

KANTOOR NOTARIS HONOREZ TE TIENEN

**BASISAKTE VAN
APPARTEMENTEN KOMPLEKS
TE TIENEN**

Hoek Eeuwfeeststraat en Oorlogsvrijwilligersstraat

AKTE VAN 23. 1. 1980

Het jaar negentienhonderd tachtig.

De drieëntwintigste januari.

Voor Meester Pierre HONOREZ, Notaris te Tienen verblijvend.

IS VERSCHENEN:

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEBROEDERS QUINTENS, waarvan de maatschappelijke zetel is gevestigd te Herk-de-Stad, Bampstraat, 106. Ingeschreven in het handelsregister te Hasselt onder nummer 47.050.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Fernand De Booseré-de Streel te Herk-de-Stad op zeven augustus negentienhonderd vierenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van veertien augustus daarna, onder nummer 3451-39.

Hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Hector Alexander Quintens, aannemer, wonend te Herk-de-Stad, Bampstraat 106, hiertoe benoemd in voormelde oprichtingsakte en handelend overeenkomstig artikel 8 van de statuten. Hierna kortheidshalve genoemd "Gebroeders Quintens". Die uiteenzet wat volgt:

HOOFDSTUK I. De komparante verklaart eigenares te zijn van:

STAD TIENEN.

Een perceel grond uitmakend de hoek van de Eeuwfeeststraat en de Oorlogsvrijwilligersstraat, groot in oppervlakte volgens titel éénentwintig are drieënzeventig centiare en volgens kadaster tweeëntwintig are twaalf centiare, gekadastreerd of geweest sekte H nummer 213/p/3.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goed hoort in volle eigendom toe aan de komparante om het aangekocht te hebben van: 1) de heer Albert Joseph Alfred Coelst, gepensioneerd te Tienen; 2) de heer Felix Edouard Coelst, gepensioneerd te Tienen; 3) a. Mevrouw Valeriana Cornelia Arron, huisvrouw, weduwe van de heer Edouard François Coelst te Tienen, b. de heer André Auguste Edouard Coelst, technisch leraar te Tienen, ingevolge akte verleden voor de ondergetekende notaris op vierentwintig augustus negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven in het eerste hypotheekkantoor te Leuven op zestien september daarna, boek 1494 nummer 24.

HOOFDSTUK II. De komparante verklaart op dit perceel grond een appartementsgebouw op te richten met daarbij behorende autostaanplaatsen. Het op te richten gebouw zal worden onderworpen aan het reglement van mede-eigendom.

HOOFDSTUK III. BASISAKTE.

Nadien verzoekt de komparante mij, notaris, authentieke akte te verlijden van de basisakte van het op te richten kompleks en dit als volgt:

I.- Verduidelijking van begrippen.

Om de duidelijkheid en bondigheid van deze akte te

bevorderen, volgen hierna enkele nader omschreven begrippen.

-kompleks: het ganse goed omvattend zowel de private kavels-appartementen, studio's, autostaanplaatsen- als de gemene delen in de grond en in de gebouwen.

(links-rechts-voor-achter en andere plaatsaanduidingen.

Voor het aanwijzen van de juiste ligging van kavels dient bij plaatsaanduidingen verondersteld dat men ofwel staande in de Oorlogsvrijwilligersstraat, ofwel in de Eeuwfeeststraat, de voorgevels van het appartementsgebouw bekijkt.

-autostaanplaatsen: overal waar in deze akte of aanhorigheden sprake is van "garage" dient te worden verstaan als autostaanplaats.

II.- Plannen-Bouwvergunning.

De plannen van het kompleks werden gemaakt door de heer Architect Roger Casterman te Tienen, Leuvensesteenweg, 29.

De bouwvergunning werd verleend door het Kollege van Burgemeester en Schepenen van de Stad Tienen in zitting van vijf januari negentienhonderd achtenzeventig, referentie B. 344.

III. Onroerend Statuut.

Het kompleks wordt verdeeld in private kavels, verder beschreven. Elk van deze kavels omvat daarenboven een aantal tienduizendste in de grond en in de gemene delen voor gans het kompleks. Deze bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid. Daarnaevens hebben ze nog een aantal aandelen in de bijzondere gemeenschappen waartoe ze behoren en die beschreven staan in de basisakte of in het aangehecht reglement van medeëigendom.

Na deze verklaring heeft de komparante mij, notaris, verzocht authentieke akte te verlijden van haar verklaring het op te richten kompleks te stellen onder het reglement van medeëigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierenzeventig, ingelast in het Burgerlijk Wetboek onder artikel 577bis, behoudens eventuele afwijkingen in deze akte of aangehecht reglement bepaald.

IV. Verdeling.

En onmiddellijk verklaart zij de verdeling te doen van het op te richten kompleks in volgende afzonderlijke private kavels:

I. ONDERGRONDS:

I. Deel zich bevindend onder gebouw "Eeuwfeeststraat":

1. Zeventien private kelders, behorend bij de appartementen en studio's.
2. Zeven autostaanplaatsen.

II. Deel zich bevindend onder gebouw "Oorlogsvrijwilligersstraat":

1. Drieënveertig private kelders behorend bij de appartementen en studio's.

2. Vijfenveertig autostaanplaatsen.

II. GELIJKVLOERS:- Langs Oorlogsvrijwilligersstraat:- straatzijde: studio 0/1- appartement 0/3- appartement 0/5.- koerzijde: appartement 0/2- appartement 0/4- appartement 0/6.- Langs Eeuwfeeststraat:- straatzijde: appartement 0/7- appartement 0/9- appartement 0/11.- koerzijde: appartement 0/8- appartement 0/10.III. EERSTE VERDIEPING:- Langs Oorlogsvrijwilligersstraat:- straatzijde: studio I/1- studio I/3- studio I/5, appartement I/8.- koerzijde: appartement I/4- studio I/6- studio I/7.- Langs Eeuwfeeststraat:- straatzijde: appartement I/9- appartement I/11- appartement I/13- appartement I/15.- koerzijde: appartement I/10- appartement I/12- appartement I/14.IV. TWEDE VERDIEPING:- Langs Oorlogsvrijwilligersstraat:- straatzijde: studio II/1- studio II/3- studio II/5, appartement II/8.- koerzijde: appartement II/4- studio II/6- studio II/7.- Langs Eeuwfeeststraat:- straatzijde: appartement II/9- appartement II/11- appartement II/13- appartement II/15-- koerzijde: appartement II/10- appartement II/12- appartement II/14.V. DERDE VERDIEPING:- Langs Oorlogsvrijwilligersstraat:- straatzijde: studio III/1- studio III/3- studio III/5- appartement III/8.- koerzijde: appartement III/4- studio III/6- studio III/7- Langs Eeuwfeeststraat:- straatzijde: appartement III/9- appartement III/11- appartement III/13- appartement III/15.- koerzijde: appartement III/10- appartement III/12- appartement III/14.

In totaal zijn er zevenendertig appartementen en zestien studio's op het gelijkvloers en de verdiepingen.

AANDUIDING EN LIGGING VAN DE PRIVATE KAVELS.

Het gebouw is verdeeld in twee blokken: blok Oorlogsvrijwilligersstraat en blok Eeuwfeeststraat.

In elke blok worden het gelijkvloers aangeduid met het romijnse cijfer 0 en de verschillende verdiepingen onderscheidenlijk I-II-III.

Op het gelijkvloers worden de studio en de appartementen, gelegen langs de Oorlogsvrijwilligersstraat, aangeduid met de cijfers 1-2-3-4-5 en 6; deze gelegen langs

de Eeuwfeeststraat met de cijfers 7-8-9-10-11.

Op elke verdieping worden de studio's en de appartementen, gelegen langs de Oorlogsvrijwilligersstraat, aan-geuid met de cijfers 1-3-4-5-6-7-8 en deze gelegen langs de Eeuwfeeststraat met de cijfers 9-10-11-12-13-14 en 15. De studio 1 op het gelijkvloers ligt aan de linkerzijde van de blok Oorlogsvrijwilligersstraat en het appartement 11 Eeuwfeeststraat aan de rechterzijde van de blok Eeuwfeeststraat-naast de doorrit van de auto-staanplaatsen. Het gelijkvloers van deze uiterste rechterzijde wordt benut als doorrit naar de autostaanplaatsen

SAMENSTELLING VAN DE VERSCHILLENDE APPARTEMENTEN EN STUDIO'S.

I. DE APPARTEMENTEN.

HET GELIJKVLOERS.

