

NOTARIS  
ALAIN VAN DEN WEGHE

MUTSAARDPLEIN 2A

GRIMBERGEN (STROMBEEK-BEVER)

TEL. (02) 287.08.54-55

Residentie "BEAU SOLEIL"

BASISAKTE

(gecoördineerd)

Gecoördineerde tekst van de Basisakte en Reglement van medeëigendom dd. 31/1/1992 met wijzigende Basisakte dd. 2/6/1992.

Residentie "BEAU SOLEIL"

HET JAAR NEGENTIENHONDERD TWEEENNEGENTIG.

Op éénendertig januari.

Voor Ons, Meester Alain Van den Weghe, Notaris met standplaats te Grimbergen (Strombeek-Bever), met tussenkomst van Notaris Ignace Muylle, te Middelkerke.

ZIJN VERSCHENEN :

I. Mevrouw VANDEN ABEELE Suzanne Gabrielle Anne, zonder beroep, geboren te Elsene, op één november negentienhonderd tweeënveertig, wonende te 1640 Sint-Genesius-Rode, Jagersdreef, 72, echtgenote van de Heer Paul Timmerman, met wie zij gehuwd is onder het beheer van de scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten ingevolge hun huwelijkskontraat verleden voor notarissen Albert Raucq en Stanislas Michel te Sint-Jans-Molenbeek, op elf mei negentienhonderd vijftenzestig; welk stelsel niet bekrachtigd, noch gewijzigd werd, zo verklaard.

II. de Naamloze Vennootschap "M A F A R", met zetel te 1050 Brussel, Louizalaan, 137-bus 10, ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 539.673, B.T.W. nummer 424.509.414.

Opgericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, blijkens akte verleden voor Notaris Luc Rochtus, te Antwerpen, op zeventien juni negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf juli nadien, onder nummer 1716-4, en omgevormd in een naamloze vennootschap, blijkens akte verleden voor Notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort, op twaalf juli negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf augustus nadien, onder nummer 880805-98, en waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden ingevolge buitengewone algemene vergadering en waarvan de notulen afgesloten werden door het ambt van Notaris Van den Weghe, ondergetekend, op zeventen twintig december negentienhonderd éénennegentig en verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en neergelegd voor publicatie.

Alhier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder de Heer CAMBIER Alexander, bestuurder van vennootschappen, wonende te Meise, Notelaarweg, 5, tot deze functie benoemd ingevolge beslissing genomen door de Raad van Bestuur op vijf februari negentienhonderd negentig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Die ons uiteengezet hebben wat volgt :

Mevrouw VANDEN ABEELE is eigenares van het hierna beschreven onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE (voorheen Westende).

Een te slopen gebouw op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te Westende-Bad, langsheen de Priorijlaan nummer 6 (voorheen 16), hebben- de volgens titel een voorgevelbreedte van zes meter vijftwintig centimeter en een oppervlakte van drieënnegentig centiares, bekend ten kadaster,

voorheen, onder sectie B, nummer 595/W/22 en thans sectie D, nummer 595/d/26 voor een zelfde oppervlakte.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Léon Jules Vanden Abeele, industrieel, wonende te Sint-Gillis-Brussel, om het aangekocht te hebben jegens de Heer Claude Eugène Gustave Ernest Joseph Charles Houssard, industrieel, te Schaarbeek, voor wat de grond betreft bij akte verleden voor Notaris Albert Raucq, destijds te Brussel, op acht juli negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op éénentwintig augustus daarna boek 3550 nummer 21. De Heer Léon Vanden Abeele had de gebouwen zelf doen oprichten.

Zelfde Heer Léon Vanden Abeele was gehuwd met Mevrouw Raymonda Julia Tfelt, zonder beroep, onder het beheer van de zuivere scheiding van goederen, ingevolge hun huwelijkskontraat verleden voor Notaris Pierre Cartuyvels te Brussel, op negentien augustus negentienhonderd negenenveertig.

Deze laatste is overleden te Brussel, op zestien december negentienhonderd zevenenzeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgename zijn enige dochter Mevrouw Suzanne Vanden Abeele, verschijnster sub I. voornoemd, die de ganse nalatenschap verkregen heeft onder voorbehoud van het wettig vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote Mevrouw Raymonda Tfelt, die op haar beurt overleden is te Sint-Joosten-Node, op vijfentwintig december negentienhonderd zevenenzeventig, zodat het vruchtgebruik dat zij verkregen had vervallen is.

De kopers of verkrijgers van appartementen of van andere privatieve delen die hierna zullen geschapen worden zullen zich moeten vergenoegen met voorgaande bewijs van eigendom en zullen geen andere titels mogen eisen dan een afschrift of kopij van onderhavige akte.

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN.

