

1980
---- Voor Ons, meester Jos ROOSENS, notaris met standplaats te Diegem,

---- VERSCHENEN :

--A-- De heer Ferdinand Julius VANHOOF, ¹met ¹Tpensioen, geboren te Kampenhout op negentien februari negentienhonderd tweeëntwintig, weduwnaar in eerste en enig huwelijk van mevrouw Erna Helene BUSCHMANN en wonende te Elsene, Kollegestraat, nummer 112;

--B-- Mevrouw Irène Maria Thérèse VANHOOF, verkoopster, geboren te Elsene op acht november negentienhonderd zevenenveertig en wonende te Elsene, [Jan Van Volxemstraat, nummer 72; *lees: Kollegestraat, nummer 112;*

---- Gehuwd te Elsene op vijftien april negentienhonderd zevenenzestig met de heer Ivan Prudent Arthur VLAEMYNCK, politieinspekteur, geboren te Elsene op tien augustus negentienhonderd zesenvieftig, onder het stelsel van de wettelijke gemeenschap van goederen bij ontstentenis van een huwelijkskontrakt, welk stelsel volgens haar verklaring bevestigd noch gewijzigd werd;

--C-- Mevrouw Ingrid Godelieve VANHOOF, zonder beroep, geboren te Ottignies op zeventien oktober negentienhonderd achtenveertig en wonende te Elsene, [Sans-Soucistraat, nummer 117; *lees: Sint-Gilles-Brussel, Alsembergsesteenweg, 2*

---- Gehuwd te Elsene op dertig maart negentienhonderd achtenzestig met de heer Daniel François Eugène WAEGE-NEERS, garagehouder, geboren te Brussel, tweede distrikt, op zeven april negentienhonderd vierenveertig, onder het stelsel van de scheiding van goederen naar blijkt uit de bepalingen van hun huwelijkskontrakt verleden voor notaris Raucq, te Brussel, op vijftentwintig maart negentienhonderd achtenzestig, welk kontrakt volgens haar verklaring niet gewijzigd werd;

--D-- De heer Eric Jules VANHOOF, loodgieter, geboren te Elsene op vier juni negentienhonderd éénenvijftig en wonende te Elsene, Kollegestraat, nummer 112;

---- Gehuwd te Elsene op negen oktober negentienhonderd éénenzeventig met mevrouw Maria Elisa Léa Lydia VLAEMYNCK, zonder beroep, geboren te Elsene op twee augustus negentienhonderd tweeënvijftig, onder het stelsel van de scheiding van goederen naar blijkt uit de bepalingen van hun huwelijkskontrakt verleden voor ondergetekende notaris op vijf oktober negentienhonderd éénenzeventig, welk kontrakt volgens zijn verklaring niet gewijzigd werd;

---- Welke komparanten, voorafgaand aan de basisakte die het voorwerp van onderhavige akte zal uitmaken, Ons, notaris, uiteengezet hebben wat volgt :

---- VOORAFGAANDE UITEENZETTING :

---- Komparanten hebben verklaard :

--1-- Dat het hieronder beschreven goed hun onverdeeld volle eigendom toebehoort :

---- Een huurhuis met aanhorigheden en tuin, gelegen te SENE aan de Kollegestraat, waarvan de woning het nummer draagt, op en met de grond, groot volgens titel : twee achtentwintig centiare achtenzestig tienmilliare, kadastraal bekend of het geweest sektion A, nummer 125 n 4, voor een oppervlakte van twee are dertig centiare, palende of geboortende, behalve aan voormelde straat over een afstand van vijf meter zestig centimeter volgens titel, aan Balthazar Henri en aan Andries-Pittewils.

--2-- Dat het hierboven beschreven goed oorspronkelijk voortvloeit van de wettelijke gemeenschap van goederen welke voortvloeit uit de ontstentenis van een huwelijkskontrakt bestond tussen voornoemde heer Ferdinand Julius Vanhoof en zijn echtgenote mevrouw Erna Helene Buschmann, hieronder nader genoemd, en dat zij het verkregen van mejuffrouw Maria Lucia Agneessens met pensioen, alsmede van de heer Leo Jan De Block, bediende, en zijn echtgenote, mevrouw Cecilia Catharina Joana Agneessens, zonder beroep, allen te Elsene, door koopakte verleend voor ondergetekende notaris op dertien oktober negentienhonderd zeventig en overgeschreven in het vijfde notarieel kantoor te Brussel op vijf november van dat jaar nummer 4 van boek 4242.

---- Voornoemde mevrouw Erna Helene Buschmann, in leven laatste zonder beroep te Elsene, is aldaar testamentloos overleden op zes februari negentienhonderd achtenzeventig, echtgenote van voornoemde heer Ferdinand Julius Vanhoof, latende als enige en enkele wettelijke erfgenamen met haar op voorbehouden erfdeel, haar zoon en twee dochters, welke wettelijk en behouden uit haar huwelijk met voornoemde heer Ferdinand Julius Vanhoof, te weten : de heer Eric Vanhoof, mevrouwen Irène Vlaemynck-Vanhoof en Ingrid Waegeneers-Vanhoof, allen voornoemd, onder voorbehoud van de rechten van vruchtgebruik (de helft) welke aan haar overlevende echtgenoot toekwamen krachtens de bepalingen van de wet van dertien november achttienhonderd zesennegentig.

---- Het hoorde mejuffrouw Maria Agneessens en de echtgenoten De Block-Agneessens, allen voornoemd, toe doordat zij het verkregen, ieder van hen tot beloop van één onverdeelde helft, van de heer Paul Guillaume Edouard Hector Sonkes bediende, te Elsene, en de heer José Guillaume Paul Adolphe Sonkes, ingenieur, te Etterbeek, door koopakte verleend voor notaris Verkaeren, te Brussel, op dertien februari negentienhonderd tweeënvijftig en overgeschreven in hetzelfde voormeld kantoor op tweeëntwintig dito onder nummer 2 van boek 1121.

---- Oorspronkelijk hoorde het hierboven beschreven goed voortvloeit van de heer Joseph Guillaume Thoorens, hieronder nader genoemd, doordat hij het verkreeg als volgt : - deels, in nalatenschap van zijn moeder, mevrouw Eulalie Parmentier, in leven laatste zonder beroep te Elsene en aldaar overleden op vijftien mei negentienhonderd dertien, en - deels, van

zijn vader, de heer Guillaume Adolphe Thoorens, handelaar, te Elsene, door akte-afstand van onverdeelde rechten verleenden voor notaris Goossens, te Brussel, op drie oktober negentienhonderd dertien en overgeschreven in het toenmalig enig hypoteekkantoor te Brussel op zestien dito onder nummer 33 van boek 12.624.

---- Voornoemde heer Joseph Guillaume Thoorens, in leven laatst ingenieur te Elsene, is aldaar testamentloos overleden op veertien juli negentienhonderd vijfenveertig, echtgenoot van mevrouw Adèle Wilhelmine Amélie Sonkes, met wie hij gehuwd was onder het stelsel van de scheiding van goederen naar blijkt uit de bepalingen van hun huwelijkskontrakt verleenden voor notaris Mangelschots, te Brussel, op twintig april negentienhonderd en vijf, en zonder erfgenamen met recht op voorbehouden erfdeel in de opgaande noch in de nederdalende lijn na te laten.