- X APPARTEMENT 0/2: hall-vestiaire-w.c.-badkamer-living-keuken-berging- slaapkamer.
- X APPARTEMENT 0/3: hall-gang-w.c.-badkamer-living-keuken-berging-kamer 1- kamer 2.
- X APPARTEMENT 0/4: hall-vestiaire-gang-w.c.-badkamer-living-keuken- berging- kamer 1- kamer 2.
- X APPARTEMENT 0/5: hall-gang-vestiaire-w.c.-badkamer-berging-living-keuken-berging-kamer 1-kamer
- X APPARTEMENT 0/6: hall-w.c.-linnenkamer-living-keuken-berging-nachthall-berging-kamer 1-kamer 2 badkamer.
- APPARTEMENT 0/7: hall-w.c.-keuken-living-berging-badkamer-slaapkamer 1-slaapkamer 2-gang-slaapkamer 3.
- APPARTEMENT 0/8: hall-vestiaire-w.c.-berging-living-keuken badkamer-slaapkamer 1- slaapkamer 2.
- APPARTEMENT 0/9: hall-w.c.-doorgang-living-keuken-berging-slaapkamer 1- badkamer-slaapkamer 2.
- APPARTEMENT 0/10: hall-vestiaire-berging-living-keuken-badkamer met w.c.-slaapkamer.
- APPARTEMENT C/11: hall-badkamer met w.c.-berging-living-slaapkamer-keuken.

EERSTE-TWEEDE EN DERDE VERDIEPING.

- X APPARTEMENT 4: hall-w.c.-living-keuken met berging-terras aan living-nachthall-linnenkamer-badkamer-w.c.-slaapkamer 1-slaapkamer 2-terras aan slaapkamer 2.
- APPARTEMENT 8: hall-vestiaire-w.c.-living-keuken-berging-slaapkamer 1-badkamer-slaapkamer 2.
- APPARTEMENT 9: hall-vestiaire-w.c.-berging-living-keuken-kamer 4-kamer 2-badkamer.
- APPARTEMENT 10: hall-vestiaire-berging-keuken-living-terras aan living-nachthall, slaapkamer, terras aan slaapkamer-badkamer.
- APPARTEMENT 11: hall-vestiaire-w.c.-living-keuken-berging-slaapkamer-badkamer.

- APPARTEMENT 12: hall-vestiaire-w.c.-living-terras aan living-keuken-gang-badkamer-slaapkamer 1-slaapkamer 2-terras aan slaapkamer-berging
- APPARTEMENT 13: hall-vestiaire-w.c.-living-keuken-berging-slaapkamer 1-badkamer-slaapkamer 2.
- APPARTEMENT 14: hall-w.c.-vestiaire-living-terras aan living-keuken-gang-slaapkamer 1-badkamer-slaapkamer 2-terras aan slaapkamer-berging
- APPARTEMENT 15: hall-w.c.-badkamer-living-keuken-berging-slaapkamer 1-slaapkamer 2.

II. DE STUDIO'S.

HET GELIJKVLOERS.

STUDIO 0/1: hall-w.c.-badkamer-keuken-living.

EERSTE-TWEEDE EN DERDE VERDIEPING.

STUDIO 1: hall-vestiaire-w.c.-living-keuken-badkamer, slaapkamer.

STUDIO 3: hall-vestiaire-living met slaaphoek-berging-keuken-badkamer met w.c.

STUDIO 5: hall-vestiaire-berging-keuken-living met slaaphoek-badkamer met w.c.

STUDIO 6: hall met vestiaire-berging-keuken-living met terras-slaaphoek-badkamer met w.c.

STUDIO 7: hall met vestiaire-berging-keuken-living met terras en slaaphoek-badkamer met w.c.

OPMERKING.

Alhoewel op het plan nummer 7, namelijk "ondergrondse autobergplaatsen en tuin" een standplaats onder het nummer 53 aangeduid wordt (in de verlenging van de inrit aan de Eeuwfeeststraat gelegen) wordt deze niet als dusdanig bestemd; ze heeft geen privaat karakter maar hoort toe aan de gemeenschap. Deze ruimte kan door haar als "bergplaats voor fietsen" worden gebruikt.

AANDELEN IN MEDEEIGENDOM.

Zoals hoger gezegd, heeft elke private kavel een aantal aandelen in de medeëigendom van het kompleks, omvattend de grond en de gebouwen, gemeen voor gans het kompleks. De aandelen in medeëigendom zijn verdeeld in tien-duizend/tienduizendste (10.000/10.000).

AANTAL TIENDUIZENDESTE VERBONDEN AAN ELKE KAVEL.

GELIJKVLOERS:

Studio 0/1:	zesenzestig/tienduizendste.....	66/10.000
Appartement 0/2:	honderd drieenzeventig/tienduizendste.....	173/10.000
Appartement 0/3:	tweehonderd éénenveertig/tienduizendste.....	241/10.000
Appartement 0/4:	tweehonderd vijfendertig/tienduizendste.....	235/10.000
Appartement 0/5:	tweehonderd drieenveertig/tienduizendste.....	243/10.000

Appartement 0/6:	tweehonderd zesenzestig/ tienduizendste.....	266/10.000
Appartement 0/7:	tweehonderd zesenvijftig/ tienduizendste.....	256/10.000
Appartement 0/8:	tweehonderd zesendertig/ tienduizendste.....	236/10.000
Appartement 0/9:	tweehonderd dertig/tien- duizendste.....	230/10.000
Appartement 0/10:	honderd zesendertig/ tienduizendste.....	136/10.000
Appartement 0/11:	honderd tweeënzestig/ tienduizendste.....	162/10.000
<u>VERDIEPINGEN I- II- III:</u>		
Studio 1:	honderd éénenveertig/tienduizendste; voor drie verdiepingen: vierhon- derd drieëntwintig/tienduizendste	423/10.000
Studio 3:	honderd negentien/tienduizendste; voor drie verdiepingen: driehonderd zevenenvijftig/tienduizendste...	357/10.000
Appartement 4:	tweehonderd drieënveertig/ tienduizendste; voor drie verdie- pingen: zevenhonderd negenentwintig /tienduizendste.....	729/10.000
Studio 5:	honderd zevenentwintig/tiendui- zendste; voor drie verdiepingen: driehonderd éénentachtig/tien- duizendste.....	381/10.000
Studio 6:	honderd negenentwintig/tiendui- zendste; voor drie verdiepingen: driehonderd zevenentachtig/tien- duizendste.....	387/10.000
Studio 7:	honderd twintig/tienduizendste; voor drie verdiepingen: driehon- derd zestig/tienduizendste.....	360/10.000
Appartement 8:	tweehonderd achtentwintig/ tienduizendste; voor drie ver- diepingen: zeshonderd vierentach- -tig/tienduizendste.....	684/10.000
Appartement 9:	tweehonderd tweeënvijftig/ tienduizendste; voor drie verdie- pingen: zevenhonderd zesenvijftig/ tienduizendste.....	756/10.000
Appartement 10:	honderd negenentachtig/ tienduizendste; voor drie verdie- pingen: vijfhonderd zevenenzes- tig/tienduizendste.....	567/10.000
Appartement 11:	honderd zevenenvijftig/ tienduizendste; voor drie verdie- pingen: vierhonderd éénenzeventig/ tienduizendste.....	471/10.000

Appartement 12: honderd negenentachtig/tien- duizendste; voor drie verdiepingen: vijfhonderd zevenenzestig/tienduizendste.....	567/10.000
Appartement 13: honderd tweeëntachtig/tienduizendste; voor drie verdiepingen: vijfhonderd zesenvieertig/tienduizendste.....	546/10.000
Appartement 14: honderd negenentachtig/tienduizendste; voor drie verdiepingen: vijfhonderd zevenenzestig/tienduizendste.....	567/10.000
Appartement 15: honderd negenennegentig/tien- duizendste; voor drie verdiepingen: vijfhonderd zevenennegentig/tienduizendste.....	597/10.000
Autostaanplaatsen: elk zeven/tienduizendste; voor tweeënvijftig autostaanplaatsen: driehonderd viereenzestig/tienduizendste.....	364/10.000
Totaal: tienduizend/tienduizendste.....	10.000/10.000

PRIVATE KELDERS.

In de kelderverdieping van het gebouwenkompleks zijn er zestig private kelders.

Alhoewel van ongelijke grootte worden aan deze kelders geen afzonderlijke tienduizendste in medeëigendom toegestaan. Deze aandelen zijn begrepen in de aandelen van elk appartement en studio waarbij zij behoren ten private titel. Andere kelders, zonder privaat karakter, kunnen worden gebezigd in het belang van de ganse onverdeelheid.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt om de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen en de rechten en verplichtingen, voortspruitend uit de verdeling, vast te leggen evenals het beheer van het eigendom.

Dit reglement omvat het onroerend statuut van de verdeling, private eigendom en medeëigendom, de rechten en de verplichtingen met betrekking tot de private en gemene delen, de gemene lasten en ontvangsten, de schikkingen in geval van vernieling van het gebouw, het beheer van het gemeenschappelijk domein en diverse andere schikkingen.