##### ONTLEDING VAN TITEL VAN EIGENDOM.

In voormelde akte verleden voor Notaris Raucq op acht juli negentienhonderd drieënvijftig is er bedongen wat volgt :

" La présente vente est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions stipulées dans un cahier des charges arrêté par le conseil d'administration de la "Westendaise" et annexé à un acte du dit notaire Taymans en datu du seize octobre mil neuf cent deux, transcrit au précité bureau des hypothèques, le vingt-neuf du même mois, volume 1204, numéro 32.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de ce cahier des charges, antérieurement aux présentes et reconnaît savoir notamment qu'il a obligation de construire dans un délai déterminé; il dispense formellement le notaire soussigné de reproduire, ici, les clauses et conditions de ce cahier des charges.

Il déclare savoir que les travaux de construction extérieur prévu à l'article cinq du même cahier des charges, seront interdits du dix juillet au vingt septembre de chaque année."

De kopers of verkrijgers van appartementen of andere privatieve delen die hierna zullen geschapen worden, zullen in de plaats gesteld worden voor wat betreft deze bijzondere voorwaarden.

#### VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING.

Mevrouw Vanden Abeele, voornoemd, verzaakt hierbij ten voordele van de Naamloze Vennootschap "Mafar", namens dewelke haar gedelegeerd bestuurder aanvaardt, aan het recht van natrekking dat Mevrouw Vanden Abeele heeft ingevolge artikels 546 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de gebouwen die de vennootschap "Mafar" zinnens is op voorschreven grond op te richten, na het slopen van de bestaande gebouwen, en Mevrouw Vanden Abeele geeft tevens toelating om op voorschreven grond een gebouw op te richten met het oog op verkoop volgens de hierna aangehechte plannen en lastenkohier.

#### BASISAKTE BETREFFENDE HET OP TE RICHTEN GEBOUW.

De vennootschap "Mafar" zal op haar uitsluitende kosten en risico's op voorschreven grond een appartementsgebouw oprichten.

De plannen werden opgesteld door de Heer Hollevoet, architect, te 9900 Eekloo, Nijverheidskaai, 6, welke plannen werden goedgekeurd door het Gemeentebestuur van Middelkerke, op twaalf november negentienhonderd éénennegentig, met referte 303/1991 en afgeleverd door zelfde Gemeentebestuur op veertien januari negentienhonderd tweeënnegentig. Een kopij van de tekst van deze bouwvergunning zal hieraangecht blijven.

De vennootschap "Mafar" verbindt er zich toe het gebouw op te richten volgens de hieraangehechte plannen, met inachtneming van de door de Gemeente Middelkerke opgelegde voorwaarden.

De plannen bij deze akte gevoegd betreffen :

Plan 1 - Inplanting.

Kelder-Gelijkvloers-Verdiepingen 1 tot en met 7, 8e verdieping.

Plan 2 - Voor- en achtergevel, doorsnede A-A, C en B-B, doorsnede D-D en liftkabine.

Al deze plannen, getekend door de komparanten en Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte, waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven, en zullen terzelfdertijd geregistreerd worden.

Al de komparanten plaatsen voorbeschreven grond en de op te richten gebouwen onder het beheer van de medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

#### VERDELING VAN HET OP TE RICHTEN GEBOUW.

Volgens de hierboven vermelde plannen bestaat het op te richten gebouw uit : winkelruimte met kelder, acht appartementen met acht kelders, (rechtstreeks verbonden aan de appartementen met de zelfde nummer) en die ieder een afzonderlijke eigendom zullen uitmaken, met als aanhorigheden, een fraktie van de gemene delen, waaronder de grond, die voor gemeen gebruik van de verschillende eigendommen zullen zijn. De verdeling van het gebouw is uitgevoerd overeenkomstig voormelde plannen en de hiernavolgende beschrijving.

Door het feit van de vestiging van het beheer van medeëigendom, is voorbeschreven goed samengesteld uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn en uit gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle medeëigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fraktie, zoals hiervoor vastgesteld.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten en zijn hierna nader omschreven.



a) Gemene delen : Portaal met ruimte voor brievenbussen en parlofoon, inkom, lift met liftkoker, trap, trappenzaal.

b) Privatieve delen : winkel, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom : winkelruimte met uitstalraam en privé-ingang, privétrap naar privé-kelder in ondergrond, een W.C., een vestiaire en een berging-keuken.

- in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid : honderd dertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

Opmerking : De winkel op het gelijkvloers zal niet tussenkomen in de kosten van onderhoud of andere kosten van de lift, alsook niet in de kosten van onderhoud in de trappenzaal.

