden, de radio- en televisieantennes of -distri butieaansluitingen, de gemeenschappelijke deuren, de trappen en trapkokers, de lift en liftkokers; het dak. De inrijpoort de in- en uitrit en toegang tot de autostandplaatsen en garages.

Bij deze opsomming aangeduid zijnde dat deze enkel uitleggend is en niet beperkend; gemeen is namelijk alles wat niet uitdrukkelijk bestemd is tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of wat gemeenschappelijk is volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en het gebruik.

Artikel 7 : de gemeenschappelijke zaken zullen alleen mogen vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard, of in beslag genomen worden met de appartementen of privatieve lokalen waarvan zij de bijzaak zijn, en slechts voor de aandelen aan ieder van deze bestanddelen toebedeeld. De hypotheek en elk zakelijk recht gevestigd op een appartement of privaat lokaal, be- zwaart rechtens de fractie der gemeenschappelijke delen die ervan afhangt.

Artikel 8 : elk bijzonder of privaat eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement waarbij hoofdzakelijk de vloerbedekking waar- over men gaat met de onderbevloering aansluitend aan het welf sel dat gemeen is, de niet-dragende binnenafsluitingen der ap- partementen, de deuren en vensters, de private binnenleidingen de sanitaire installaties, de plafonnering en muurbezettingen en in het algemeen alles wat tot het uitsluitend gebruik der eigenaars of bewoners dient of tot uitsluitend gebruik der pri- vatieve lokalen dient.

Artikel 9 : iedere eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken van en over zijn appartement of privaat lokaal binnen de perken vastgesteld bij onderhavig kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigen- aars en niets te ondernemen dat de degelijkheid van het gebouw in gevaar kan brengen.

Er wordt de eigenaars verboden enige verandering aan de gemeer- schappelijke zaken toe te brengen, zelfs aan deze die zich binnen hun privatieve lokalen bevinden.

Er wordt aan ieder eigenaar verbod opgelegd zijn appartement of garage in meerdere appartementen of garages te verhuuren.

Voor wat aangaat de stijl en de harmonie van het onroerend goed, zelfs wanneer het private zaken betreft, zal niets mogen gewijzigd worden tenzij bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij absolute meerderheid van het totaal der stemmen van het onroerend goed, en onder de voorwaarden die zij zal bepalen.

Artikel 10 : de eigenaars zullen luiken of zonneblinden of dergelijke mogen plaatsen, maar volgens het model aanvaard door de Algemene vergadering of voorzien door de constructeur.

De vensters aan de voorzijde van het gebouw zullen door de onderscheiden eigenaars langs de binnenzijde dienen voorzien te worden van een gordijn behoudens wat de vergadering zal beslissen.

Artikel 11 : de eigenaars mogen in hun appartementen of privaatieve lokalen, radio- en televisieontvangsttoestellen en pick-upinstallaties plaatsen maar op hun kosten en verantwoording.

Op het dak van het gebouw kan in de mate van het mogelijke en volgens de wettelijke voorschriften en reglementen terzake voorzien worden in antennes voor radio- en televisieontvangst.

De openbare telefoon mag geplaatst worden in de appartementen maar op kosten, risico en gevaren van hun eigenaars.

Indien speciale leidingen voorzien zijn voor radio en televisie en telefoon zullen deze verplichtend dienen gebruikt te worden met uitsluiting van alle andere dergelijke installaties of leidingen van die aard.

Artikel 12 : iedere eigenaar kan de toelating bekomen van de algemene vergadering uitspraak doende bij eenvoudige meerderheid van stemmen, om in de gemene muren openingen te maken teneinde de lokalen waarvan hij eigenaar is te verenigen met lokalen der aanpalende delen, op voorwaarde evenwel niet te schaden aan de degelijkheid van het geheel van het gebouw.

De algemene vergadering zal haar toelating kunnen ondergeschikt maken aan bijzondere voorwaarden.

AFDELING II :

DIENST en BEHEER van het ONROEREND GOED :

Artikel 13 : de Algemene vergadering der Mede-eigenaars is oppermachtig meester over het beheer van het onroerend goed, voor zover het algemene belangen betreft.