Dit reglement is een reëel recht en mag worden aangevuld met bijzondere reglementen van inwendige orde die geen zakelijk statuut zullen uitmaken.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEBROEDERS QUINTENS, overhandigt mij, notaris,

dit reglement, evenals de verschillende plannen, verder opgesomd, om ze te hechten aan deze akte.

Zij overhandigt mij eveneens het lastenkohier en de beschrijving van materialen en apparaten te verwerken in de bouw en die de werken en de verkoopskontrakten beheerssen, welke stukken hier eveneens zullen worden aangehecht.

Bovenstaande verklaringen brengen vanaf heden de verdeling tot stand van de op te richten private kavels in onderscheiden en afzonderlijke goederen, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder de levenden als wegens overlijden.

De vervreemding van een private kavel behelst impliceert de vervreemding zowel van het privaat gedeelte als van de aandelen in de gemeenschap die erbij behoren.

Hetzelfde beginsel geldt voor de hypotheken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten; ze bezwaren terzelfdertijd het privaat gedeelte en de aandelen in de gemene delen die daarmede onafscheidenlijk zijn verbonden. De opbouw van de private kavels brengt van rechtswege het bestaan mee van de gedeelten die gemeenschappelijk zijn en bestaan in gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen worden verdeeld, zoals gezegd, in tienduizend/tienduizendste en bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Deze akte maakt met de aangehechte dokumenten en met het algemeen lastenkohier de titel uit van de verdeling.

Bijzondere bepalingen en erfdienstbaarheden.

I. Vermits deze basisakte de juridische verdeling in private kavels van het op te richten kompleks verwezenlijkt, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende kavels die voortspruiten uit de aard en de indeling van het kompleks zelf; ze vinden hun oorsprong in de bestemming van huisvader voorzien in artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek; in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de partijen die deze basisakte onderschrijven. Dit geldt onder meer:

- voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, aëras, riolen en andere;
- voor de doorgangen tussen de kavels onderling of met de gemeenschap en die niet privaat zijn;
- voor de leidingen van alle aard zoals voor water, gas, electriciteit, voor telefoon, radio- en televisiedistributie of andere, voor luchtkokers en schouwen evenals het onderhoud ervan;
- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die bestaan tussen de private kavels

onderling of tussen private kavels en de gemeenschappelijke delen of die voortvloeien uit de plannen van de konstrukties of de uitvoering van de werken, of zelfs uit het gebruik van de private kavels of van de gemene delen.

II. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEBROEDERS QUINTENS kan, in samenwerking en onder toezicht van de architect, tijdens de uitvoering van de werken, wijzigingen aanbrengen aan het lastenkohier en de plannen voor wat betreft de voorgeschreven materialen en de kleine wijzigingen voortspruitend uit de opbouw van de konstrukties.

Deze wijzigingen moeten echter gerechtvaardigd zijn door de schaarsheid der materialen, de leveringstermijnen, de kwaliteit der produkten of andere omstandigheden en mogen geen mindere waarde of omvangrijke veranderingen van de private kavels als gevolg hebben.

Een kleine afwijking tussen de afmetingen voorzien op de plannen en de maten van de werkelijke uitvoering moet door de kopers worden gedoogd zonder dat er enige schadevergoeding of prijsvermindering mag worden gevorderd.

III. Voorbehoud op de prijs van gemeenmaking van de scheidsmuren.

Bij de verkoop van de gemeenschappelijke muren- indien dit in een later stadium het geval mocht wezen- wordt de verkoopwaarde van deze bepaald door en geïnd voor rekening van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEBROEDERS QUINTENS. Deze clausule houdt voor gemelde vennootschap geen enkele verbintenis in om tussen te komen in de onderhoud, de bescherming, de herstelling of de wederopbouw van de alsdan wordende scheidsmuren. Uit zondering dient te worden gemaakt voor de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid.

IV. Wijzigingen aan de konstrukties.

Zowel in de loop der werken als na de beëindiging ervan en na hun definitieve oplevering, heeft de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEBROEDERS QUINTENS, indien zij zo nodig het akkoord bekomt van de bevoegde Publieke Overheden, het recht om wijzigingen aan te brengen aan de konstrukties. Deze wijzigingen kunnen o.a. bestaan uit b.v.b.:

- a) het oprichten van één of meer verdiepingen (of gedeeltes van verdiepingen) dan op de hieraangehechte plannen voorzien;
- b) het bijbouwen van een deel of delen aan het gebouw;
- c) het niet bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeeltes van verdiepingen) of van gelijk welk ander deel van het gebouw voorzien op de hieraangehechte plannen;
- d) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen of van

- een deel van plaatsen, of van een privaatief element of een deel ervan bij een aanpalend privaatief element (toe-passing van het accordeonsysteem);
- e) het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privaatieve loten;
- f) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privaatieve loten op het gelijkvloers; eveneens het tot stand brengen van toegangen tussen de privaatieve loten en de gemeenschappelijke delen op gelijk welk niveau;
- g) het omvormen van gemene delen tot privaatieve delen en omgekeerd; het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en toestellen;
- h) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehoren -de aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd;
- i) de onderverdeling van het gelijkvloers van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve de wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevels en of gelijk welk ander deel van de konstrukties, dit in funktie tot de noodwendigheid van commerciële aard of andere. Deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van voorbeeld;
- j) het tot stand brengen, op gelijk welk ogenblik en op gelijk welk niveau, van verbindingen met gebuureigendommen, hetzij om verbindingen tot stand te brengen tussen woonruimten van deze gebouwen, hetzij om een doorgang voor voetgangers of voertuigen tot stand te brengen tussen de garagen in één van beide of beide gebouwen geïnstalleerd. Deze opsomming is niet limitatief. In geen enkel geval mag de stabiliteit van het gebouw in gevaar worden gebracht;
- k) de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEBROEDERS QUINTENS heeft het recht om op het dak terrassen uit te voeren, die blijven behoren tot de gemeenschappelijke delen, alleen de vloerbedekking van het terras zal privaatief zijn;
- l) in 't algemeen alle andere wijzigingen die nodig of opportuin mochten blijken, dit in voordeel van de mede-eigenaars, van de gezegde vennootschap of van de geburen.
- Gezegde vennootschap kan van de hierbovenvermelde rechten gebruik maken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op aanvraag van een koper.

De wijzigingen waarvan sprake onder a), b) en c) hierboven kunnen echter slechts worden doorgevoerd vóór het beëindigen van de werken en de aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

V.- Ingeval wijzigingen zouden worden aangebracht, wordt van nu af aar het volgende overeengekomen:

a) Het aantal eenheden in de gemene delen toegekend aan diverse privaatieve loten zal steeds ongewijzigd blijven,

maar het totaal eenheden in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar, dit in verhouding tot het aantal privatieve delen die gediend hebben tot basis van de berekening der verdeling der eenheden.

Als voorbeeld zullen wij nemen een gebouw van tien verdiepingen waar aan iedere verdieping duizend eenheden in de gemene delen worden toegekend, wat neerkomt op een totaal van tienduizend eenheden.

Mocht in de loop van de opbouw een verdieping worden toegevoegd welke identiek is in oppervlakte als aan de andere verdiepingen, dan zal aan deze nieuwe verdieping eveneens duizend eenheden in de gemene delen worden toegekend. Het totaal aantal eenheden van het gebouw wordt alzo gebracht op elfduizend eenheden. Men zal op dezelfde wijze te werk gaan maar dan omgekeerd, indien één van de tien oorspronkelijke verdiepingen moest komen te vervallen. Besluit: enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw zal een wijziging ondergaan.

b) Ingeval een wijziging zal worden doorgevoerd zoals voorzien onder IV d), het zogenaamde accordeonsysteem waardoor een privaat lot of een gedeelte hiervan wordt gehecht aan een aanpalend privaat lot (naastliggend of onder- of bovenliggend) dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen in verhouding tot de samengevoegde privatieve oppervlakte.

c) In de gevallen voorzien onder a) - b) van nummer IV behoort het de hiervoor gemelde vennootschap om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

d) Het is vanzelfsprekend dat door de vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen een wijziging kan worden gebracht aan de verdeling der gemene lasten, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden.

e) Ingeval van uitvoering van wijzigende werken zullen de verkoopvoorwaarden aangegaan met de diverse verkrijgers geen enkele wijziging ondergaan.

f) Ingeval van uitvoering van hogerbedoelde werken geven de kopers, door het enkel feit van hun verkrijging, onwederroepelijk mandaat aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEBROEDERS QUINTENS om voor hen en in hun naam alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, waarin alle wijzigingen goed te keuren, aan konstrukties, plannen, indelingen en dergelijke, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken.