### 3. EERSTE VERDIEPING.

a) Gemene delen : sas, liftkoker, trap en trappenzaal.

b) Privatieve delen :

Het appartement één (1) (zie schema van het gebouw hiervoor), begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, berging, living-eetplaats met overdekt terras, keuken, water-closet, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee met douchecel en terras;

- in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid : honderd en twaalf/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

### 4. TWEEDE TOT EN MET ZEVENDE VERDIEPING.

a) Gemene delen : sas, liftkoker, trap en trappenzaal.

b) Privatieve delen :

De appartementen twee tot en met zeven (2 tot en met 7) (zie schema van het gebouw hiervoor), begrijpende ieder :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met vestiaire, berging, living-eetplaats met overdekt terras, keuken, water-closet, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee met douchecel;

- in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid : honderd en elf/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

### 5. ACHTSTE VERDIEPING.

a) Gemene delen : sas, liftkoker, trap en trappenzaal.

b) Privatieve delen :

De studio (penthouse) nummer acht (8), begrijpende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : de studio zelf met keuken, badkamer met water-closet, terras aan de voor- en de achterzijde met groenbakken;

- in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid : tweeënnegentig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

Opmerking : Alle leuning en windschermen zijn gemeenschappelijke delen. De eigenaar van de studio-penthouse zal niet verantwoordelijk zijn voor de waterdichtheid van de terrassen die van zijn privatieve delen afhangen.

### 6. DAK.

Gemene delen : liftkabinen.

### VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De comparanten verklaren de verdeling van het gebouw te doen in appartementen, winkel en kelders, en het te plaatsen onder het beheer van de medeëigendom (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

Deze wilsverklaring, alhier geakteerd, brengt vanaf dit ogenblik tot stand: appartementen, winkel en kelders die op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overeenkomsten.

Elk dezer privatieve gedeelten omvat :

- een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;
- een zeker aantal aandelen (duizendsten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een privatief gedeelte brengt noodzakelijkerwijze de vervreemding mee van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die er bijbehoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een privatief gedeelte bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom, alsmede de aandelen in de gemene delen, die er onafscheidelijk mee verbonden zijn.

De hierboven ontlede plannen zullen de nodige wijzigingen kunnen ondergaan:

1) om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedebouw en de Openbare of Private Besturen, namelijk van de water- en electriciteitsmaatschappijen;

2) om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

3) om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;

4) om de hierna toegestane wijzigingen te verwezenlijken.

Het is altijd toegelaten :

a) Twee of meer privatieve delen van het gebouw zich op verschillende niveaus bevindende, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplexlocaal te vormen, deze privatieve delen door private binnentrappen verbonden zijnde.

In dit geval zullen de kwotiteiten toegekend aan de verenigde privatieve delen, opgeteld worden.

b) Van een appartement één plaats of deel van een plaats af te nemen, teneinde het bij een aanpalend appartement te voegen; in dit geval zullen de kwotiteiten toebedeeld aan de appartementen die de wijzigingen ondergaan, opnieuw verdeeld worden tussen de nieuwe elementen, door de zorgen van de Notaris, houder van de minuut van onderhavige basisakte.

c) De binnenverdeling van de appartementen en de studio te wijzigen. De binnenverdeling van de winkel zal aangepast mogen worden naar de noodwendigheid van de handel die er zal gevoegd worden.

d) Na de hierbovenvermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het nog toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

Maar al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke, door een architect aangenomen door de algemene vergadering.

De erelonen van deze architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de medeëigenaar die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk

tegenover de andere medeëigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemene delen, hetzij voor de privative delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

Op elk niveau zullen er nooit meer privative elementen mogen zijn, dan deze die thans voorzien zijn.

OPMERKINGEN: de beschrijvingen hernomen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten allen tijde door de vennootschap-komparante gewijzigd worden en dit, tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemeen belang van de medeëigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de privative delen die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoren sprake, zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende akte, hetzij in de akte van verkoping van het gewijzigde privatief element, aan welke akte het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf percent per lokaal is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

Indien het verschil vijf percent overtreft zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het kontrakt. Indien het tien percent overtreft, zal een vergoeding dienen betaald te worden, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en de afwijking van vijf percent per lokaal.

De vennootschap-komparante behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit waarvan de prijs niet lager mag zijn dan de prijs der vervangen materialen, en dit mits verrechtvaardiging.

De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden door de kopers vanaf de voorlopige oplevering. De promotor, de vennootschap Mafar, dient niet te betalen voor de delen van de nog niet verkochte appartementen.

De kosten van de uitbetaling van de verwarming voor de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper.

Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens het lastenkohier waarvan één door de partijen getekend en gekorttekend exemplaar aan deze akte zal gehecht blijven, teneinde er integrerend deel van uit te maken, maar onder voorbehoud, voor de vennootschap "MAFAR", aan dit lastenkohier de hierboven voorziene wijzigingen aan te brengen.

#### OPLEVERING.

##### a) Voorlopige oplevering.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen 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 verslecht.