---- Bij akte-schenking onder de levenden tussen echtgenoten terzake des doods, verleenden voor dezelfde notaris Mangelschots en behoorlijk geregistreerd, had voornoemde heer Joseph Guillaume Thoorens al de goederen welke zijn nalatenschap zouden uitmaken aan zijn echtgenote geschonken.

---- Voornoemde mevrouw Adèle Wilhelmine Amélie Sonkes is overleden te Elsene op vijf mei negentienhonderd éénenvijftig, weduwe in eerste en enig huwelijk van voornoemde heer Thoorens en zonder erfgenamen met recht op voorbehouden erfdeel in de opgaande noch in de nederdalende lijn na te laten

---- Bij autentiek testament gedikteerd aan notaris Possoz, te Brussel, op zesentwintig juli negentienhonderd zesenvijftig en behoorlijk geregistreerd, heeft voornoemde mevrouw Adèle Sonkes haar twee neven, voornoemde heren Paul en José Sonkes, als haar enige en algemene legatarissen aangesteld. n

--3-- Dat voormeld huurhuis over vier verdiepingen bestaat uit drie appartementen, een garage en vier kelders.

--4-- Dat zij voormeld huurhuis onder het stelsel van de medeëigendom willen stellen en voorzien van een onroerend statuut ten einde dit eigendom horizontaal te kunnen verdelen. -

---- BASISAKTE :

---- Na deze uiteenzetting hebben komparanten Ons, notaris, aangezocht hun akte te verlenen van hun wil voormeld huurhuis onder het stelsel van de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid te stellen overeenkomstig de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig welke artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek uitmaken.

---- En onmiddellijk daarop hebben komparanten Ons, notaris, de hieronder vermelde stukken en dokumenten overhandigd om deze onder Onze minuten neer te leggen en te bewaren :

leed

[Handwritten signature]

-a- Bijlage I : de beschrijving van de gebouwen met de delingstabel van de aandelen in de grond en in de gemeenten van de gebouwen;

-b- Bijlage II : het algemeen reglement van medeëigendom

---- Al deze stukken en dokumenten vormen samen met onderhavige akte de basisakte van het eigendom; zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

---- Deze dokumenten werden aan onderhavige akte vastgevoegd na door komparanten echtverklaard te zijn, 'ne variatur dertekend en door Ons, notaris, bekleed met de melding bijlage; zij zullen samen met onderhavige akte worden geregistreerd en voortaan onafscheidelijk deel ervan uitmaken

---- Vervolgens hebben komparanten verklaard hun naamtekening, onderaan deze stukken en dokumenten, te erkennen voorwaarden en overeenkomsten, welke zij bevatten, te bevestigen in de termen waarin zij werden uitgedrukt, dit al met het doel aan deze voorwaarden en overeenkomsten deze graad van authenticiteit te verlenen alsof zij in onderhavige akte zelf volledig waren overgeschreven.

---- De bepalingen van deze basisakte zullen van kracht worden vanaf het ogenblik dat een privaat deel aan een derde persoon zal worden verkocht en bindend zijn voor elke eigenaar van welk deel van het eigendom ook alsook voor al de rechthebbenden en rechtverkrijgenden te welken titel ook

---- Zij zullen zonder enig voorbehoud worden toegepast slechts kunnen worden gewijzigd op de wijze als bepaald

---- Al wat niet uitdrukkelijk zal voorzien zijn, zal te uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering der medeëigenaars behoren welke hierover zal dienen te beslissen

---- Alle genots- en eigendomsoverdragende of verklarende akten, huurcelen inbegrepen, met betrekking tot een privaat deel zullen uitdrukkelijk moeten vaststellen dat de nieuwe belanghebbenden kennis van deze basisakte alsook de beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars hebben en dat zij, door het enkel feit eigenaar, hielder of titularis van welkdanig recht, op welk deel ook van het eigendom te worden, van rechtswege in al de rechten treden en zich verbinden tot al de verplichtingen welke voortvloeien of zouden kunnen voortvloeien.

---- Daarenboven zal er in al deze akten moeten worden vastgesteld dat partijen woonplaats kiezen in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het eigendom, zo niet anderszins zij ambtshalve worden beschouwd woonplaats gekozen te hebben in het appartementsgebouw.

---- ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM :

---- Het algemeen reglement van medeëigendom werd opgesteld met het doel :

-1- de eigendoms- en medeëigendomsrechten van de toekomstige eigenaars alsook deze van hun gebeurlijke erfgenamen, rechtverkrijgenden en/of rechtverkrijgenden, te bepalen;

-2- de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen worden beheerd.

---- Dit reglement omvat :

-1- Het onroerend statuut van het eigendom :

---- Dit statuut regelt de verdeling van het eigendom, het onderhoud, het herstellen en gebeurlijk het verbouwen en het herbouwen van het geheel of van een deel van de gebouwen.

---- Zijn bepalingen alsmede de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, zullen aan al de medeëigenaars zo tegenwoordige als toekomstige, worden opgelegd en zullen slechts vatbaar zijn voor wijzigingen zo deze beslissing met de eensgezinde toestemming van al de medeëigenaars wordt getroffen; zij zullen trouwens tegenstelbaar zijn aan allen door de overschrijving op het bevoegde hypoteekkantoor.

-2- Het huishoudelijk reglement :

---- Dit reglement regelt het genot van het eigendom en de verschillende bijzonderheden welke het leven in gemeenschap met zich meebrengt en heeft tot doel de verhoudingen en betrekkingen tussen alle personen, die het eigendom bewonen en/of gebruiken, te vergemakkelijken.

---- Zijn bepalingen zullen toepasselijk zijn op elke bewoner en/of gebruiker alsmede op hun gasten; het maakt geen deel uit van het zakelijk statuut maar zal verplichtend worden opgelegd aan al diegenen die in de toekomst titularis zullen worden van een genots- en eigendomsrecht op een deel van het eigendom; het zal vatbaar zijn voor wijzigingen op de wijze en onder de voorwaarden welke het bepaalt.

---- VERKLARING VAN VERDELING VAN HET EIGENDOM :

---- Vervolgens hebben komparanten Ons, notaris, verklaard het eigendom te verdelen in drie appartementen, vier kelders en één garage.

---- Deze wilsverklaring, in onderhavige akte geakteerd, heeft tot gevolg dat deze appartementen, kelders en garage vanaf dit ogenblik moeten worden aanzien als afzonderlijke eigendommen, welke ieder op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsovergang onder levenden of terzake des doods alsook van gelijk welk kontrakt.

---- Ieder appartement, kelder of garage bestaat uit :

-1- een deel in privatieve en uitsluitende eigendom;

-2- een zeker aantal aandelen in de gemene delen van het eigendom, welke zich in staat van medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid bevinden.