Iedere wijziging zal worden uitgevoerd op kosten en risico van diegene die aan de oorsprong van de eventuele wijziging ligt.

Voor zoveel als nodig verbinden de verkrijgers er zich toe om elke medewerking te verlenen aan gezegde vennootschap indien deze laatste en door de publieke of gerechtelijke overheid of door een notaris mocht toe worden ver-zocht een aanvullende basisakte te verlijden.

Voor elk verzuim aan deze verplichtingen zal door de koper individueel een forfaitaire en onverminderbare schadeloosstelling verschuldigd zijn aan gezegde vennootschap van vijftientwintig duizend frank. Deze schadevergoeding is eisbaar van rechtswege en zonder dat enige voorafgaandelijke immorastelling nodig zij; dit zonder afbreuk te doen aan alle andere rechten en vorderingen die de vennootschap kan laten gelden om de in gebreke blijvende verkrijger te dwingen zijn verplichtingen na te komen.

De vennootschap-verschijnster overhandigt ons, notaris, volgende stukken om aan deze akte te worden gehecht:

- a) het reglement van medeëigendom; b) volgende plannen opgemaakt door de heer Architect Casterman te Tienen: Plannen nummer 1: kelderplan-inplanting; nummer 2: gelijkvloers; nummer 3: verdiepingen; nummer 4: voorgevels; nummer 5: achtergevel; nummer 6: achtergevel; nummer 7: ondergrondse autobergplaatsen en tuin.
- c) fotokopie van bouwvergunning;
- d) de staat inhoudende de samenvattende beschrijving van de uit te voeren werken, de te gebruiken materialen, opgesteld door de vennootschap-verschijnster.

VERKLARINGEN.

De vennootschap-verschijnster verklaart:

1. Dat zij is ingeschreven bij het Bestuur der Registratie en Domeinen, Belasting op de Toegevoegde Waarde onder nummer 414.575-822.
2. Dat zij gemachtigd is om bouwkundige werken uit te voeren en als dusdanig erkend onder referte: 11.149, klas 5 in de categorie D.
3. Dat in toepassing van artikel 12, eerste alinea van de wet van negen juli negentienhonderd éénnenzeventig betrekking hebbend op de verkoop van appartementen waarvan de oprichtingswerken nog dienen aangevat of in uitvoering zijn, de waarborg van vijf procent zal worden gestort in de Deposito- en Consignatiekas te Brussel en dit op verzoek van de kopers die voorafgaandelijk zullen worden ingelicht over de draagwijdte van artikel 12 voormeld.

Deze waarborg zal worden vrijgemaakt tot beloop van de helft bij de voorlopige oplevering en het saldo uiterlijk zes maanden daaropvolgend. De laatste betaling zal steeds moeten gebeuren op het ogenblik van de voorlopige oplevering, tijdstip waarop de sleutels aan de kopers zullen worden overhandigd.

DE UITVOERINGSTERMIJN.

- I. Aanvang van de werken en uitvoeringstermijn.

De werken worden geacht te zijn aangevat op één januari negentienhonderd tachtig.

De uitvoeringstermijn van de bouwwerken, waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen vervalt op één oktober negentienhonderd tweeëntachtig.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de vennootschap-verkoopster of waardoor zij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lock-out).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee en wel met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normalerwijze noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken voor een periode van minstens vijftien kalenderdagen, dient aan de vennootschap-verkoopster een voorschot op de eerstvolgende betaling te worden gestort ten belope van de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, andere dan die wegens weerverlet en welke niet in het bijzonder bestek werden bepaald, die zich in de kontraktuele vastgestelde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen één/tiende van deze termijn en tenminste vijftien werkdagen overschrijden, heeft de vennootschap-verkoopster het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld; hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Als de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist, behoudt de vennootschap-verkoopster zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijke vastgestelde termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de koper en de vennootschap-verkoopster ondertekend geschrift vastgesteld. Worden niet als werkdagen aangerekend: dagen waarop ongunstige weersomstandigheden, rechtstreeks of onrechtstreeks het werk ten minste vier uur lang onmogelijk maken, zaterdagen, zon- en wettelijke feestdagen, jaarlijkse betaalde vakantiedagen.

II. Verwijlvergoedingen.

Bij aan de vennootschap-verkoopster te wijten vertraging in de uitvoering of de levering, dient aan de koper bij wijze van schadevergoeding, door de vennootschap-verkoopster, drieduizend frank per appartement of studio te worden betaald.

Deze vergoeding is verschuldigd voor de periode volgen op de aanmaning, aan de vennootschap-verkoopster toegestuurd per aangetekend schrijven.

III. DE OPLEVERINGEN.

I. Voorlopige Oplevering.

De werken die voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, worden behoudens tegenbewijs geacht te zijn opgeleverd op de door de vennootschap-verkoopster aangewezen werkelijke voltooiingsdatum.

De werken kunnen voorlopig in oplevering worden genomen, wanneer zij geheel zijn voltooid, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld en het goed volgens zijn bestemming in gebruik kan worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslechtert.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke en van de privé-delen geschiedt gelijktijdig. Deze oplevering dient op tegenspraak te worden verricht tussen de vennootschap-verkoopster, de architect en de raad van beheer, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars en welke voor de gelegenheid door één of meer deskundigen al dan niet uit hun midden aangesteld op kosten van de medeëigenaars, mag worden bijgestaan.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de voorlopige oplevering. De eventuele weigering van de lasthebbers der medeëigenaars om over te gaan tot de oplevering, hetzij van de gemeenschappelijke, hetzij van de privé-delen of het werk te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de vennootschap-verkoopster te worden gestuurd.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering hetzij van de gemeenschappelijke, hetzij van de privé-delen de aanwezigheid van één van de medeëigenaars is vereist en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de vennootschap-verkoopster hem bij gerechtsdeurwaarderseksploot heeft gesteld, beslist, wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de vennootschap-verkoopster op het oogenblik van de oplevering der gemeenschappelijke en privé-delen nog eigenares is van een gedeelte van het gebouw dat zij oplevert, oefent zij bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van de privé-delen te hebben aanvaard, als hij geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de vennootschap-verkoopster de oplevering op een bepaalde datum te laten verrichten en als hij binnen de vijftien dagen, nadat hij door de vennootschap-verkoopster daartoe bij gerechtsdeur-waarderseksploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de voorlopige oplevering niet is verschenen.

II. Eindoplevering.

De eindoplevering gebeurt automatisch met het vrijmaken van de waarborg.

Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de vennootschap-verkoopster slechts bindend op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffend de tienjarige aansprakelijkheid.

IV. BETALINGEN.

De facturen zijn betaalbaar veertien dagen na hun verzending.

VRIJSTELLING VAN AMBTSHALVE TE NEMEN INSCHRIJVING.

De Heer Hypotheekbewaarder is uitdrukkelijk vrijgesteld van ambtshalve inschrijving te nemen uit welke hoofde het ook zij tijdens het overschrijven van deze akte.

RECHTSBEKWAAMHEID VAN DE VENNOOTSCHAP-VERSCIJNSTER.

De ondergetekende notaris bevestigt de rechtsbekwaamheid van de vennootschap-verschijnster te hebben onderzocht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te TIENEN, in ons kantoor.

Datum als boven.

Na lezing hebben de komparant, handelend zoals gezegd met Ons, Notaris, deze akte getekend.

Volgen de handtekeningen,

Geboekt te Tienen II 04 FEB. 1980

acht bladen geen verzending. Boek 352 bl. 82 vak 20

Ontvangen tweehonderd vijf en twintig frank.

De Ontvanger

J. VANHERWEGEN.

APPARTEMENTSGEBOUW TE TIJNEN, hoek OORLOGSVRIJWILLIGERSSTRAAT en EEUWFEESTSTRAAT.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I.- ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1.- ZAKELIJK STATUUT.

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

Deze schikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd als zakelijk statuut aan alle medeëigenaren of houders van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige, zij kunnen bijgevolg niet worden veranderd.

Om tegenstelbaar te zijn aan derden dient iedere wijziging overgeschreven in het hypotheekkantoor.

ARTIKEL 2. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

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

ARTIKEL 3. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

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

HOOFDSTUK II.- ZAKELIJK STATUUT.

Afdeling I.- Onverdeelde medeëigendom en privatieve eigendom.

ARTIKEL 4. ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATE EIGENDOM.

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

De privatieve gedeelten worden "appartementen" "studio's" of "autostaanplaatsen" genoemd.