De tienjarige aansprakelijkheid, waarvan sprake in de wet, begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

1) ... van de privé delen:

De voorlopige oplevering van de privé-delen, dient op tegenspraak tussen de verkoper, de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de flatwoning.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de verkoper het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in de minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

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.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe aan bij deurwaarders-exploot. De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen de vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij deurwaarders-exploot bepaalde datum.

2) ... van de gemeenschappelijke delen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper, de architect en de syndicus, welke is aangewezen voor de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars en voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van

de medeëigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de leden van de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum die de verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de lasthebber der medeëigenaars over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de lasthebbers van de medeëigendom om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de reden van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, heeft hij stemrecht.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

b) Eindoplevering:

De eindoplevering van de gemeenschappelijke delen en de private delen moet aangevraagd worden door de koper twaalf maanden na de voorlopige oplevering. Indien de koper de oplevering niet vraagt is deze vijftien maanden na de voorlopige oplevering ervan zelfs toegekend aan de verkoper.

Verbod te vervreemden en te hypothekeken.

De kopers van de verschillende privatieve gedeelten van het gebouw zullen de door hen aangekochte goederen niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst, namelijk de betaling van de verkoopprijs, de uitgevoerde meerwerken, de betaling van de aansluitingen op nuts voorzieningen en van de belasting op de toegevoegde waarde.

Zij zullen de door hen aangekochte goederen niet met hypotheek mogen bezwaren, alvorens de koopprijs en de taksen integraal betaald zijn, tenzij

*dekt als te  
verkeeren vooruitant 9*

mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de vennootschap "MAFAR" of hun volmachtdraggers, die deze toestemming slechts zullen verlenen tegen de delegatie van de ontleende sommen, die zullen moet volstaan om het saldo van de verkoopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

#### VOORBEHOUD VAN DE MUURGEMEENSCHAPPEN.

De vennootschap "MAFAR" behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van de afstand van de zijgevels op te trekken.

Dit voorbehoud betreffende de muurgemeenschap heeft alléén tot doel gezegde vennootschap "MAFAR" toe te laten in haar uitsluitend voordeel de vergoeding op te trekken die zal verschuldigd zijn door de vennootschap "MAFAR" op de naburige gronden die van deze muren gebruik zullen of zouden maken, of van de afsluitingen.

Bijgevolg behoudt de vennootschap "MAFAR" zich het recht voor alléén over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren, er de prijs van op te trekken en er kwijting over te verlenen.

Dit voorbehoud van recht van muurgemeenschap mag voor gezegde vennootschap "MAFAR" geen verplichting meebrengen tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstellingen en de wederopbouw van deze muren, noch om het even welke verantwoordelijkheid.

Indien, om het even om welke reden, de tussenkomst van de medeëigenaars van de gemene delen wenselijk zou geoordeeld worden, om de overdracht van deze gemeenschapsrechten te verzekeren, zullen zij onvergeld hun medewerking moeten verlenen, zodra zij erom verzocht worden, en dit op straf van schadevergoeding.

#### ALGEMENE OPMERKING.

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanhangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige medeëigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op et gebouw of een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbendevan om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, ter volledige ontlasting van de komparanten.

#### VOLMACHT.

Mevrouw VANDEN ABEELE Suzanne Gabrielle Anne, komparante voornoemd, geeft volmacht aan :

1. De Heer ROELANDT Marc Arthur, bestuurder van vennootschappen, wonende te 7862 Lessines (Ogy), Chaussée de Renaix, 332.
2. De Heer Joseph Marie Louis Raymond Robert SCHUERMANS, notarismedewerker, wonende te Strombeek-Bever, Kasteelstraat, 156.
3. De Heer Guy DRAPS, notarismedewerker, wonende te Vilvoorde, Mergelputstraat 93,  
met macht ieder afzonderlijk op te treden om :

Te verkopen aan personen, mits de prijzen en onder de lasten en voorwaarden die de volmachtdrager zal goedvinden.

Het geheel of een gedeelte, met of zonder gebouwen, van de grond die de schoot uitmaakt van het gebouw waarvan hierboven sprake.

Alle voorwaarden en erfdiensbaarheden bedingen, de aanduiding, de oorsprong van eigendom en de hypothecaire toestand van de te verkopen goederen vaststellen, alle welkdanige verklaringen te doen.

De tijdstippen van ingenottredeing en van betaling van de prijs vaststellen, deze laatste innen in hoofdsom, intresten en aanhorigheden, er kwijtschrift van verlenen, met of zonder indeplaatsstelling, maar zonder waarborg.

Van de kopers alle waarborgen aanvaarden, zowel roerend als onroerende, om de betaling van de prijs te waarborgen.

De machtgevers verplichten tot alle waarborgen in rechte en in feite, tot alle verrechtvaardigingen, en tot de inbreng van alle doorhalingen en getuigschriften van doorhaling, alle ruilingen te doen, alle verbeterende akten te tekenen.