---- De vervreemding van een appartement, kelder of garage omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van het privaat deel en van het aantal aandelen in de gemene delen welke daarmede onafscheidelijk verbonden zijn.

---- De hypoteek en ieder ander zakelijk recht dat een appartement, kelder en garage bezwaart, bezwaart terzelfdertijd en het deel in privatieve en uitsluitende eigendom en het aantal aandelen in de gemene delen welke daarbij horen.

d. de de
E. de de





---- Het ontstaan van de appartementen, kelders en garage doet tevens de gemene delen van deze afzonderlijke eigendommen ontstaan.

---- De gemene delen zijn verdeeld in duizend onverdeelde duizendste delen en bestaan in medeëigendom en gedwongen verdeeldheid.

---- De appartementen, kelders en garage werden beschreven in de dokumenten aan onderhavige akte vastgehecht; deze dokumenten bepalen welke lokalen en elementen privaat of gemeenschappelijk zijn evenals de verdeling van de gemene delen over elk privaat deel; allen samen maken het geheel van het eigendom uit.

---- ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN :

--A-- In het voordeel en tot last van allen en elk privaat deel, waaruit het eigendom bestaat, of zal bestaan, een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd voor kanalisaties, leidingen, buizen, kokers, kanalen en schoorsteenpijpen; daarenboven zal er, voor hun onderhoud, herstellen en gebeurlijk vervangen, steeds kosteloos toegang moeten worden verleend tot alle delen, zo privaat als gemene, van het eigendom.

--B-- Aan het appartement op de benedenverdieping werd het uitsluitend en privaat genot verbonden van de tuin welke er juist achter gelegen is; de eigenaars en/of gebruikers van dit appartement zullen de tuin, waarvan voormeld genot hun toevalt, steeds alleen en op hun kosten moeten onderhouden.

---- VERKLARINGEN :

---- Komparanten hebben verklaard :

-1- de hypoteekbewaarder uitdrukkelijk te ontslaan om uit hoofde van onderhavige akte ambtshalve inschrijving te verichten om ongeacht welke reden bij het overschrijven van een afschrift ervan;

-2- ter uitvoering van onderhavige akte woonplaats te kiezen in hun voormelde woonst;

-3- vóór het verlijden van onderhavige akte een kopie ervan ontvangen te hebben.

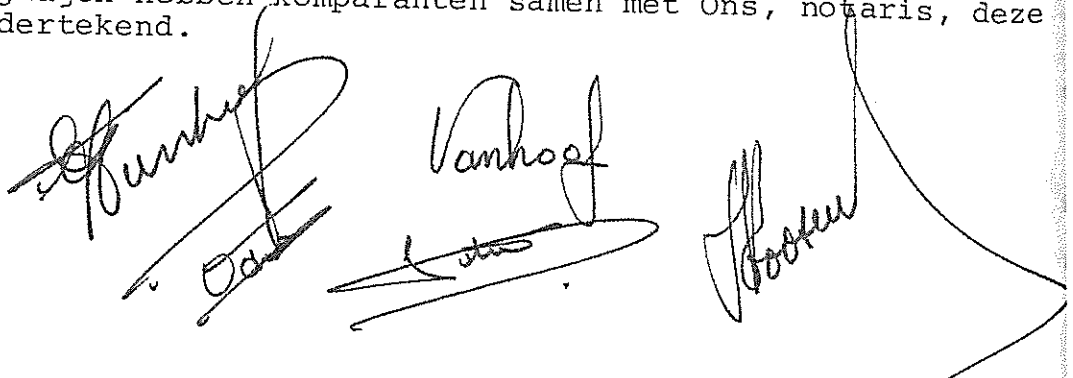
---- WAARVAN AKTE.

---- Opgesteld en verleden te Diegem op kantoor.

---- Op aanw. in de naam van de notaris aanw. in de naam van de notaris

---- En na voorlezing van al wat voorafgaat alsmede van de bijlagen hebben komparanten samen met Ons, notaris, deze ondertekend.

17/12



NOTARIS
1920
173
382570
DIEGEN
120.38.78
006087312-12

BIJLAGE I

--A-- BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN

van een huurhuis gelegen te Elsene aan de Kollegestraat,
waarvan het gebouw het nummer 112 draagt.

--I-- GEMENE DELEN :

--a-- Kelderverdieping :

---- De trapzaal met trapkooi en trap;

--b-- Benedenverdieping :

---- De toegang gevolgd door een inkomhall;

---- De trapzaal met trapkooi en trap.

--c-- Eerste en tweede verdieping :

---- De trapzaal met trapkooi en trap.

--c-- Alle verdiepingen :

---- De luchtpijpen, rookkanalen en schouwen;

---- De schachten voor water-, gas- en elektriciteitsnet;

---- De afvoerleidingen, alsmede

---- De ligplaatsen voor telefoon-, radio- en televisieleidingen.

--II-- PRIVATIEVE DELEN :

--a-- Kelderverdieping :

---- Een garage : de garage zelf met haar poort;

---- Vier gewone kelders en een kolenkelder : de kelders zelf met hun deur.

--b-- Benedenverdieping :

---- Een appartement : slaapkamer, woonkamer, eetkamer, keuken en badkamer, alsmede w.c. op de overloop.

---- Aan dit appartement werd onder de voorwaarden vermeld in de basisakte het privaatief en uitsluitend genot verbonden van de tuin.

--c-- Eerste verdieping :

---- Een appartement : twee slaapkamers, woonkamer, eetkamer, keuken en badkamer.

--d-- Tweede verdieping :

---- Een appartement : keuken, woonkamer, slaapkamer en zolder alsmede w.c. op de overloop.

--B-- VERDELINGSTABEL

van de aandelen in de grond en in de gemene delen van de gebouwen.

---- Deze onverdeelde delen zijn uitgedrukt in duizendsten.

--a-- Kelderverdieping :

---- De garage : vijftientig;

---- De kelders: elke kelder vijf;

--b-- Benedenverdieping :

---- Het appartement : vierhonderd;

--c-- Eerste verdieping :

---- Het appartement : driehonderd;

--d-- Tweede verdieping :

---- Het appartement : tweehonderd vijftig;

---- Totaal : duizend.

ig blad

BIJLAGE II

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

----- HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING :

----- ARTIKEL 1 : Met het doel inzake gebuurschap en mede-eigendom alle moeilijkheden en betwistingen te vermijden tussen de latere medeëigenaars van het eigendom en gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577 bis, paragraaf 1, van het burgerlijk wetboek (wet van de achtste juli negentienhonderd vierentwintig) werd het onroerend statuut van het eigendom vastgesteld zoals hieronder volgt.

----- Dit statuut regelt alles in verband met de verdeling van het eigendom, het herstellen, het onderhoud, en gebeurlijk het verbouwen en het herbouwen van het geheel of een deel van de gebouwen.

----- Zijn beschikkingen alsmede de erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut aan alle medeëigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; deze zijn bijgevolg niet te veranderen bij gebrek aan eenstemmig akkoord onder al de medeëigenaars, zij zullen trouwens tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving op het bevoegd hypoteekkantoor.