Om aan de indeling in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten een wettelijke en onbetwispbare basis te geven doen alle eigenaren van de grond aan elkaar wederkerig afstand van het recht van onroerende natrekking dat zij bezitten ingevolge artikel 533 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover dit recht voor wat ieder van hen

betreft geen betrekking heeft op:

1.- Het appartement, studio of autostaanplaatsen waarvan ieder eigenaar zich de volledige eigendom voorbehoudt

2.- De kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen welke bij hetzelfde appartement, studio of autostaanplaatsen horen.

Deze afstand wordt voor ieder medeëigenaar gedaan ten bezwarende titel mits wederkerige afstand van de rechten der andere.

ARTIKEL 5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de gronzen zijn verdeeld in kwotiteiten (tienduizendste) behorende bij de appartementen studio's en autostaanplaatsen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde en omvang van deze privatieve bestanddelen.

Deze verhouding, zoals die in de basisakte werden bepaald, zal voor alle medeëigenaren dezelfde blijven, welke veranderingen er ook mogen worden aangebracht aan de privatieve delen ingevolge verbeteringen, verfraaiingen of hoe ook.

ARTIKEL 6.

I. De delen van het kompleks die bestemd of dienstig zijn voor al de kavels van het kompleks behoren in mede-eigendom aan al de private kavels van het kompleks, tenzij ze door de bepalingen van dit reglement in een bijzondere gemeenschap worden opgenomen.

II. Delen die enkel bestemd of dienstig zijn voor bepaalde private kavels zijn het voorwerp van een bijzondere medeëigendom of gemeenschap tussen de kavels waarvoor ze bestemd zijn.

Algemene medeëigendom.

Zijn onder meer in medeëigendom, volgende delen die bestaan in algemene onverdeeldheid tussen al de onderscheiden medeëigenaren van het kompleks, zoals:

- de bebouwde en niet-bebouwde grond;
- de algemene rioolaansluiting;
- de kanalen voor water en elektriciteit voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd en zich bevinden buiten de kavels die ze bedienen;
- het bord van de elektriciteitsleiding;
- en in 't algemeen al de delen van het kompleks die bestemd zijn of dienstig voor al de kavels of voor al de bijzondere gemeenschappen.

Die delen behoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan de medeëigenaren in verhouding van de aandelen in de basisakte toegekend aan elke private kavel.

Bijzondere gemeenschappen.

Volgende bijzondere gemeenschappen worden, onder meer door dit reglement gevestigd:

A. De autostaanplaatsen in de kelderverdieping:

- het dak niet gelegen onder het appartementsgebouw met lucht- en lichtkokers;
- de eventuele goten en afvoerbuizen;
- het net van riolen;
- de eventuele gemeenschappelijke leidingen van water en elektriciteit;
- de toegang tot de inrit met buitenpoort;
- de doorgang naar kelderverdieping-trappen;
- behoren in bijzonder onverdeeldheid en medeëigendom tot alle autostaanplaatsen, ieder tot één/tweeënvijftigste.**

B. Het appartementsgebouw, begrijpende zevenendertig appartementen, zestien studio's alsmede kelders in de kelderverdieping:

- de grondvesten en het betonnen geraamte van het gebouw;
- de gevels met al hun versieringen;
- de muren die de private lokalen van de gemeenschappelijke delen scheiden;
- het dak met kroonlijsten, goten en afvoerpijpen voor het regenwater;
- de gemeenschappelijke schouwen;
- het net van riolen;
- het afvoernet van afvalwaters;
- de gemeenschappelijke leidingen voor waters, gas en elektriciteit;
- de gemeenschappelijke verluchtungs pijpen;
- de deurtelefooninrichtingen en automatische deuropeningsmechanisme aan de ingangsdeuren met hun leidingen tot aan de private lokalen, de eventuele gemeenschappelijke T.V. antenne met leidingen tot aan de private lokalen.

Op het niveau "Keldering":

- trappen, keldergangen en de lokalen voor tellers;
- de machinekamer voor de liften;
- de lokalen voor de verwarmingsinstallatie met de installatie;
- het verbindingssas tussen de ruimte van de autostaanplaatsen en de kelders; de ruimte voor het bergen van de fietsen;

Op het niveau "Gelijkvloers":

- de inrit voor dienstwagens met doorgang;
- de inkomhalls met inkomsas, de gangen, de trapzalen, het lokaal voor kuisalaam, de uitrit garage.

Verdiepingen:

- de trappen en trapzalen, gangen;
- en in 't algemeen alle zaken die enkel gemeen zijn tussen alle appartementen en studio's met volgende aandelen:
- Studio 0/1: zeven/duizendste..... 7/1000
 - Appartement 0/2: achttien/duizendste... 18/1000
 - Appartement 0/3: vijfentwintig/duizendste..... 25/1000

-Appartement 0/4:	vierentwintig/duizendste.....	24/1000
-Appartement 0/5:	zesentwintig/duizendste.....	26/1000
-Appartement 0/6:	éénendertig/duizendste.....	31/1000
-Appartement 0/7:	achtentwintig/duizendste.....	28/1000
-Appartement 0/8:	vierentwintig/duizendste.....	24/1000
-Appartement 0/9:	vierentwintig/duizendste.....	24/1000
-Appartement 0/10:	veertien/duizendste.....	14/1000
-Appartement 0/11:	zeventien/duizendste.....	17/1000

VERDIEPINGEN I - II - III.

-Studio 1:	vijftien/duizendste; voor drie verdiepingen: vijfenveertig/duizendste	45/1000
-Studio 3:	twalf/duizendste, voor drie verdiepingen: zesendertig/duizendste.....	36/1000
-Appartement 4:	zesentwintig/duizendste; voor drie verdiepingen: achtenzeventig/duizendste.....	78/1000
-Studio 5:	dertien/duizendste; voor drie verdiepingen: negenendertig/duizendste	39/1000
-Studio 6:	dertien/duizendste; voor drie verdiepingen: negenendertig/duizendste	39/1000
-Studio 7:	twalf/duizendste; voor drie verdiepingen: zesendertig/duizendste	36/1000
-Appartement 8:	drieentwintig/duizendste; voor drie verdiepingen: negenenzestig/duizendste.....	69/1000
-Appartement 9:	achtentwintig/duizendste; voor drie verdiepingen: vierentachtig/duizendste.....	84/1000
-Appartement 10:	negentien/duizendste; voor drie verdiepingen: zevenenvijftig/duizendste.....	57/1000
-Appartement 11:	zestien/duizendste; voor drie verdiepingen: achtenveertig/duizendste.....	48/1000
-Appartement 12:	negentien/duizendste; voor drie verdiepingen: zevenenvijftig/duizendste.....	57/1000
-Appartement 13:	negentien/duizendste; voor drie verdiepingen: zevenenvijftig/duizendste.....	57/1000
-Appartement 14:	negentien/duizendste; voor drie verdiepingen: zevenenvijftig/duizendste.....	57/1000
-Appartement 15:	twintig/duizendste; voor drie verdiepingen: zestig/duizendste...	60/1000
Totaal:	duizend/duizendste.....	1000/1000

C. Bijzondere gemeenschap van de liften van het appartementsgebouw.

De liften en lifkokers en alle aanhorigheden van het appartementsgebouw behoren in bijzondere onverdeeldheid en medeëigendom tot al de appartementen en studio's in

dezelfde verhouding als hierboven opgegeven.

ARTIKEL 7.

De gemeenschappelijke delen zullen slechts kunnen vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, samen, met de appartementen, de studio's en autostaanplaatsen, waarbij zij horen en voor de kwotiteiten welke aan ieder dezer elementen zijn toegewezen.

De hypotheek en ieder zakelijk recht gevestigd op een studio, appartement, autostaanplaats bezwaart van rechtswege het ervan afhangend gedeelte der gemeenschappelijke zaken.

ARTIKEL 8.- PRIVATE DELEN.

Ieder privatieve eigendom omvat de bestanddelen van de studio, het appartement met de erbij behorende kelder, met uitzondering van de gemeenschappelijke delen.

De privatieve eigendom bevat dus de plankenvoer of het parket of de vloerbedekking met hun onderschutsels, de inwendige tussenwanden met hun deuren, de gemeenschap der tussenwanden die de studio's en appartementen van elkaar scheiden, de vensters en hun blinden, luiken en leunen, de deuren van de traphallen, alle inwendige kanalisaties der appartementen, studio's, de private sanitair installaties, het plakwerk van de zoldering met zijn versiering, het plakwerk aan de binnenzijde der appartementen en studio's en andere private lokalen en in één woord alles wat zich aan de binnenzijde der appartementen en studio's bevindt en wat dient tot het uitsluitend gebruik der eigenaren, bewoners, gebruikers ervan en zelfs wat zich aan de buitenzijde dezer lokalen bevindt doch uitsluitend door deze lokalen wordt gebruikt (bijvoorbeeld: private water-gas-elektriciteits- en telefoonleidingen en meters. Voor de autostaanplaatsen zijn dat de vloer.