Er wordt door de Algemene Vergadering beroep gedaan op de zorgen van een gerant of beheerder al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars van het gebouw, en waarvan de bezoldiging door haar zal worden bepaald, in voorkomend geval.

Hij is gelast met het algemeen toezicht van het onroerend goed en namelijk met de uitvoering der herstellingen te verrichten aan de gemeenschappelijke zaken.

Ingeval de gerant afwezig is of in gebreke blijft, wordt dit ambt uitgecefd door de eigenaar van het hoogst aantal duizendsten; bij gelijkheid van rechten wordt het ambt toe- vertrouwd aan de oudste.

Het kuisen van de gemeenschappelijke delen zal worden uitgevoerd door toegevoegd onderhoudspersoneel.

Artikel 14 : De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig zijn of behoorlijk opgeroepen.

De vergadering verplicht door haar beraadslagingen en besluiten al de mede-eigenaars of zij vertegenwoordigd waren of niet aangaande de onderwerpen van de dagorde.

Artikel 15 : de statutaire vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden, op de dag, uur en plaats aangeduid in de oproepingsbrieven; deze aanduiding wordt gedaan door de gerant of door de persoon die de bijeenroepingen verricht; deze dag uur en plaats zijn onveranderlijk van jaar tot jaar.

Artikel 16 : de oproepingen worden gedaan ten minste acht volle dagen op voorhand en bij aangetekende brief.

De oproeping zal eveneens geldig gedaan zijn wanneer zij aan de eigenaar afgegeven wordt tegen ontlasting door deze laatste persoonlijk getekend.

Artikel 17 : al de onderwerpen van de dagorde, vast te leggen door de gerant of door de persoon die de oproepingen verricht, moeten op een duidelijke wijze vermeld worden in de oproepingsbrieven.

De beraadslagingen mogen alleen betrekking hebben op de punten van de dagorde, tenzij al de eigenaars tegenwoordig zijn en het slechts zaken betreft van zeer gering belang.

Artikel 18 : De Algemene Vergadering wordt samengesteld uit alle mede-eigenaars; ingeval de gerant geen mede-eigenaar is zal hij evenwel opgeroepen worden tot de algemene vergadering, maar hij zal deze bijwonen met raadgevende stem en niet stemgerechtigd zijn.

Een huurder kan slechts zijn verhuurder-eigenaar vertegenwoordigen.

Het is steeds toegelaten aan een echtgenoot zijn mede-echtgenoot-eigenaar te vertegenwoordigen.

Artikel 19 : De algemene vergadering benoemt voor de door haar aangeduide duur, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; zij kunnen herkozen worden. Het bureel stelt een secretaris aan die mag gekozen worden buiten de vergadering.

Artikel 20 : de beslissingen worden genomen bij meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in de gevallen waar een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid vereist wordt.

Wanneer de eenparigheid vereist is wordt daarmede niet bedoeld de eenparigheid van de aanwezige leden der algemene vergadering, maar de eenparigheid van de eigenaars, de niet-verschijnende leden beschouwd zijnde als zich verzettende tegen het voorstel, behoudens nochtans het geval van een tweede vergadering, de eerste niet voltallig zijnde geweest.

Artikel 21 : de mede-eigenaars beschikken over zoveel stemmen als het aantal duizendsten dat ze bezitten.

Artikel 22 : Opdat de beslissingen geldig zouden zijn moet de vergadering als stemgerechtigde leden, de helft der mede-eigenaars verenigen, dewelke samen meer dan vijfhonderd/duizendsten moeten bezitten.

Artikel 23 : de beheersrekeningen van de gerant worden ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering en minstens een maand op voorhand medegedeeld.

Artikel 24 : de beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal, ingeschreven in een speciaal register en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de gerant en de aanwezige eigenaars die dit verlangen.

AFDELING III :

VERDELING van de GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN en ONTVANGSTEN :

A.- Onderhoud en herstellingen :

artikel 25 : iedere mede-eigenaar of hij het gebouw bewoont of niet zal in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen bijdragen tot de uitgaven voor behoud,

onderhoud en herstelling, alsook tot de beheerskosten der gemeenschappelijke zaken.