----- ARTIKEL 2 : Om tussen de partijen en hun rechthebbenden, te welken titel ook, te gelden, wordt er bovendien een huishoudelijk reglement opgemaakt met betrekking tot het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement maakt geen deel uit van het zakelijk statuut en is vatbaar voor wijzigingen op de wijze en onder de voorwaarden welke het bepaalt.

----- Deze wijzigingen moeten niet worden overgeschreven doch moeten door hen, die afstand doen van enig eigendoms- of genotsrecht op welkdanig gedeelte van het eigendom ook, aan de afstandhouders van die rechten worden opgelegd.

----- ARTIKEL 3 : Het onroerend statuut van het eigendom en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van medeëigendom.

----- HOOFDSTUK II : STATUUT VAN HET EIGENDOM :

----- Deel I : Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom.

----- ARTIKEL 4 : Het eigendom omvat privatieve delen, waarvan ieder eigenaar de persoonlijke en uitsluitende eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle eigenaars samen, hetzij aan ieder van hen afzonderlijk voor een zeker onverdeeld deel, zal toebehoren.

i blad

--- De privatieve delen worden appartement, kelder en garage genoemd.

---- Om aan deze verdeling in privatieve en gemene delen een onbetwistbare wettelijke grondslag te verlenen, alle medeëigenaars van het terrein, de één aan de ander het zakelijk recht van natrekking af dat zij bezitten krachtens artikel 653 van het burgerlijk wetboek, doch slechts voor zover dit recht voor ieder van hen geen betrekking heeft :

-1- op het appartement, de kelder en de garage, waar zij zich de volledige en uitsluitende eigendom voorbehouden

-2- op de onverdeelde delen in de gemene delen welke diezelfde privatieve delen onafscheidelijk verbonden zijn

---- Deze afstand geschiedt voor ieder van hen te behouden den titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

---- ARTIKEL 5 : De gemene delen zijn verdeeld in drie onverdeelde duizendste delen. Zij werden aan de appartementen, de kelders en de garages toebedeeld in evenredigheid met de oorspronkelijke waarden van hun privatieve delen

---- Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard welke wijzigingen ook aan de privatieve delen mogen voortvloeien door verbetering, verfraaiing of anderszins.

---- Deze privatieve en gemene delen staan beschreven in bijlage I tot de basisakte waarop tevens de verdeling van de onverdeelde delen in de grond en in de gemene delen van de gebouwen voorkomt.

---- ARTIKEL 6 : De gemene delen omvatten :

- de grond;

- de funderingen, de afsluit- en scheidingsmuren en de muren voor om het even welke omheiningen ook; de betonbewapening van de gebouwen met steunpijlers, balken, welfsels en de bekledingen en versieringen van gevels, vensters en daken; de leuningen en borstweringen; de buitenzijde van trapzaaldeuren, kelderdeuren, garagepoorten en -deuren, brievenbussen en boodschappenkasten; de parlofoons en telefoonschellen; de schouwen, kanalen, pijpen, kokers, schachten en leidingen van alle aard; het algemeen rioolnet; behalve de delen welke zich binnen de privatieve delen bevinden en voor zover zij tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve delen dienen.

- alle delen van het eigendom welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend en partikulier gebruik van één medeëigenaars of welke gemeen zullen zijn krachtens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en het decreet van 1924

---- ARTIKEL 7 : De gemene delen zullen niet vervreemd worden noch bezwaard met zakelijke rechten of inkomen genomen dan samen met de privatieve delen waarbij zij zijn toebedeeld en voor de onverdeelde delen welke aan die privatieve delen toebedeeld zijn

---- De hypotheek en elk ander zakelijk recht, op een privaatief deel gevestigd, bezwaart van rechtswege de onverdeelde delen van de gemene delen die er van afhangen.

---- ARTIKEL 8 : Elk privaatief deel zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, de kelder en de garage met uitsluiting van de gemene delen en onder meer :

- de vloer of vloerbekleding met hun steun; de scheidingsmuren binnen het privaatief deel met hun deur; de mandeligheid van de scheidingsmuren tussen privaatieve delen; de vensters met hun luiken; de trapzaaldeuren, kelderdeuren, garagepoorten en -deuren; alle leidingen binnen het privaatief deel; het partikulier sanitair; de ruiten van deuren en vensters; de bekleding en versieringen van binnenmuren en zolderingen;

- alles wat zich binnen de privaatieve delen bevindt en tot uitsluitend en partikulier gebruik van hun eigenaars of bewoners bestemd is en alles wat zich erbuiten bevindt maar tot uitsluitend en partikulier gebruik van deze privaatieve delen bestemd is (meters).

---- ARTIKEL 9 : Ieder eigenaar heeft het genot en beschikt over zijn privaatief deel binnen de perken bepaald door onderhavig reglement en door de wet, mits de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te doen dat de stevigheid van de gebouwen zou kunnen in gevaar brengen.

---- Ieder eigenaar zal naar goeddunken de binnenverdeling van zijn privaatief deel kunnen wijzigen doch onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft gebeurlijke verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken welke hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemene delen en de privaatieve delen der andere eigenaars.

---- Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve delen, enige wijzigingen aan de gemene delen aan te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

---- Het is de eigenaars verboden hun appartement in verscheidene appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte ter zake is voorzien; het is hun echter toegelaten meerdere naast elkaar gelegen privaatieve delen samen te voegen en gebeurlijk later terug te splitsen in hun oorspronkelijke vorm.

---- ARTIKEL 10 : Wijzigingen aan de gemene delen zullen slechts mogen worden uitgevoerd met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, welke haar beslissing zal moeten nemen met een meerderheid van drie vierden van de stemgerechtigden, en onder toezicht van de architect-bouwkundigen van de gebouwen waarvan het honorarium ten laste van de eigenaars, die deze werken uitvoeren, zal vallen.

---- ARTIKEL 11 : Niets wat betreft de stijl en de harmonie van de gebouwen, zelfs indien het gaat om privaatieve delen, zal mogen worden gewijzigd zonder de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, welke haar beslissing zal moeten nemen met een meerderheid van drie vierden van de stemgerechtigden.

---- Eenzelfde goedkeuring zal vereist zijn voor alles betreft de toegangsdeuren van de privatieve delen, de vsters, leuning, luiken en alle andere delen welke van de straat zichtbaar zijn, alle schilderwerken inbegrepe
---- ARTIKEL 12 : Luiken, rolluiken, gordijnen en ander afschermingsmiddelen zullen mogen worden aangebracht de slechts volgens het model door de algemene vergadering vaard.

---- Het appartementsgebouw zal worden aangesloten op h teledistributienet; de bewoners van de gebouwen zullen gebruik moeten van maken met uitsluiting van alle ander gelijkaardige installaties met privé karakter.

---- Draadloze telefoon-, radio- en/of televisietoestel mogen worden gebruikt en de telefoon mag in de privatie delen worden geplaatst op kosten, risico en gevaar van aanvragers en zonder dat de leidingen van buiten af zie baar zijn.