De bevoegde bewaarder der hypotheken ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen voor om het even welke reden, handlichting te geven met verzaking aan alle rechten en voorrechten, hypotheekrechten en aan de verbrekende vordering; toestemmen in de gedeeltelijke of gehele doorhaling van alle ambtshalve of andere inschrijvingen, het alles zo voor als na betaling, zoals ook met of zonder betaling.

Bij gebrek aan betaling door de kopers, en ingeval van om het even welke moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser dan als verweerder, voor alle bevoegde Rechters en Rechtbanken, alle vervolgingen instellen, gebeurlijk zelfs de onroerende inbeslagneming tegen de in gebreke blijvende kopers tot de algehele betaling van de prijs, alle rangregelingen uit te lokken, zowel in der minne als gerechtelijk, er bij tegenwoordig te zijn, alle bedragen te innen en te ontvangen, er kwijtschrift over te verlenen. Alle verbeterende en bijvoeglijke basisakten op te maken en te tekenen.

Alle vorderingen tot teruggave van rechten of tot vermindering van de belastingen te doen, te dien einde alle rekwesten en verzoekschriften in te dienen, alle terugbetaalde sommen te innen.

Alle verzoekschriften tot teruggave van registratierechten in te dienen en alle teruggaven te vragen.

Alle verzoekschriften en rekwesten geldig te tekenen; alle teruggegeven sommen te innen, en er kwijtschrift over te verlenen.

Om bovenvermelde zaken te regelen, alle akten en stukken te tekenen, woonstkeuze te doen, en in het algemeen alles in het werk te stellen wat noodzakelijk of eenvoudig nuttig weze voor de uitvoering van onderhavig mandaat.

#### ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Bewaarder der Hypotheken wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

#### KEUZE VAN WOONST.

Voor de uitvoering dezer, verklaren de komparanten keuze van woonst te doen in hun respektievelijke woonst en zetel.

#### BURGERLIJKE STAND.

De instrumenterende notaris bevestigt de burgerlijke stand van Mevrouw

VANDEN ABEELE Suzanne, komparante sub 1, op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

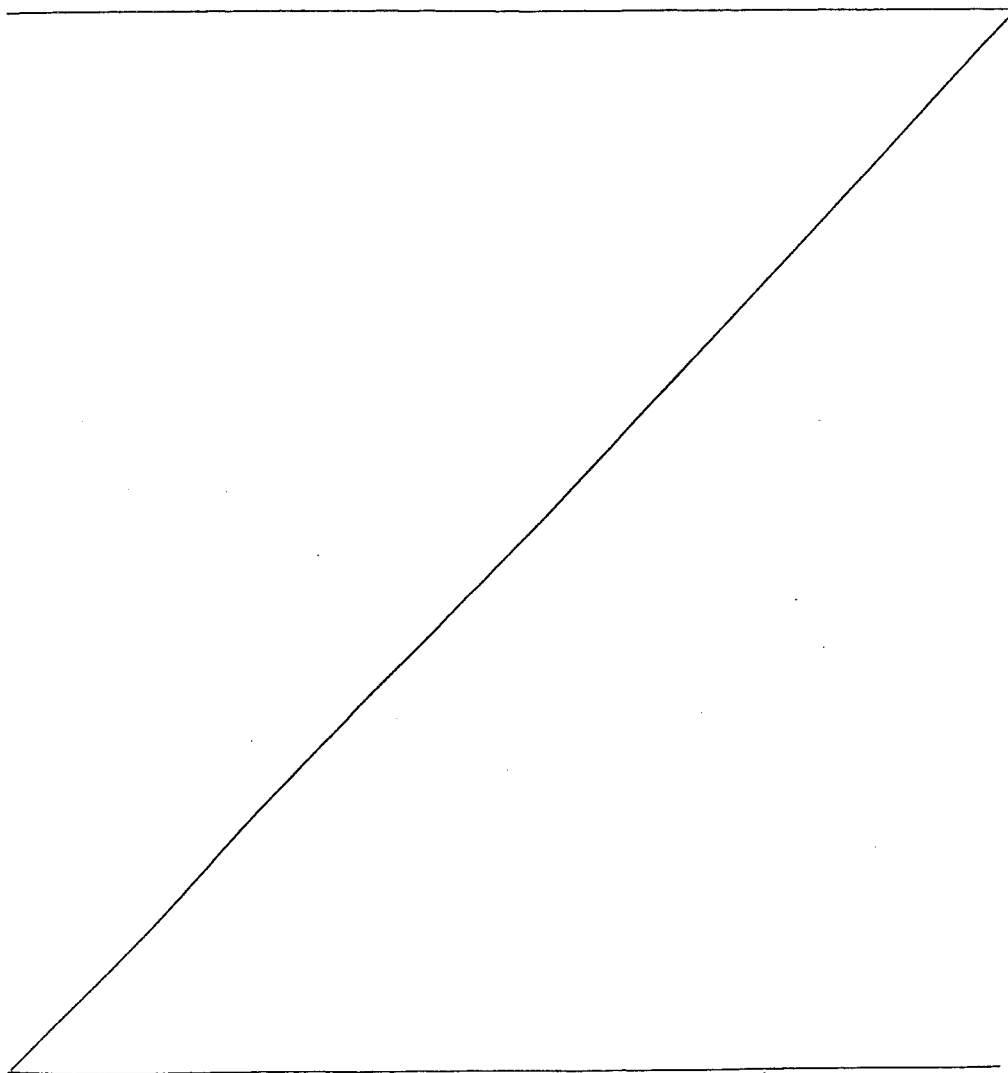
WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Grimbergen (Strombeek-Bever) ten kantore, datum als voormeld.