ARTIKEL 9.- WIJZIGING AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

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

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

Geen enkel eigenaar van een kavel of van een appartement mag dit verdelen in verschillende studio's of appartementen, tenzij wat voorzien is in tegenwoordige.

De appartementen en studio's van dezelfde verdieping mogen samengevoegd worden in één enkel appartement of studio indien ze aan dezelfde eigenaar toebehoren.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen te worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw zolang deze zal in leven zijn, en daarna onder toezicht van een door de algemene vergadering der medeëigenaren aan te duiden architect. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

ARTIKEL 10.- WIJZIGING AAN DE STIJL VAN HET ALGEMEEN UITZICHT.

Aan de stijl van het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets worden veranderd, zelfs indien het veranderen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord der algemene vergadering der medeëigenaren, beslissend met een meerderheid van drie/vierde. Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren der appartementen en studio's en andere private vertrekken, de vensters, de leunen, de terrassen de blinden, vensterluiken en alles wat van op de straat zichtbaar is, zelfs de beschildering.

Voor uitvoering der eventuele toegestane veranderingswerken gelden dezelfde regels van verantwoordelijkheid en toezicht als deze in artikel 9 hierboven.

ARTIKEL 11.- BLINDEN EN VENSTERLUIKEN.

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

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

ARTIKEL 12. KELDERS.

De kelders zullen niet mogen verkocht, of te welke titel ook, overgedragen worden dan samen met het appartement of studio waartoe zij behoren.

Afdeling II.- Dienst en Beheer van het Kompleks.

ARTIKEL 13. ZAAKVOERDER.

De algemene vergadering der medeëigenaren zal beroep doen op een zaakvoerder welke niet noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn. Hij is gelast met het algemeen toezicht op het kompleks en namelijk met de uitvoering der herstellingen die aan de gemene zaken moeten worden uitgevoerd.

Wanneer een zaakvoerder afwezig is of in gebreke blijft dan neemt de eigenaar met het grootste aantal tienduizendste het ambt waar; in geval van gelijkheid van het aantal tienduizendste neemt de oudste het ambt waar.

ARTIKEL 14.- ALGEMENE VERGADERING.

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

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer al de medeëigenaren aanwezig zijn of geldig zijn uitgenodigd.

De algemene vergadering van de medeëigenaren van het kompleks, wanneer zij regelmatig is samengesteld, vertegenwoordigt al deze medeëigenaren; haar besluiten zijn verplichtend voor allen, zelfs voor de afwezigen, de onbekwamen en deze die zich bij de beslissing niet hebben neergelegd. Er kan insgelijks een algemene vergadering per bijzondere gemeenschap worden gehouden voor de zaken die enkel die gemeenschap betreffen.

ARTIKEL 15.- SOORTEN ALGEMENE VERGADERINGEN.

De algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden op de dag, plaats en uur aangeduid door de zaakvoerder of door degene die dit ambt waarneemt.

Deze dag, plaats en uur zullen ieder jaar dezelfde zijn, tenzij een andersluidende beslissing van de zaakvoerder, welke aan al de eigenaren dient te worden medegedeeld in de vorm en binnen de termijnen hierna bepaald voor de uitnodigingen tot algemene vergaderingen.

Behalve deze verplichte vergadering kunnen de eigenaren samengeroepen worden op verzoek van de voorzitter of van de zaakvoerder telkens zulks noodzakelijk is.

Zulks moet in ieder geval geschieden wanneer het gevraagd wordt door de medeëigenaren welke minstens vijftien-twintig procent bezitten der kwotiteiten.

Wanneer de zaakvoerder bij dergelijke gelegenheid meer dan acht dagen ingebreke blijft, kan de algemene vergadering geldig worden bijeengeroepen door een medeëigenaar.

ARTIKEL 16.- BIJEEENROEPINGEN.

x De bijeenroepingen geschieden ten minste tien dagen en ten hoogste twintig dagen op voorhand bij aangetekende brief, of bij afgifte mits handtekening op een naamlijst door de medeëigenaren. De termijn wordt verplichtend her-

leid tot acht dagen voor de vergaderingen die bij tweede brief moeten worden bijeengeroepen. De algemene vergadering kan bij gewone meerderheid van stemmen beslissen dat de uitnodigingen zullen geschieden bij eenvoudig schrijven, behalve wat hierna is voorzien.

ARTIKEL 17.- AGENDA.

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

ARTIKEL 18.- VERTEGENWOORDIGING OP DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de medeëigenaren, welke ook het getal van hun tienduizendste weze.

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

De lastgeving dient schriftelijk te zijn en uitdrukkelijk te bedingen dat ze algemeen is of dat ze slechts de beraadslagingen betreft die betrekking hebben op zeke-re te bepalen voorwerpen. Bij gebrek aan dat beding zal de lastgeving worden aanzien als niet bestaande ten opzichte van de andere medeëigenaren. In geval van geschil tussen een medeëigenaar en zijn lasthebber omtrent de omvang van de lastgeving, zal het betwiste stemmingsrecht tegenover de andere medeëigenaren geschorst blijven tot een afdoende beslissing wordt bekomen omtrent de omvang.

Ingeval door openvallen van een erfenis of om welke andere wettelijke reden, een deel van een het gebouw medeëigendom zou worden van onverdeelde eigenaren (zowel meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, de laat-

sten vertegenwoordigd als naar recht) of van een vruchtgebruiker en naakte eigenaar, zullen allen moeten worden bijeengeroepen en het recht hebben op de algemene vergadering tegenwoordig te zijn met raadgevende stem, maar zij zullen één onder hen moeten verkiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die voor rekening van de gemeenschap zal stemmen.

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

ARTIKEL 19.- VOORZITTER EN BIJZITTERS.

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

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

Het bureau is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee door de vergadering aangeduide bijzitters; zo niet door de eigenaar die het grootst aantal tienduizendste bezit en in geval van gelijkheid door de oudste.

Het aldus samengestelde bureau duidt de secretaris aan, die buiten de vergadering kan worden gekozen maar die, tenzij anders bedongen, de zaakvoerder zal zijn.

ARTIKEL 20.- AANWEZIGHEIDSLIJST.

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

ARTIKEL 21.- MEERDERHEID.

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

Wanneer het zaken betreft die alleen en uitsluitend het kompleks van de autostaanplaatsen aanbelangen, zullen alleen de eigenaren van dit kompleks aan de stemming deelnemen. Dezelfde regel geldt voor het appartementsgebouw.

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

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

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

ARTIKEL 22.- STEMMING.

De medeëigenaren zullen over zoveel stemmen beschikken als zij aandelen hebben in de onverdeeldheid. De stemming gebeurt geheim, indien één der medeëigenaren het vraagt.

ARTIKEL 23.-QUORUM VAN AANWEZIGHEID.

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

ARTIKEL 24. REKENINGEN.

De rekeningen van het door de zaakvoerder gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Een maand voor de algemene vergadering dient de zaakvoerder zijn rekeningen mede te delen aan de medeëigenaren. De voorzitter en de bijzitters dienen deze rekeningen en de bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen. De zaakvoerder zal driemaandelijks aan de medeëigenaren hun private afrekeningen sturen. De medeëigenaren zullen de leden van het bureau en de zaakvoerder opmerkzaam maken op de missingen die zij menen vast te kunnen stellen in de rekeningen.

ARTIKEL 25. PROCES-VERBAAL.

De beraadslagingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris. Ieder medeëigenaar mag het register raadplegen en er afschrift van nemen, zonder verplaatsing. Hetzelfde geldt voor de andere archieven welke betrekking hebben op het beheer van het eigendom.

Afdeling III. Verdeling der gemeenschappelijke lasten en ontvangsten.ARTIKEL 26.- BIJDRAGEN.

De gemeenschappelijke kosten en uitgaven worden verdeeld onder de medeëigenaren naar verhouding van hun respectievelijke aandelen in de gemene delen of in de bijzondere gemeenschappen, naar gelang het geval, of in de bijzondere verhouding indien dit bepaald is in dit reglement.

ARTIKEL 27.- SOORTEN VAN WERKEN.

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

noodzakelijk werk en herstellingen.

ARTIKEL 28.- DRINGENDE HERSTELLINGEN.

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

ARTIKEL 29.- NIET DRINGENDE NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN.

Noodzakelijk maar niet dringende herstellingen zullen moeten worden aangevraagd door de medeëigenaren die tesamen minstens één/vierde van het gebouw bezitten. Tot deze herstellingen zal worden beslist door de daartoe bijeengeroepen algemene vergadering, beslissend bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen.

ARTIKEL 30.- NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN.

Herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn, maar die welkdanige gerieflijkheid of verbeteringen aanbrengen zullen moeten worden aangevraagd door de medeëigenaren die tesamen ten minste vijftwintig procent van het gebouw bezitten en voorgelegd worden aan een buitengewone algemene vergadering, bijeengeroepen door de zaakvoerder. Zij zullen slechts bij eenparigheid van hen die deelnemen aan de stemming kunnen worden beslist.

ARTIKEL 31.- TOEGANG TOT DE PRIVATE DELEN.

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

Ingeval van scheur, barsting of ander voorval in een bijzondere installatie, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de zaakvoerder, vergezeld door de voorzitter van de vergadering der eigenaars die alle maatregelen zullen nemen die zij nuttig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te waarborgen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn. De medeëigenaren zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemene zaken moeten dragen waartoe, met inachtnaam van voormelde regelen, zal besloten zijn. Indien de eigenaar of de bewoner van een studio of appartement voor meerdere dagen of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in Tienen wonende persoon en de zaakvoerder hiervan te verwittigen.

ARTIKEL 32.- BELASTINGEN.

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

ARTIKEL 33.- VERDELING DER LASTEN.

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

ARTIKEL 34.- VERHOGING DER LASTEN.

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

ARTIKEL 35.- ONTVANGSTEN.

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

Afdeling IV.- Verzekering en Heropbouw.ARTIKEL 36.- VERANTWOORDELIJKHEID.

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

ARTIKEL 37.- VERZEKERING.

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

Er zullen twee verzekeringskontrakten worden afgesloten: één voor het appartementsgebouw en één voor de auto-staanplaatsen. De twee polissen zullen nochtans bij de-

zelfde verzekeringsmaatschappij worden afgesloten.

Voor de eerste maal zullen de verzekeringen mogen worden afgesloten door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEBROEDERS QUINTENS voor al de mede-eigenaren, voor een duurtijd van tien jaar, vanaf het oogenblik dat de medeëigenaren eigenaar worden of bij het ingebruiknemen. De premie wordt vanaf die datum door de medeëigenaren betaald, ieder volgens zijn aandeel in de bouw. Bij deze geven alle medeëigenaren volmacht aan gezegde vennootschap om deze polissen af te sluiten en te ondertekenen.

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

Aldus zullen de medeëigenaren gehouden zijn bij aankoop van hun onverdeelde rechten en privatieve delen, de hiervoor bedongen brandpolissen over te nemen.

ARTIKEL 38.- BETALING.

De zaakvoerder zal de premiën betalen als gewone lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot de medeëigendom van het appartementsgebouw en/of garagekompleks.

De medeëigenaren zijn er toe gehouden de medewerking te verlenen die zou kunnen worden gevraagd tot het sluiten der verzekeringen en de nodige akten te tekenen.

Indien zij in gebreke blijven zal de zaakvoerder geldig en zonder in vertoefstelling in hun plaats de polissen mogen tekenen.

ARTIKEL 39.- AFSCHRIFTEN VAN DE POLISSEN.

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

ARTIKEL 40.- BIJPREMIES.

Indien wegens het beroep dat wordt uitgeoefend door één der medeëigenaren of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der medeëigenaren een hoge-re premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

ARTIKEL 41.- OPSTRIJKEN DER VERGOEDINGEN.

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de zaakvoerder ontvangen worden in tegenwoordigheid van één der medeëigenaren, door de algemene vergadering aangeduid, met last ze in een bank of elders in bewaring te geven, onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Er zal echter noodzakelijkerwijze dienen rekening te worden gehouden met de rechten welke door de wet worden toegekend aan de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en de onderhavige clause zal hun nooit nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

ARTIKEL 42. AANWENDING DER VERGOEDING.

Deze vergoedingen zullen gebruikt worden als volgt:

a) Indien de ramp gedeeltelijk is, zal de zaakvoerder de door hem ontvangen vergoeding gebruiken tot herstel van de beschadigde delen.

Is de vergoeding groter dan de kosten van herstel, zo blijft het overschot verworven aan de medeëigenaren, in verhouding van ieders deel in de gemene zaken.

Is de vergoeding ontoereikend voor een volledige herstel, zal het tekort worden gëind door de zaakvoerder van de medeëigenaren, zoals in de gemene lasten.

b) Bij vernieling van het hele appartementsgebouw en/of garagekompleks, zal de vergoeding worden gebruikt aan het heropbouwen, tenzij een algemene vergadering der medeëigenaren er anders over beschikte.

In dat geval zal de algemene vergadering moeten samen-gesteld zijn uit de medeëigenaren die de drie/vierde der rechten bezitten of vertegenwoordigen en uit ten minste drie/vierde (in getal) der eigenaren en de beraadslagingen zullen slechts geldig zijn wanneer zij genomen worden met een meerderheid van drie/vierde der stemmen.

In geval de vergoeding onvoldoende is om de heropbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen van de eigenaren in verhouding der rechten van de medeëigendom van elkeen, dit tekort is eisbaar binnen de drie maand te rekenen van de algemene vergadering, die dat tekort zal vastgesteld hebben; de wettelijke intresten zullen van rechtswege lopen bij gebrek van storting binnen gezegde termijn. In geval de algemene vergadering tot het heroprichten van het gebouw zou besluiten, zullen de eigenaars die geen deel nemen aan de stemming of die tegen het heroprichten zouden gestemd hebben, er aan gehouden zijn, indien de andere eigenaars hun binnen de maand van het besluit van de algemene vergadering daartoe een aanvraag richten, aan deze eigenaars of aan de eigenaars die de aanvraag zouden richten (zo allen die rechten niet wensen te verkrijgen), al hun rechten in het gebouw af te staan, in welk geval de cendenten hun rechten zouden blijven behouden op hun deel in de vergoeding.

De overdrachtprijs zal, behoudens akkoord onder partijen, bepaald worden door twee deskundigen, benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw in een bevelschrift ten verzoeken van de meest gereede partijen en met het recht voor de deskundigen zich een derde deskundige bij te voegen om te beslissen; wordt er geen akkoord bereikt over de keus van de derde deskundige dan zal deze op dezelfde wijze worden benoemd. De prijs zal worden betaald voor één/derde konstant en voor het overige per derde ieder jaar met wettelijke intrest, betaalbaar samen met elk gedeelte van de hoofdsom.

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

ARTIKEL 43.- BIJKOMENDE VERZEKERING.

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

ARTIKEL 44.- VERZEKERING TEGEN ONGEVALLIEN.

Een verzekering zal ook door de zorgen van de zaakvoerder worden aangegaan voor al de medeëigenaars tegen de ongevallen die zich kunnen voordoen tengevolge van het gebruik der liften, dat het slachtoffer ja dan neen een bewoner zij van het gebouw.

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

HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 45.- BEHEERBOEK.

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

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

ARTIKEL 46.

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

Afdeling I.- Onderhoud.

ARTIKEL 47.

Het schilderwerk aan de gevels, zowel voorgevels als achtergevels, inbegrepen de ramen en de leuningën, zullen

moeten worden uitgevoerd op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering opgemaakt plan, onder toezicht van de zaakvoerder. De kosten van de schilderwerken en onderhoudswerken van de ramen zullen worden verdeeld in verhouding van de ramen verbonden aan elk appartement of studio. Wat de andere werken betreft, in verband met de eigen delen waarvan het onderhoud, het uitzicht, de aanleg of de schikking van het gebouw aanbelaan- gen, zullen zij moeten worden uitgevoerd door ieder eigenaar op tijd en stond, opdat het gebouw zijn verzorgd en goed onderhouden uitzicht zou bewaren; zij zullen zonder verwijl moeten worden uitgevoerd zo de algemene vergadering daartoe besluit. De eigenaars zullen de schoorstenen afhankelijk van de lokalen die zij betrekken, telkens moeten vegen als het nodig is en in alle geval ten minste éénmaal 's jaars. Zij zullen het bewijs daarvan aan de zaakvoerder moeten leveren.

Afdeling II.- Uitzicht- Inwendige Orde.

ARTIKEL 48.

Behoudens de uitzonderingen voorzien in artikel 57 hierna, zullen de medeëigenaren of bewoners aan de vensters of gevels geen uithangborden, reclamen, schapraaien, linnengoed of andere voorwerpen mogen plaatsen.

Zij zullen moeten zorgen dat men geen water laat vallen dat op de onderste verdiepingen zou kunnen spatten.

Op de terrassen zal men geen linnen mogen te drogen zetten.

ARTIKEL 49.

De bewoners zullen geen hout mogen zagen, klieven of breken in het gebouw, tenzij in de private kelders.

Hout, kolen en dergelijke stoffen zullen moeten naar boven worden gebracht vóór tien uur 's morgens.