---- ARTIKEL 13 : Ieder eigenaar zal door de algemene v gadering gemachtigd kunnen worden in de gemene scheidin muren openingen te maken om de privatieve delen waarvan eigenaar zal zijn te verbinden met de aanpalende huizer doch op voorwaarde de ligplaatsen waarin de gemene leid gen en andere zijn ondergebracht, in acht te nemen en c stevigheid van de gebouwen niet in gevaar te brengen.

---- Deze toelating kan aan bijzondere voorwaarden onde geschikt worden gemaakt en ook aan huurders worden ver leend mits voorafgaand akkoord van de eigenaars.

---- ARTIKEL 14 : De kelderverdieping zal door de heren Vanhoof mogen worden gebruikt als werkplaats.

---- Deel II : Diensten en beheer.

---- ARTIKEL 15 : De algemene vergadering van de medeë naars beslist soeverein over alles wat het beheer van l eigendombetreft, voor zover het gaat om gemene belang

---- Deze vergadering is samengesteld uit alle eigenaa van een privaatief deel in het eigendom, en beschikt ov duizend stemmen verdeeld over al de eigenaars in evenr heid met het aantal onverdeelde duizendste delen welke bezitten in de gemene delen.

---- ARTIKEL 16 : De algemene vergadering doet beroep de diensten van een syndicus, al of niet gekozen onder zijn leden; deze is belast met het algemeen toezicht o het eigendom en namelijk over de uitvoering van de her lingen aan de gemene delen.

---- Bij afwezigheid of in gebreke blijven van de synd oefent de eigenaar van het grootste aantal onverdeelde duizendste delen hiervan de funktie uit, en bij gelijk tal onverdeelde delen, de oudste in jaren onder hen.

---- ARTIKEL 17 : De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen.

---- De vergadering verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor die punten, welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

---- ARTIKEL 18 : De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve elk jaar gehouden in de gemeente Sint-Stevens-Woluwe op dag, uur en plaats, door de syndicus of diegene, die de functie ervan waarneemt, aangeduid.

---- Behoudens tegenstrijdige aanduiding door de syndicus aan alle eigenaars gemeld in de vormen en binnen de termijnen, hieronder bepaald voor de oproepingen, zullen deze dag uur en plaats, jaarlijks dezelfde zijn.

---- Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door haar voorzitter of de syndicus, zo dikwijls als het nodig is.

---- Zij moet steeds worden samengeroepen op verzoek van de medeëigenaars die minstens over vijftientig ten honderd van de stemmen beschikken; laat de syndicus dit na, dan zal de vergadering na het verstrijken van een termijn van acht dagen rechtsgeldig kunnen worden samengeroepen door één der medeëigenaars.

---- ARTIKEL 19 : De oproepingen geschieden minstens acht dagen en hoogstens veertien dagen vooraf per aangetekende brief of door overhandiging aan de medeëigenaars persoonlijk tegen ontlasting door hen ondertekend.

---- De algemene vergadering kan echter, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslissen dat deze oproepingen per gewone brief mogen geschieden, behoudens in de gevallen hieronder bepaald.

---- ARTIKEL 20 : De dagorde wordt opgemaakt door diegene die de vergadering samenroept.

---- Alle punten van de dagorde moeten klaar en duidelijk op de oproepingen vermeld staan.

---- De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde, nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtenwisseling mag er geen enkele beraadslaging worden gehouden met bindende kracht.

---- ARTIKEL 21 : De algemene vergadering is samengesteld uit al de medeëigenaars, welk aantal onverdeelde delen in de gemene delen van ieder van hen ook moge bezitten.

---- Indien de syndicus geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen worden uitgenodigd doch slechts met raadgevende en niet met beraadslagende stem.

2001

---- Evenwel, indien hij van de medeëigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht heeft gekregen, zal de syndicus ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onder richtingen welke aan het proces-verbaal van de vergadering zullen vastgehecht blijven.

---- Met uitzondering van de syndicus mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede eigenaar is of indien hij, als titularis van een zakelijk of genotsrecht op het geheel of een deel van het eigendom van een medeëigenaar geen volmacht heeft gekregen om aan de algemene vergadering deel te nemen en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel ander persoon wordt tot de vergadering toegelaten.

---- Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenote en een gehuwde medeëigenares door haar echtgenoot worden vertegenwoordigd.

---- Elke volmacht zal schriftelijk moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beslissingen betreft van zekere wel bepaalde zaken; in het overig geval zal zij als niet-bestaande worden beschouwd tegenover de andere medeëigenaars.

---- Mocht ingevolge het openvallen van een nalatenschap of enige andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een privaat deel toevallen aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarige dan minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, dan zullen allen moeten worden opgeroepen; allen zullen het recht hebben de vergaderingen met raadplegende stem bij te wonen doch zij zullen één onder hen moeten aanduiden als vertegenwoordiger met beraadslagende stem om voor rekening van de gemeenschap te stemmen.

---- De volmacht welke hem gegeven wordt of het proces-verbaal van zijn aanduiding, zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering moeten gehecht blijven.

---- ARTIKEL 22 : De algemene vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt en met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee adjunkten; deze kunnen worden herkozen.

---- Het voorzitterschap van de eerste vergadering wordt uitgeoefend door de eigenaar van het grootste aantal duizendste delen en bij gelijk aantal delen, door de oudste in jaren onder hen.

---- ARTIKEL 23 : Het bureau is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door beide adjunkten en, bij ontstent van deze laatste, door de twee aanwezige eigenaars met het grootste aantal onverdeelde duizendste delen en, bij gelijk aantal onverdeelde delen, door de oudste in jaren onder hen.

---- Het bureau alzo samengesteld, duidt gebeurlijk een sekretaris aan die nochtans buiten de leden der vergadering mag worden genomen.

---- ARTIKEL 24 : Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke door de voorzitter en één van beide adjunkten of de sekretaris echt verklaard wordt.

---- ARTIKEL 25 : De beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars op de vergadering, behoudens wanneer er door dit statuut of het huishoudelijk reglement een grotere meerderheid wordt vereist.

---- Wanneer de eenparigheid der stemmen wordt vereist, moet hierdoor niet de eenparigheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars op de vergadering worden verstaan doch wel de eenparigheid der stemmen van AL de medeëigenaars, waarbij afwezig en worden beschouwd als tegenstemmers.

---- De beslissingen betrekkelijk het genot van de gemene delen, eisen slechts de eenvoudige meerderheid der stemmen.

---- ARTIKEL 26 : Om geldig te kunnen beslissen moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, die samen meer dan de helft der stemmen bezitten, verenigen.

---- Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet voldoet, zal er binnen de veertien dagen een nieuwe vergadering worden samengeroepen met dezelfde dagorde; deze vergadering zal beslissen welke ook het aantal aanwezige medeëigenaars en het aantal vertegenwoordigde stemmen weze, behoudens wanneer de eenparigheid der stemmen wordt vereist.