Artikel 26 : de herstellingen en werken worden ingedeeld in drie kategoriën, te weten :

a) dringende herstellingen; b) noodzakelijke maar niet dringende herstellingen, c) niet noodzakelijke werken en herstellingen.

Artikel 27 : de gerant heeft alle bevoegdheden om de herstellingen met een absoluut dringend karakter te doen uitvoeren, zonder daartoe enige voorafgaende toelating te vragen.

Artikel 28 : over de noodzakelijke, maar niet dringende werken en herstellingen zal beslist worden door de algemene vergadering.

Artikel 29 : de niet noodzakelijke werken en herstellingen, maar die een verfraaiing of verbetering medebrengen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die samen minstens een/derde der duizendsten vertegenwoordigen.

Artikel 30 : de eigenaars zullen toegang moeten verlenen tot hun privatieve lokalen voor alle herstellingen, onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke zaken wanneer nodig.

B.- Belastingen - Burgerlijke verantwoordelijkheid - Lasten

Artikel 31 : tenzij de belastingen betrekkelijk het onroerend goed rechtstreeks gevestigd zijn op ieder privaat lokaal afzonderlijk, worden alle belastingen als gemene lasten aanzien.

Artikel 32 : de verantwoordelijkheid uit hoofde van het appartementsgebouw (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en in het algemeen al de lasten van het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, wel te verstaan voor zover het gemeenschappelijke zaken betreft en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen diegenen waarvan de verantwoordelijkheid in het spel zou zijn, hetzij derden of mede-eigenaars.

Artikel 33 : ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening zal hij deze verhoging alleen moeten dragen.

AFDELING IV.-

VERZEKERINGEN - WEDEROPBOUW :

Artikel 34 : de verzekering, zowel van de gemeenschappelijke als van de privatieve zaken, met uitsluiting der meubelen zal gedaan worden bij éénzelfde maatschappij, voor alle mede-eigenaars, door de zorgen van de gerant, tegen brandschade, bliksem, ontploffingen veroorzaakt door gas of stookolie, ongevallen veroorzaakt door electriciteit, waterschade, het gebeurlijk verhaal van derden, gevaren van burgerlijke verantwoordelijkheid, dit alles voor de bedragen aan te duiden door de Algemene vergadering.

Artikel 35 : elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de desbetreffende verzekeringspolissen.

Artikel 36 : ingeval van schadegeval zal de vergoeding uitgekeerd krachtens de polis geïnd worden door de gerant in tegenwoordigheid van de eigenaars aangeduid door de Vergadering en onder de voorwaarden en bepalingen vastgesteld door deze vergadering.

Er zal nochtans rekening gehouden worden met de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en deze clause zal hen niet mogen benadelen; bijgevolg zal hun tussenkomst gevraagd worden.

Artikel 37 : Het gebruik van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

1/ indien het een gedeeltelijke ramp betreft zal de gerant de vergoeding door hem opgetrokken aanwenden om de geteisterde lokalen opnieuw in orde te brengen; indien deze vergoeding daartoe ontoereikend is, zal de aanvulling ervan ingevorderd worden door de gerant bij de mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegenen die uit hoofde van de herstelling een meerwaarde van zijn goed zou bekomen hebben, en tot beloop van deze meerwaarde.

Indien de vergoeding hoger is dan de kosten van weder in staatstelling zal het overschot gaan naar de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen;

2/ indien het een volledige ramp betreft, zal de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw van het gebouw tenware dat een algemene vergadering der mede-eigenaars bij meerderheid van drie/vierde van de totaliteit der stemmen van het gebouw, er anders zou over beslist hebben.

Ingeval de vergoeding uitgekeerd voor de heropbouw van het gebouw ontoereikend is zal het tekort ten laste zijn van de mede-eigenaars in verhouding van hun aandelen en eisbaar in de drie maanden volgend op de vergadering die dit tekort zal hebben vastgesteld, bij gebreke aan betaling de intresten aan de wettige rentevoet van toepassing zijnde en zonder ingebrekestelling.

Indien het gebouw niet wordt heropgebouwd zal de onverdeelheid een einde nemen en de gemene delen zullen alsdan verdeeld worden of afgestaan.