Na lezing, hebben de komparanten, qualitate qua, getekend met de Notaris. De minuut blijvende aan Notaris Van den Weghe.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Grimbergen, de elf februari negentienhonderd tweeënegentig, zeven bladen, vier verzendingen. Boek 147, blad 61, vak 4. F114/92. Ontvangen: zevenhonderd vijftig frank. Voor de Ontvanger, (getekend) Van Den Broeck J.



ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Bestemd om het appartementsgebouw genaamd Residentie "BEAU SOLEIL" en gelegen te Middelkerke (Westende-Bad), Priorijlaan, 6, te beheren.

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1. - Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, paragraaf I van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) wordt het hiernavolgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de verdeling van de eigendom, het behoud en de eventuele heroprichting van het gebouw.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderlijk tenzij eensluitend akkoord tussen al de medeëigenaars; dit statuut zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan ten kantore van hypothecken van de ligging van het goed.

ARTIKEL 2. - Er wordt bovendien om te gelden tusen de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten voor diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw afstand doen aan hun afstandhouder worden opgelegd.

ARTIKEL 3. - Het reëel statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het regelement van medeëigendom of onroerend statuut.

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie 1. - ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL 4. - Het gebouw bevat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort aan alle medeëigenaars, ieder voor een ideëel deel.

ARTIKEL 5. - De privatieve delen zijn appartementen, de winkel, de studio en de kelders.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten toegekend aan de privatieve delen, in verhouding met de waarde en de oppervlakte van ieder privaat geheel.

ARTIKEL 6. - De kwotiteiten van de gemene delen toebedeeld aan ieder der privatieve delen zijn vastgesteld zoals aangeduid in de basisakte.

Er wordt hier formeel bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respektievelijke waarde van de privatieve delen weze, inzonderheid tengevolge van vorderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der duizendsten zoals ze hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij eensluitende beslissing van de algemene vergadering der medeëigenaars.

**ARTIKEL 7.** - De gemene delen van het gebouw bevatten namelijk:

De grond, de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enz...), de buitengevels, de muren welke de privatieve delen omringen, de verluchtungsleidingen, rookkanalen, trap-en liftkast, met lift en trap, de af- en aanvoerleidingen van water, gas en electriciteit, de riolen, de afvoerbuizen, de gemeenschappelijke gangen en overlopen, de deuropener en parlofoon, de electricische installatie van de gemene delen, de dakbedekkingen met de waterafvoerbuizen, alle binnen en buiten leuning en windschermen, ingangen, en in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privaat lokaal of welke gemeen zijn ingevolge de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig of ingevolge de gebruiken.

De gemene delen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met het appartement, studio of winkel, waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorend gedeelte.

De hypotheek en ieder reël recht gevestigd op een privaat element bezwaart rechtens het gedeelte der gemene delen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

**ARTIKEL 8.** - Elke privaat eigendom omvat de samenstellende delen van het appartement, studio, winkel en kelder, of het privaat lokaal met uitzondering van de gemene delen, en namelijk de vloer, het parket of andere vloerbekleding waarop men gaat, met hun steun, de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn, de deuren, behalve de ingang deur van een privaat gedeelte, de gemeenheden van de tussenwanden de scheiding vormende tussen de appartementen en de privatieve lokalen, de deuren op de overlopen, de partikuliere sanitaire installaties, lavabo's, wasbakken, water-closet, baden en stortbaden, enz... de delen in glas van de deuren en vensters, de zoldering, de bekleding van de zoldering, de inwendige versiering van de appartementen of privatieve lokalen, kortom alles wat zich binnen in de appartementen of privatieve lokalen bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve delen bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld, de partikuliere tellers, de privatieve leidingen van water, electriciteit, telefoon, enz...-).

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privatieve lokalen te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eenieder mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve lokalen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn, voor de gemene delen en lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikkingen van het hiernavolgend artikel.

**ARTIKEL 9.** - De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering van medeëigenaars, beslissend met drie/vierden

meerderheid van het totaal aantal stemmen verbonden aan het gebouw en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de medeëigenaars die de werken laten uitvoeren.