---- ARTIKEL 27 : De rekeningen betrekkelijk het beheer van de syndicus worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de syndicus zal deze een maand bij voorbaat aan de medeëigenaars moeten mededelen; de voorzitter alsmede beide adjunkten hebben opdracht deze rekeningen alsook de rechtvaardigende stukken, na te zien; zij zullen aan de vergadering verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en voorstellen doen.

---- Per kwartaal zal de syndicus aan de medeëigenaars hun persoonlijke rekening overmaken.

---- De medeëigenaars zullen zowel aan het bureau als aan de syndicus de vergissingen, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben, laten kennen.

---- ARTIKEL 28 : De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld bij processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en ondertekend door de voorzitter, beide adjunkten, de sekretaris en al de medeëigenaars die het vragen.

laad



---- Ieder medeëigenaar mag het register raadplegen en hiervan een kopie nemen zonder het te verplaatsen op de plaats door de algemene vergadering voor zijn bewaring aangewezen en in tegenwoordigheid van de syndicus, die het bevestigt samen met al de archieven betreffende het beheer van het eigendom.

---- Deel III : Verdeling der gemeenschappelijke lasten en baten.

---- ARTIKEL 29 : Er bestaan voor elk privaat deel alsmede voor de gemeene delen partikuliere meters voor het water, elektriciteits- en gasverbruik.

---- Het verbruik, opgetekend door de meters van de privaatdelen, valt ten laste van de eigenaar of bewoner van deze delen en dat opgetekend door de meters van de gemeene delen ten laste van de medeëigenaars.

---- ARTIKEL 30 : Normaal worden alle gemeenschappelijke lasten door de medeëigenaars gedragen in verhouding tot hun wederzijdse onverdeelde delen in de gemeene delen zoals deze onverdeelde delen bepaald werden in de verdelingstabel van bijlage I.

---- Dit stelsel heeft een forfaitair karakter voor alle lasten zonder enige uitzondering.

---- ARTIKEL 31 : De gemeenschappelijke lasten begrijpen onder meer :

-1- het elektriciteits- en waterverbruik voor het onderhoud der gemeene en der gemeenschappelijke delen;

-2- Gebruik het rechtstreeks en onrechtstreeks loon van het personeel belast met het onderhoud;

-3- De vergoeding van de syndicus en het honorarium van de architect van de gebouwen wanneer hun tussenkomst gevraagd wordt;

-4- Alle kosten betreffende het gemeenschappelijk mobilie;

-5- De terugbetaling van de verzekeringspremiën door de syndicus onderschreven in het belang van eenieder;

-6- Alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeene en de gemeenschappelijke delen;

-7- Alle lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden.

---- ARTIKEL 32 : De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijk maar niet-dringende herstellingen en niet-noodzakelijke herstellingen en werken.

---- ARTIKEL 33 : Voor de herstellingen met een absoluut dringend karakter, zoals gesprongen water- en gasleidingen, buitenbuizen, enzovoort, heeft de syndicus algehele volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor om toelating te moeten vragen.

----- ARTIKEL 34 : Tot onontbeerlijke maar niet-dringende herstellingen wordt besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en beide adjunkten, die aldus de raad van beheer vormen.

----- De raad van beheer zal zelf oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om werken van deze categorie te laten uitvoeren.

----- ARTIKEL 35 : Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn maar een verbetering of een verfraaiing met zich brengen, moeten worden aangevraagd door de eigenaars van ten minste één vierde van het eigendom en onderworpen aan een buitengewone algemene vergadering.

----- Tot deze werken zal slechts mogen worden besloten door de eigenaars, die met drie vierde der stemmen het voorstel, dat aan hun beslissing wordt onderworpen, aannemen.

----- ARTIKEL 36 : De eigenaars of bewoners der privatieve delen zullen steeds toegang moeten verlenen tot hun privatieve delen voor alle herstellingen- en onderhoudswerken aan de gemene delen, behalve gedurende de vakantieperiodes, tenware het om een dringende herstelling zou gaan.

----- Bij afwezigheid zijn de eigenaars of bewoners der privatieve delen verplicht een sleutel van deze delen te overhandigen aan een lasthebber die in de naaste omgeving woont en van wie naam, adres en telefoonnummer, aan de syndicus moeten worden overhandigd derwijze dat men zich steeds toegang zou kunnen verschaffen indien noodzakelijk.

----- De eigenaars of bewoners der privatieve delen zullen zonder vergoeding, alle herstellingen aan de gemene delen, waartoe zal worden besloten overeenkomstig hetgeen voorafgaat, moeten gedogen.

----- ARTIKEL 37 : De verantwoordelijkheid over het eigendom (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) alsmede alle lasten ervan worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of medeëigenaars.

----- ARTIKEL 38 : Mocht een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten verzwaren tot zijn persoonlijk voordeel, dan zal hij vanzelfsprekend alleen deze vermeerdering moeten dragen.

----- ARTIKEL 39 : Mochten er uit de gemene of gemeenschappelijke delen ontvangsten voortspruiten, dan zullen deze door ieder medeëigenaar worden verkregen in verhouding tot zijn onverdeelde delen in de gemene delen.

---- Deel IV : Verzekering en wederopbouw.

---- ARTIKEL 40 : Al de verzekeringspolissen zowel van de privatieve delen, met uitzondering van de roerende goederen dan van de gemene delen, zullen voor al de medeëigenaars bij dezelfde maatschappij worden onderschreven door de zorgen van de syndicus en voor de bedragen en de risico's door de algemene vergadering te bepalen;

---- De syndicus zal hieraan voorrang dienen te verlenen; hij zal de premiën betalen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot eenieders rechten in de medeëigendom.

---- De medeëigenaars zullen ertoe gehouden zijn hun medewerking te verlenen, wanneer zij erom worden verzocht, voor het afsluiten van deze verzekeringen en het ondertekenen van de nodige akte, zo niet zal de syndicus dit van rechtswege en zonder invertoefstelling geldig in hun plaats mogen doen.

---- ARTIKEL 41 : Mocht er een bijpremie verschuldigd zijn uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der medeëigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen, voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der medeëigenaars, dan zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

---- ARTIKEL 42 : In geval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de syndicus worden geïnd in tegenwoordigheid van de medeëigenaars door de algemene vergadering aangeduid en op last deze in een bank of elders neer te leggen onder de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

---- Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, zodat dit bedrag hun geen enkel nadeel zal mogen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten worden gevraagd.

---- ARTIKEL 43 : Deze vergoedingen zullen als volgt worden benut :

-1- Bij gedeeltelijke ramp zal de syndicus de door hen geïnde vergoeding aanwenden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen;

---- Is de vergoeding ontoereikend om de herstelling uit te voeren, dan zal het saldo door de syndicus worden verhaald op de medeëigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die, uit hoofde van de wederopbouw, een waardevermeerdering van zijn privatieve eigendom zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

---- Overtreft de vergoeding daarentegen de onkosten van de herstelling, dan zal het overschot door de medeëigenaars worden verkregen in verhouding tot hun wederzijdse onverdeelde delen in de gemene delen.

-2- Bij volledige ramp zal de vergoeding worden aangewend tot de wederopbouw, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie vierden van het totaal der stemmen.