De vergoeding van de verzekering evenals de opbrengst van de eventuele licitatie zullen alsdan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding van hun respectieve rechten bepaald door hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 38 : Een verzekering zal eveneens worden afgesloten voor de ongevallen welke zouden kunnen overkomen aan het onderhouds- of kuispersoneel of door hen veroorzaakt worden. Het bedrag van deze verzekeringen zal worden bepaald door de algemene vergadering, en de premien betaald door de gerant die hiervan terugbetaling zal krijgen van de mede-eigenaars elk in verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT van INWENDIGE ORDE :

Artikel 39 : er wordt tussen alle mede-eigenaars een Reglement van Inwendige orde vastgesteld, verplichtend voor hen en hun rechtverkrijgenden, en dat niet zal kunnen gewijzigd worden, tenzij door de Algemene vergadering, bij meerderheid van stemmen.

AFDELING : I : ONDERHOUD :

Artikel 40 : De schilder- en onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke delen betrekking hebbende op de harmonie en de esthetiek van het gebouw (zoals binnendeuren, ramen, zonneblinden, luiken, enzovoort) zullen dienen uitgevoerd op de tijdstippen vastgesteld door de Algemene vergadering door een enkel aannemer gekozen doorhaar, en onder het toezicht van de gerant; de kosten hieruitvloeiend zullen een gemene last uitmaken als zodanig te verdelen.

De schilderwerken aan de garagepoorten zullen eveneens regelmatig dienen uitgevoerd te worden maar de kosten hiervan zijn ten laste van de respectieve eigenaars der garages-auto standplaatsen, en zullen een esthetisch geheel moeten uitmaken met de andere gemeenschappelijke delen.

AFDELING II : UITZICHT :

Artikel 41 : De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en gevels en poorten en deuren geen enkel voorwerp mogen aanbrengen dat zou kunnen schaden aan het aspect van netheid en orde van het gebouw, en namelijk opschriften, rekmes, uithangborden, linnen, huishoudelijke voorwerpen, bakken enzovoort.

AFDELING III.- INWENDIGE ORDE :

Artikel 42 : de mede-eigenaars en de bewoners zullen in het gebouw geen hout mogen zagen, breken of klieven. Hout en stekolen indien ze gebruikt worden, zullen in de appartementen slechts mogen binnengebracht worden de voormiddag, vóór tien uur.

Het verhuizen, weghalen en aanbrengen van meubels en inboedel zal slechts van buitenaf mogen gebeuren bij middel van aangepaste hijstoestellen. De toegang tot het dak voor deze activiteiten zomede voor het plaatsen en herstellen van radio en televisieantennes zal dienen gevraagd te worden aan de garant drie dagen op voorhand.

Alle schade veroorzaakt aan het dak of andere delen van het gebouw tijdens deze werkzaamheden zullen door de betrokken mede-eigenaars dienen gedragen te worden.

Artikel 43 : de delen voor gemeenschappelijke doorgang, namelijk de inkomsten, de hall, de trappen, de lift, de overlopen, de gangen, de in- en uitrit, de bewegingsruimte nodig voor de wagens, zullen steeds en ten allen tijde dienen vrijgelaten te worden voor het verkeer; in deze zal nooit enig hinderlijk voorwerp mogen achtergelaten worden, geplaatst noch vastgehecht, behoudens wat zou voorzien zijn door de constructeurs. Dit verbod slaat vooral op fietsen, bromfietsen, speelgoed, kindergagens en andere voertuigen, evenals welkanige gereedschappen en gerieven.

Artikel 44 : er zal in de gemeenschappelijke gangen en overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden.

Artikel 45 : het is strikt verboden in het gebouw gasaansluitingen of -leidingen te gebruiken in gummi of andere materialen onderhevig aan breuk onder de druk van het gas; hiertoe dienen gebruikt onbuigzame metalen buizen of leidingen.

Artikel 46 : ten titel van gedoogzaamheid is het de eigenaars huurders of bewoners toegelaten enkel konden, katten en vogels te houden. Indien dergelijk dier oorzaak zou zijn van lawaai, reuk of ander ongemak zal de toelating voor dit dier kunnen ingetrokken worden bij beslissing van de Algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

AFDELING IV.- ZEDELIJKHEID - RUST :

Artikel 47 : de mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen steeds het gebouw fatsoenlijk en eerbaar moeten bewonen, volgens het begrip van "goed huisvader".