ARTIKEL 10. - Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend bij drie/vierden meerderheid van het totaal aantal stemmen (ieder duizendste geeft recht op één stem).

Dit is het geval namelijk voor de ingangdeuren der appartementen en der andere particuliere plaatsen, de vensters, de leuningen, de rolluiken en luiken en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL 11. - De eigenaars zullen luiken, rolluiken en andere beschermingstoestellen mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

De eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen plaatsen en er gebruik van maken volgens het politiereglement.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten, risico en gevaar van hun respektievelijke eigenaars. De draden en toegangen zullen nochtans de voorgevels van het gebouw niet mogen gebruiken.

#### Sectie 2. - DIENST EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL 12. - De algemene vergadering van medeëigenaars zal beroep doen op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen tussen de medeëigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

De eerste beheerder zal door de naamloze vennootschap "MAFAR", aangesteld worden voor een periode van drie jaar.

Indien de beheerder bestendig afwezig is of te kort komt zal de algemene vergadering dringend opgeroepen worden zoals voorzien is in artikel 15 (laatste paragraaf) en een nieuwe beheerder benoemen.

ARTIKEL 13. - De algemene vergadering van medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL 14. - De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of tenminste behoorlijk uitgenodigd worden.

De vergadering bindt door haar beslissingen alle medeëigenaars, tegenwoordig of niet, voor de punten die op de dagorde staan.

ARTIKEL 15. - De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in Middelkerke, op de dag, uur en plaats aangeduid door de beheerder of door diegene die ze samenroept.

Behoudens tegenstrijdige beslissing van de beheerder, die moet betekend worden aan alle medeëigenaars in de vorm en op de tijdstippen voorgeschreven voor de samenroeping, zijn deze dag, plaats en uur van jaar tot jaar dezelfde.

Buiten de verplichte jaarlijkse algemene vergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen van haar



voorzitter of van de beheerder.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijftig procent der duizendsten bezitten.

Ingeval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeroepen worden door één der medeëigenaars.

ARTIKEL 16. - De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen te voren; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatsten getekend.

ARTIKEL 17. - De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de dagorde; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle medeëigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

ARTIKEL 18. - De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars, welke ook het aantal duizendsten is dat zij elk bezitten. Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, maar hij zal slechts een raadgevende stem hebben.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zal de beheerder ertoe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.

Iedere medeëigenaar mag zich door een volmachtdrager laten vertegenwoordigen.

De volmacht moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bedingen of ze algemeen is ofwel alléén betrekking heeft op beraadslagingen in verband met zekere onderwerpen die ze aanduidt; bij gebreke aan dit beding zal de volmacht voor onbestaande worden gehouden.

Ingeval dat, ingevolge het opvallen van een nalatenschap of om het even welke andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde medeëigenaars, zowel minderjarige als meerderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en een blote eigenaar, zullen allen op de vergadering moeten worden uitgenodigd en zullen het recht hebben ze bij te wonen met raadgevende stem maar zij zullen één onder hen moeten kiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, en die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verklaring, zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering moeten gehecht blijven.

ARTIKEL 19. - Bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de algemene vergadering tussen de personen die hun kandidatuur zullen gesteld hebben één voorzitter en één bijzitter aan voor de tijd welke zij bepaalt. Ze zijn herkiesbaar.

De eerste algemene vergadering zal opgeroepen worden door de beheerder aangesteld zoals hiervoren gezegd, en zal tot deze verkiezing overgaan.

ARTIKEL 20. - Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door één bijzitter; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter, bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal duizendsten, en in geval van gelijkheid van duizendsten, van de oudste onder hen.

Het bureel duidt een sekretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

ARTIKEL 21. - Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de sekretaris.

ARTIKEL 22. - De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van inwendige orde.

VERSCHILLENDE VEREISTE MEERDERHEDEN VOLGENS ONDERHAVIGE BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

A. De algemeenheid is vereist:

1. Voor de wijziging aan het aantal duizendsten in de gemene delen, toegekend aan ieder der privatieve delen (artikel 6).

2. Om de evenredige verdeling van de lasten voorzien in hoofdstuk II, Sectie 3 (artikel 34) en in hoofdstuk III, sectie 10 (artikel 68) te wijzigen.

De meerderheid van drie/vierden van de stemmen is vereist voor:

1. De wijzigingswerken aan de gemene delen (artikel 9).

2. De wijzigingen betreffende de stijl en de harmonie van het gebouw (artikel 10).

3. De uitvoering van onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, en de werken die een verfraaiing of een verbetering meebrengen (artikel 30).