---- Is de vergoeding ontoereikend om de wederopbouw te financieren, dan zal het saldo ten laste van de medeëigenaars vallen in verhouding tot hun wederzijdse rechten in de gemene delen en eisbaar zijn binnen de drie maanden volgend op de algemene vergadering, welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, verhoogd van rechtswege en zonder invertiofstelling met de wettelijke intresten bij gebrek aan betaling binnen deze termijn.

---- Mocht de algemene vergadering tot de wederopbouw beslissen, dan zullen de medeëigenaars, die aan de stemming geen deel hebben genomen, of die tegenstemden, gehouden zijn, ingeval de andere medeëigenaars, binnen de maand volgend op de beslissing van de vergadering, hiertoe een aanvraag zouden doen, aan deze laatsten of indien al de andere medeëigenaars dit niet wensen, aan diegenen der mede-eigenaars die erom verzoeken, al hun rechten af te staan wijl zij nochtans hun aandeel in de vergoeding zullen mogen behouden.

---- De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, worden vastgesteld door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het eigendom bij eenvoudig bevelschrift op verzoek van de meest gereede partij, en met mogelijkheid een derde deskundige te koöpteren om te beslissen; indien zij niet akkoord gaan over de keuze van een derde deskundige, zal deze op eenzelfde wijze worden aangesteld.

---- De prijs zal worden betaald als volgt : één derde kontant en het overschot bij derden van jaar tot jaar en verhoogd met de wettelijke intresten samen met de gedeelten van het kapitaal te betalen.

---- Wordt er niet wederopgebouwd, dan zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken verdeeld of openbaar verkocht; de vergoeding van de verzekering zal samen met de opbrengst van de gebeurlijke veiling onder de medeëigenaars worden verdeeld in verhouding tot hun wederzijdse rechten in de gemene delen.

---- ARTIKEL 44 : Indien door de eigenaars aan hun privaatieve delen verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren op voorwaarde er de bijpremie van te betalen en zonder dat de andere medeëigenaars zullen moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke wederopbouw.

---- De eigenaars die, in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen.

---- In beide voornoemde gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding welke zou kunnen worden uitgekeerd ingevolge deze aanvullende verzekering en hierover alleen vrij kunnen beschikken.

---- ARTIKEL 45 : Om de medeëigenaars te dekken in alle gevallen waar hun verantwoordelijkheid zou kunnen op het spel staan, zal de syndicus, telkens als de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering onderschrijven.

---- Zo kan een verzekering worden afgesloten tegen ongevallen welke het personeel, belast met het onderhoud van het eigendom, zou kunnen overkomen, tegen de ongevallen welke zich zouden kunnen voordoen in of buiten het eigen tegen de ongevallen welke zich zouden kunnen voordoen door de staat van de gebouwen.

---- Het bedrag van deze verzekeringen alsmede hun voorwaarden zullen steeds door de algemene vergadering worden vastgesteld; de premiën zullen worden betaald als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot eenieders rechten in de medeëigendom.

---- HOOFDSTUK III : HUISHOUDELIJK REGLEMENT :

---- ARTIKEL 46 : Er wordt tussen al de medeëigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zou kunnen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derden van het totaal der stemmen.

---- De wijzigingen aan dit reglement zullen onder hun vorm in de processen-verbaal van de algemene vergadering worden vermeld en bovendien ingelast in een bijzonderboek genaamd "Boek van Beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het zakelijk statuut, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen zal bevatten.

---- Dit boek zal aan alle belanghebbenden, medeëigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden, moeten worden medegedeeld op eerste verzoek.

---- ARTIKEL 47 : In geval van vervreemding van een privaat deel, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbenden moeten vestigen op het bestaan van dit boek en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen.

---- De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel in het eigendom te zijn indeplaats worden gesteld in al de rechten en gehouden zijn tot al de verplichtingen, welke voortspruiten uit de beslissingen in dit boek vermeld, en ertoe gehouden zijn deze na te komen, evenals zijn rechthebbenden.

---- Deel I : Onderhoud :

---- ARTIKEL 48 : De schilderwerken der gevels, ramen, leuningen en vensterluiken inbegrepen, zullen moeten gebeuren op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

---- Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van de gebouwen aanbelangt, deze zullen door ieder eigenaar te gepasten tijde moeten worden uitgevoerd, derwijze dat de gebouwen hun uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaren.

---- ARTIKEL 49 : De eigenaars of bewoners zullen de schoorstenen, kachels en ovens, die tot de plaatsen, welke zij bewonen, behoren, moeten laten vegen telkens het nodig zal zijn en ten minste eenmaal per jaar zo er gebruik van gemaakt wordt.

---- Zij zullen dit aan de syndicus moeten bewijzen.

---- Deel II : Uitzicht :

---- ARTIKEL 50 : De eigenaars of bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen noch ophangen.

---- Deel III : Inwendige orde :

---- ARTIKEL 51 : Hout, kolen en andere brandstof, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen worden vervoerd in het appartementsgebouw.

---- ARTIKEL 52 : De gemene alsmede de gemeenschappelijke delen als toegang, inkomhall, trapzaal, doorgang, enzovoort, zullen altijd vrij moeten worden gehouden; bijgevolg zal er nooit voor om het even wat ook mogen worden aangehaakt of neergezet.

---- Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, kinderwagens en speelgoed.

---- De tapijten zullen slechts mogen worden uitgeschud en uitgeslagen op de plaatsen door de algemene vergadering aangeduid bij meerderheid van stemmen.

---- ARTIKEL 53 : Op de overlopen en in de trapzalen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen worden verricht zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

leel

7

+

---- ARTIKEL 54 : Het is ten strengste verboden in het appartementsgebouw gasbuizen in rubber of buigzame buizen te gebruiken; deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

---- ARTIKEL 55 : De eigenaars of bewoners zullen bij wijze van eenvoudig gedogen slechts honden, katten en vogels mochten houden. Mocht een of ander van deze dieren door zijn gerucht, reuk of anderszins, een oorzaak van stoornis zijn in het appartementsgebouw, dan zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kunnen beslissen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

---- Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke honderd frank per dag vertraging zou kunnen bedragen, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing; het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds worden gestort, dit alles onverminderd de beslissing welke de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van het totaal der stemmen zou kunnen nemen om het dier door de maatschappij voor dierenbescherming ambtshalve te doen verwijderen.

---- Deel IV - Moraal - Rust.

---- ARTIKEL 56 : De eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners zullen het eigendom altijd moeten bewonen op een nette wijze en ervan genieten volgens de juridische opvatting van een 'goede huisvader'.

---- Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het eigendom op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hun handelingen, deze van de leden van hun familie, van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

---- Er mag geen abnormaal gerucht worden gemaakt.

---- Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen en platendraaiers is toegelaten, maar de gebruikers zijn uitdrukkelijk ertoe gehouden te vermijden dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners stoort.

---- Indien er elektrische toestellen worden gebruikt welke storingen teweeg brengen, dan zullen deze moeten worden voorzien van toestellen welke deze storingen uitschakelen of verminderen, derwijze dat zij de goede radio- of televisieontvangst niet beïnvloeden.