De vuilnisbakken van het type opgelegd door de Stads-overheid zullen in geen geval mogen worden ondergebracht in de appartementen en studio's; zij hebben hun aangewezen plaats in de kelderverdieping.

ARTIKEL 50.

De gemene delen, namelijk de inkom en traphallen, de trappen, de doorgangen, de doorrit, zullen steeds moeten vrij gehouden worden. Bijgevolg zal er nooit iets mogen behangen of neergelegd worden. Het kloppen van tapijten is volstrekt verboden. Op de trappen, in de doorgangen, op de trapportalen, zal geen enkel huishoudelijk werk, zoals borstelen van tapijten, van beddegoed, van klederen of van meubelen, blinken van schoenen enz. mogen gebeuren.

De tapijten zullen slechts mogen worden geklopt in de plaatsen vastgesteld door algemene vergadering.

ARTIKEL 51.- GASLEIDINGEN.

Het is verboden in het gebouw gasleidingen in rubber te gebruiken, alsmede in gelijk welke andere stof welke kan openrijten onder gasdruk.

ARTIKEL 52.- DIEREN.

Als dieren mogen de eigenaars of huurders slechts honden, katten en vogels houden. Indien één dezer dieren door lawaai, geur of om welke reden ook de goede orde of de rust in het eigendom zou storen, dan mag de algemene vergadering bij gewone meerderheid de verwijdering van da dier bevelen.

Afdeling III.- Moraliteit - Inwendige Orde.ARTIKEL 53.- GEBRUIK.

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

De dienstboden mogen geen bezoek ontvangen in hun kamers. Ieder overdreven lawaai dient vermeden.

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

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

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

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

ARTIKEL 54.- HUURDERS.

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

ARTIKEL 55.- OPENBARE LASTEN.

De medeëigenaren en hun rechthebbenden zullen moeten voldoen aan de stad-politie-en wegenislasten en zich gedragen naar de gewone bewoningsvoorwaarden in wel bewoonde huizen.

ARTIKEL 56.- VERHURING VAN KELDERS.

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

Afdeling IV.- Bestemming der Lokalen.ARTIKEL 57.

De studio's en appartementen zijn bestemd voor residentiële bewoning; het is toegelaten er een vrij beroep in uit te oefenen. De geneesheren zullen hun beroep slechts mogen uitoefenen voor zoveel zij geen specialisten in besmettelijke of venerische ziekten zijn. De uitoefening van een vrij beroep mag niet schaden aan de algemene rust of gezondheid van het eigendom. Indien de uitoefening van een vrij beroep zou meebrengen dat vele bezoekers de liften zouden gebruiken, dan zal de titularis van het vrij beroep zich dienen te verstaan met het beheer over het vaststellen van een door hem te betalen forfaitair bedrag aan de gemeenschap voor dit intensief gebruik.

Indien aan het gelijkvloers een andere bestemming zou worden gegeven dan deze hierboven voorzien, dan dient zulks toegelaten te worden mits voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering der eigenaars van de appartementen en studio's, beslissend met een meerderheid van de drie/vierde der stemmen.

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

Het is de eigenaars of huurders verboden publiciteits teksten, schilden of voorwerpen aan te brengen aan de vensters of terrassen, noch in de gangen en portalen, in de hal en op de trappen.

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

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

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

ARTIKEL 58.- ONGEZONDE BEWAARPLAATS.

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

Afdeling V.- Verwarming.ARTIKEL 59.

Er zijn drie stookplaatsen met één of twee ketels voor al de lokalen van het gebouw; alle onderhouds-herstellings- en verbruikskosten zijn uitsluitend ten laste van de lokalen die worden bediend.

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

De deelname in de kosten van de centrale verwarming is verplichtend voor alle medeëigenaren, wier lokalen van de nodige toestellen zijn voorzien. Het verbruik van ieder studio en appartement zal worden bepaald door de daar-toe geplaatste meters. De zaakvoerder zorgt voor de ver-rekening, die als volgt zal gebeuren:

- 1) de eerste schijf van vijftien ten honderd (15%) van de kosten van verbruik en onderhoud wordt gedragen door ieder der appartementen en studio's in verhouding van ieders aandeel, bepaald in artikel 6 hiervoor;
- 2) het saldo volgens de aanduidingen van de warmtemeters.

Afdeling VI. Beheer.ARTIKEL 60. BEHEERRAAD.

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

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

De raad van beheer beslist bij eenparigheid van stemmen; hij is in getal wanneer twee leden aanwezig zijn.

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

ARTIKEL 61.- ZAAKVOERDER.

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

gesteld, zijn gemene lasten.

ARTIKEL 62.- TAAK VAN DE ZAAKVOERDER.

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

De zaakvoerder stuurt driemaandelijks de private rekening aan ieder eigenaar, die hem zijn deel in de uitgaven terugbetaalt. Een provisie zal aan de zaakvoerder worden gegeven die hem zal toelaten te voorzien in de lopende uitgaven, in de voorwaarden door de algemene vergadering vastgesteld. De zaakvoerder is gelast de sommen die zouden voortkomen van de gemene zaken te ontvangen.

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

Afdeling VII.- Onderhoudspersoneel.

ARTIKEL 63.

Het onderhoudspersoneel wordt gekozen door de algemene vergadering, welke eveneens de vergoeding bepaalt. Het dienstkontrakt van het onderhoudspersoneel verstrijkt maandelijks en kan door de zaakvoerder worden ontslagen, nadat deze er met de raad van beheer over beraadslaagt. De algemene vergadering kan eveneens het onderhoudspersoneel ontslaan bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 64.

De dienst van het onderhoudspersoneel zal alles betreffen wat gebruikelijk geschiedt in deftige woonappartementen; zo zal het ondermeer:
1) de stoepen en gemene delen volkomen net en zuiver houden; 2) alle huisvuil verwijderen; 3) in het algemeen alles doen wat de zaakvoerder hem voor de algemene dienst van het gebouw oplegt.

Afdeling VIII.- Gemene Lasten.ARTIKEL 65.

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

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

De bureelkosten alsmede het loon van de zaakvoerder zijn te verdelen over gans het kompleks in verhouding met ieder aandeel in de algemene gemene delen.

De kosten die uitsluitend worden gedaan voor een deel van het kompleks (bijvoorbeeld de garagen) zullen alleen en uitsluitend worden gedragen door dat deel van het kompleks.

De gemene lasten van het appartementsgebouw omvatten ondermeer: 1) het elektriciteits- en waterverbruik voor de gemene delen van het gebouw; 2) aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van de eventuele gemeenschappelijke meubilering, vuilnisbakken, kuismateriaal voor onderhoud en kuisen der gemeenschappelijke delen van het gebouw; 3) loon van onderhoudspersoneel.

LIFTEN.

De onderhouds-verzekerings-herstellings-en verbruiks-kosten van de liften zullen door alle appartementen en studio's worden gedragen in de verhouding, aangeduid in dit reglement.

AUTOSTAANPLAATSEN.

Het electriciteitsverbruik der autostaanplaatsen en van de doorrit zal worden gedragen door al de autostaanplaatsen, ieder voor een gelijk deel.

ARTIKEL 66.

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

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

Afdeling IX.- Algemene Bepalingen.ARTIKEL 67. OVERTREDINGEN.

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

Indien de eigenaar in kwestie geen gevolg geeft aan die aanmaning, dan zal de zaakvoerder hem een burgerlijke boete kunnen opleggen van driehonderd frank per overtreding, welke zal ten goede komen aan de kas der gemeen-

schappelijke uitgaven, dit onverminderd het recht tegen de betrokkenen vervolgingen in te spannen of van hem schadevergoeding te eisen.

ARTIKEL 68.- BETALING PROVISIE.

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK IV.- ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL 69.

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

ARTIKEL 70.

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

ARTIKEL 71.

Het algemeen reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige medeëigenaars, als

-mede voor al degenen welke in de toekomst welkdanig recht zullen hebben op het eigendom of op een gedeelte ervan. Dientengevolge zal dit reglement ofwel gans dienen te worden overgeschreven in alle akten van overdracht of verklaring van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten de vermelding dienen te bevatten dat de belanghebbers het reglement voldoende kennen en trouwens van rechtswege gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen welke er kunnen of zullen uit voortvloeien.

ARTIKEL 72.

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

Getekend "ne varietur" door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEBROEDERS. QUINTENS en ons, notaris, om gehecht te blijven aan een akte heden verleden voor de ondergetekende notaris Honorez.

Tienen, de 23 januari 1980

Geboekt te Tienen II 04 FEB. 1980

Drie en twintig bladen geen verzending. Bdek 54 bl. 53 vak 4

Ontvangen tweehonderd vijf en twintig frank.

De Ontvanger

J. VANHERWEGEN.