De huurovereenkomsten zullen de verbintenis moeten bevatten vanwege de huurders het appartementsgebouw fatsoenlijk en eerbaar te bewonen, als een goed huisvader, overeenkomstig de voorschriften van onderhevig Reglement en de processen-verbaal der Algemene vergaderingen van dewelke zij zullen erkennen kennis genomen te hebben.

Ingeval van zware overtreding, behoorlijk vastgesteld, zal de mede-eigenaar-verhuurder gehouden zijn, bij beslissing van de Algemene vergadering met eenvoudige meerderheid van stemmen op zijn kosten de verbreking van het huurkontraat te vervolgen, op straf hoofdelijk verplicht te zijn met zijn huurder tot de betaling van alle schadevergoedingen.

HOOFDSTUK V.- BESTEMMING der LOKALEN :

Artikel 48 : de lokalen zijn bestemd voor familiaal, residentieel gebruik; nochtans zullen zij mogen aangewend worden voor residentieel gebruik en tot uitoefening van een vrij beroep, en zelfs uitsluitend tot de uitoefening van een dergelijk beroep.

De uitoefening van een vrij beroep in het gebouw zal het genot en gebruik door de andere bewoners niet mogen hinderen door lawaai, reuk of andere elementen.

Geneesheren wiens specialiteit bestaat uit de behandeling van besmettelijke of venerische ziekten zullen hun beroep in het gebouw niet mogen uitoefenen.

De garages-autobergplaatsen en de autostandplaatsen zijn in principe bestemd voor het bergen-plaatsen van personen-wagens met uitsluiting van alle wagens of voertuigen van verhuurdiensten, zoals taxi's en andere. Wagens die terzelfdertijd dienen voor het vervoer van personen en goederen, zoals "stationwagen" zijn toegelaten, evenals lichte bestelwagens.

Mogen in de garages, op de standplaatsen, ondergebracht/geplaatst worden, moto's met of zonder zijspan en alle motorvoertuigen dienende voor het vervoer van personen; evenals fietsen (alle huurvoertuigen steeds uitgezonderd); kinderwagens.

De in- en uitrit en de plaatsruimte vóór en omtrent de garages en autostandplaatsen mogen niet gebruikt worden voor permanent parkeren; een korte stilstand is toegelaten voor het laden en lossen van huishoudelijke gerieven, zomede voor het in- en uitstappen van passagiers.

Ieder appartement zal in het daartoe bestemd lokaal (hall) over een brievenbus beschikken; op deze bus mogen de naam en het beroep voorkomen van de titularis; dit geldt ook voor de bellen-parlophones.

Er zal in het gebouw noch in de garages geen opslagplaats mogen gevestigd worden van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke stoffen; ook de staanplaatsen zullen daartoe niet mogen aangewend worden.

In verband met de voorraadkelders wordt bepaald dat niemand eigenaar zal kunnen worden van een kelder afzonderlijk. De vervreemding van kelders is slechts en alleen toegelaten onder eigenaars van appartementen. Een kelder mag slechts verhuurd worden aan, of gebruikt door de eigenaar of gebruiker van het appartement waaraan hij is toegevoegd geworden.

HOOFDSTUK VI.- VERWARMING :

Artikel 49 : de verwarming der privatieve lokalen gebeurt strikt individueel bij middel van stadsgas met ketel ACV Mig-non G20 en radiatoren of ander overeenkomstig merk of systeem, en met ingebouwde warmwater-boiler. De vaststelling van het verbruik zal vastgesteld worden bij middel van afzonderlijke tellers per appartement.

Eventuele kosten in verband met gemeenschappelijke leidingen en aansluitingen zullen gedragen worden door de eigenaars der appartementen in verhouding met hun aantal duizendsten in de gemeene delen.

HOOFDSTUK VII - ONDERHOUDSPERSONEEL :

Artikel 50 : het kuis- of onderhoudspersoneel zal aangeworven worden door de gerant en door deze ontslagen na overleg met de beheerraad.