---- Geen enkele motor mag in het appartementsgebouw worden geplaatst behoudens diegene welke de centrale verwarming doen werken, alsmede toestellen voor het reinigen en boenen, de koelinstallaties en andere huishoudelijke toestellen; daarenboven zullen al deze motoren moeten worden ontstoord.

---- ARTIKEL 57 : Alle huurovereenkomsten zullen moeten vermelden dat de huurders zich ertoe verbinden op nette wijze te bewonen zoals het een 'goede huisvader' betaamt, overeenkomstig de voorschriften van het algemeen reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen; dit alles op straffe van verbreking der huurovereenkomsten na regelmatige vaststelling van de feiten welke hun zouden ten laste worden gelegd.

---- Elk appartement mag slechts worden bewoond door de personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

---- ARTIKEL 58 : Kelders mogen slechts worden verkocht aan of geruild met de eigenaars van appartementen; zij zullen slechts mogen worden verhuurd aan bewoners van het appartementsgebouw.

---- ARTIKEL 59 : Alle medeëigenaars moeten voldoen aan alle lasten door gemeente, politie of wegendienst opgelegd.

---- Deel V : Bestemming der lokalen :

---- ARTIKEL 60 : Behoudens toelating van de algemene vergadering is het verboden publiciteit te voeren op de gebouwen. Behalve op de benedenverdieping zal er geen enkel geschrift mogen worden aangebracht op vensters of terrassen, buitenmuren of buitendeuren, noch op de trappen, in de toegang, de inkomhall, de trapzalen en doorgangen.

---- Het is echter toegelaten op elke deur, welke toegang verleent tot een appartement, volgens het model door de algemene vergadering aanvaard, een plaat aan te brengen waarop naam en beroep van de bewoner van het appartement staan vermeld.

---- In de hall zal het toegelaten zijn een plaat aan te brengen volgens het model door de algemene vergadering aanvaard; op deze plaat mag naam en beroep van de bewoner worden vermeld alsmede de spreekuren en het nummer van het appartement.

---- In de hall zal elke bewoner eveneens over een brievenbus beschikken waarop zijn naam en beroep alsmede het nummer van zijn appartement zal worden vermeld in opschriften volgens een eenvormig model door de algemene vergadering aanvaard.

---- ARTIKEL 61 : In de gebouwen zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke goederen mogen worden ingericht.

---- Deel VI : Beheer :

---- ARTIKEL 62 : De raad van beheer is samengesteld uit de voorzitter en beide adjunkten. De syndicus zal de vergaderingen van de raad van beheer bijwonen met raadgevende stem.

2001
[Handwritten signature]

---- De raad van beheer zal toezicht uitoefenen op het
heer van de syndicus, diens rekeningen nagaan, verslag
brengen bij de algemene vergadering, en de onontbeerlij
maar niet-dringende herstellingen laten uitvoeren.

---- De raad van beheer kan geldig beslissen wanneer mi
stens twee leden tegenwoordig zijn; alle beslissingen w
met meerderheid van stemmen genomen.

---- ARTIKEL 63 : De syndicus moet zorgen voor het goed
derhouden van de gemene en de gemeenschappelijke delen
van alle gemeenschappelijke toestellen; hij moet gebeur
op eigen hand de dringende werken en herstellingen vast
len evenals diegene welke door de raad van beheer of do
de algemene vergadering moeten worden bevolen.

---- Hij heeft eveneens tot opdracht het bedrag der uitg
onder de medeëigenaars te verdelen in de verhoudingen be
paald door onderhavig reglement, de bijdragen te innen
deze te storten aan wie er recht op heeft.

---- Hij zorgt voor het algemeen onderhoud van de gebou
onderzoekt alle betwistingen met betrekking tot de geme
delen en brengt hierover verslag uit aan de raad van be
en aan de algemene vergadering welke zullen beslissen
welke maatregelen dienen getroffen om de gemeenschappeli
belangen te vrijwaren.

---- In dringende gevallen zal hij zelf alle bewarende
maatregelen treffen.

---- ARTIKEL 64 : De syndicus legt jaarlijks zijn algeme
rekeningen aan de algemene vergadering voor en biedt om
drie maand aan ieder medeëigenaar diens bijzondere reke
aan.

---- Aan de syndicus zal door ieder medeëigenaar een vo
schot worden gestort ten einde hem toe te laten het hoo
te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedr
van dit voorschot zal door de algemene vergadering word
vastgesteld.

---- Mocht een medeëigenaar weigeren dit voorschot te b
len, dan mag de syndicus, mits toelating van de raad va
beheer, alle middelen gebruiken om aan deze toestand ee
einde te stellen; de in gebreke gebleven medeëigenaar,
zich op gelijk welke wijze tegen de genomen sankties zo
verzetten, zal van rechtswege en zonder inverttoefstelli
een boete van HONDERD frank per dag en per inbreuk oplop
en deze boete zal in het reservefonds worden gestort.

---- Daarenboven kan de in gebreke gebleven medeëigenaa
op vervolging en benaarstiging van de syndicus in naam
alle medeëigenaars worden gedagvaard; de syndicus heeft
daartoe een kontraktuele en onherrroepelijke volmacht
zolang hij in functie is.

---- Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van beheer verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

---- Al de aan de gemeenschap verschuldigde sommen zullen ten bate van de gemeenschap intrest opbrengen tegen de wettelijke rentevoet in handelszaken.

---- Zolang de medeëigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, de nodige sommen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en van hun goed beheer te betalen alsook diegene welke noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemene en de gemeenschappelijke delen.

---- Indien de privatieve delen van de in gebreke gebleven medeëigenaar verhuurd zijn, heeft de syndicus het recht zelf de huur te innen tot beloop van de verschuldigde sommen. Te dien einde heeft de syndicus volledig volmacht en zal tevens geldig de ontvangen sommen kunnen kwijten; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal geldig bevrijd zijn tegenover de verhuurder voor alle sommen door de syndicus gekweten.

---- ARTIKEL 65 : De algemene vergadering zal overgaan tot het oprichten van een reservefonds dat zal dienen tot het betalen van de herstellingen welke noodzakelijk zouden kunnen worden; zij zal de sommen vaststellen welke de medeëigenaars als bijdrage zullen dienen te storten alsmede de bestemming, het gebruik en het plaatsen van dit fonds in afwachting van zijn aanwending.

---- ARTIKEL 66 : De syndicus is belast met het innen van de ontvangsten welke van de gemene en de gemeenschappelijke delen zouden kunnen voortkomen.

---- Deel VII : Algemene bepalingen :

---- ARTIKEL 67 : Bij onenigheid tussen de medeëigenaars onderling of tussen de medeëigenaar(s) en de syndicus zullen de moeilijkheden, betreffende dit algemeen reglement van medeëigendom worden onderworpen aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of, bij gebrek aan eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest gereede partij door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het eigendom.

---- Echt verklaard en 'ne varietur' ondertekend door kompananten en notaris en vastgehecht aan een akte de dato 17 december 1980.

iatste