De activiteiten van dit personeel zal alle taken omvatten die op dit gebied gebruikelijk zijn, maar in ieder geval

de dienst der vuilnisbakken. Bedoeld personeel zal alleen van de gerant zijn opdrachten kunnen ontvangen. Hun vergoeding zal worden bepaald door de Algemene vergadering.

De kosten in verband met het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen en de bezoldiging van het desbetreffende personeel zullen verdeeld worden onder, en gedragen door de mede-eigenaars naar rato van het aantal duizendsten dat zij bezitten.

HOOFDSTUK VIII - BEHEER :

Artikel 51 : de Raad van Beheer is samengesteld uit de Voorzitter en twee bijzitters, zoals reeds gezegd.

De gerant van het gebouw zal de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadgevende stem.

De beheerraad houdt toezicht op de zaakwaarneming door de gerant, onderzoekt dezès rekeningen, brengt verslag uit bij de Algemene vergadering, geeft opdracht tot de noodzakelijke maar niet dringende werken en kan aan de gerant opdracht geven het onderhoudspersoneel te ontslaan en te vervangen.

De Beheerraad waakt er over dat het beheer zou gebeuren op een economische manier.

De Beheerraad zal geldig beraadslagen indien twee of minder van zijn leden aanwezig zijn; de beslissingen zijn genomen bij meerderheid van stemmen.

Bij gelijkheid van stemmen is deze van de voorzitter doorslaggevend.

Er zal proces-verbaal worden opgemaakt van de genomen beslissingen; het proces-verbaal zal getekend worden door de aanwezige leden.

Artikel 52 : de gerant wordt gekozen door de Algemene vergadering; hij kan gekozen worden tussen de mede-eigenaars of buiten deze.

Artikel 53 : de gerant heeft tot taak te waken over het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de goede werking van alle gemeenschappelijke installaties, en uitrustingen.

Hij houdt toezicht op het onderhoudspersoneel, geeft het de nodige opdrachten, doet uit eigen hoofde de dringende herstellingen uitvoeren en, op bevel van de beheerraad, de noodzakelijke maar niet dringende herstellingen, en deze gelast door de Algemene Vergaderingen.

Hij heeft ook tot taak tussen de mede-eigenaars het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen, van de gelden te centraliseren en deze te storten aan de rechthebbenden.

De gerant waakt over het goed onderhoud in het algemeen, van het gebouw.

Artikel 54 : de gerant leidt de betwistingen in betrekkelijk de gemene delen ten overstaan van derden en de openbare administraties.

In dringende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen nemen.

Artikel 55 : er zal aan de gerant een provisie gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van deze provisie zal bepaald worden door de Algemene vergadering.

HOOFDSTUK IX : GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN :

Artikel 56 : Evenzo als de onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw zullen de lasten spruitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden gedragen worden door de mede-eigenaars in verhouding met hun rechten in de gemene delen.

Artikel 57 : de individuele rekeningen van water, gas- en electriciteitsverbruik en alle kosten verbonden aan deze diensten zullen gedragen en betaald worden door elke eigenaar.

Artikel 58 : de verhoudingsgewijze verdeling van de lasten vastgesteld bij onderhavige hoofdstuk zal slechts kunnen gewijzigd worden dan met het eenparig akkoord van de mede-eigenaars behoudens wat gezegd onder artikel 49 nopens de verwarming.

HOOFDSTUK X : ALGEMEENE BESCHIKKINGEN :

Artikel 59 : in geval van onenigheid tussen mede-eigenaars en gerant, in zijn gezegde hoedanigheid, nopens de interpretatie en de uitvoering van onderhavig Algemeen Reglement van Mede-eigendom zullen de geschillen voorgelegd worden aan de Algemene vergadering met het oog op verzoening; indien een akkoord bereikt wordt zal daarvan proces-verbaal worden opgemaakt. Indien de onenigheid blijft voortbestaan zal het geschil worden overgedragen naar een scheidsrechter, zoals voorzien in de scheidsrechterlijke clause ingelast in de basisakte waar van de minuut voorafgaat, en waaraan onderhavig Reglement is gehecht.

Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars zal worden gehandeld zoals gezegd in de scheidsrechterlijke clause.

De vervolging tot betaling van provisionele sommen schuldig aan het beheer, zullen onderworpen worden aan de bevoegde rechter.

--- o o o ---