4. De beslissing dat het gebouw niet zal heropgebouwd worden in geval van volledige ramp (artikel 39).

5. Het intrekken van de toelating van het houden van een dier, oorzaak van stoornis (artikel 49).

6. Om het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk III (artikel 42) te wijzigen.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als zijnde de eenparigheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, de afwezigen beschouwd zijnde als zich verzettende tegen het voorstel, behalve wanneer het gaat om een tweede vergadering gehouden omdat de eerste niet voltallig was.

In het laatste geval zullen de afwezigen beschouwd worden als toestemmende, op uitdrukkelijke voorwaarde dat er in de twee uitnodiging vermeld werd dat het om een tweede vergadering ging, en dat in geval van ingebreke blijven, de eigenaar die niet aan de vergadering zou deel nemen, zou beschouwd worden als akkoord zijnde met het voorstel.

ARTIKEL 23. - De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als ze duizendsten bezitten in de gemene delen.

ARTIKEL 24. - Opatd de beslissingen geldig zouden zijn moet de

vergadering als leden met beraadslagende stem, de helft der medeëigenaars, die samen meer dan de helft der duizendsten bezitten, samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet voldoet, zal de nieuwe vergadering worden samengeroepen, ten vroegste binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal geldig beslissen welke ook het aantal duizendsten weze dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval dat de algemeenheid vereist is.

In dit geval wordt de laatste alinea van artikel 22 toegepast.

Deze beraadslagingen zullen eveneens de afwezigen en de tegenstanders binden.

**ARTIKEL 25.** - De beheersrekeningen van de beheerder worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering.

De beheerder zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de medeëigenaars; de voorzitter en de bijzitter hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken; zij zullen verslag moeten uitbrengen aan de vergadering bij middel van voorstellen.

De medeëigenaars zullen aan de leden van het bureel de missingen mededelen welke zouden kunnen voorkomen in hun rekening.

**ARTIKEL 26.** - De beraadslagingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder reglement en getekend door de voorzitter, de bijzitter, de sekretaris, alsook de eigenaars, die het vragen.

Ieder medeëigenaar mag vragen dit register van de processen-verbaal te raadplegen en mag er zonder verplaatsing, in tegenwoordigheid van de beheerder die er de bewaring van heeft, afschrift van nemen, op de plaats aan te duiden door de algemene vergadering voor de bewaring; hetzelfde geldt voor de beheersarchieven van het gebouw.

### Sectie 3. - VERDELING VAN DE LASTEN EN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN - BELASTINGEN.

**ARTIKEL 27.** - Ieder der medeëigenaars zal in principe, naar verhouding van zijn aandeel in de gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten, evenals de herstellingskosten en de administratiekosten van de gemene delen.

De beheerder is gelast met de verdeling van deze kosten tussen de medeëigenaars.

**ARTIKEL 28.** - De privatieve gedeelten zijn voorzien van een integraal individueel verwarmingssysteem en van een individueel warmwaterverdeling. Deze verwarmingssysteem en warmwaterverdeling zal hetzij met gas hetzij electrisch gebeuren. De bouwheer zal deze keuze bepalen bij de oprichting van het gebouw.

De eventuele verwarming van bepaalde gemeenschappelijke delen is eveneens electrisch. De kosten van verwarming der gemeenschappelijke delen zullen ten laste zijn van alle medeëigenaars, in evenredigheid met de duizendsten welke zij bezitten in de gemene delen.

De kosten van de lift, namelijk het onderhoud, de verzekering, de herstellingen, het electriciteitsverbruik, enz... worden verdeeld in evenredigheid met de duizendsten welke elk privaatief deel bezit in de gemene delen.

ARTIKEL 29. - Voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals het springen van waterleidingen, buizen aan de buitenkant, dakgoten, enz... heeft de beheerder het volle recht ze te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

ARTIKEL 30. - Noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken, evenals niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering meebrengen, worden beslist door de algemene vergadering van de medeëigenaars beraadslagende met drie/vierden van de stemmen op advies van de beheerder. Zij zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen tot hun appartementen en privatieve lokalen, aan de aannemers, en werklieden die ermee gelast zijn, evenals aan de bouwmeester.

Nochtans, behoudens noodzaak, zullen de eigenaars niet gehouden zijn de uitvoering van deze werken te dulden gedurende de periode van vijftien juni tot vijftien september.

In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met de beletsels voortspruitende uit gebeurtenissen met partikulier karakter (erge ziekte van een bewoner, huiselijke plechtigheid, enz...).

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun appartement te overhandigen aan een lasthebber wonende in de Gemeente of een aanpalend Gemeente, lasthebber van wie de naam, het adres en het telefoonnummer zullen moeten bekend zijn aan de beheerder, derwijze dat men toegang kan hebben tot het appartement ingeval van onbetwiste hoogdringendheid.

De beheerder zal rekenschap moeten geven in de volgende algemene vergadering en aan de betrokken eigenaar.

De artikels 1371 en 1375 inbegrepen van het Burgerlijk Wetboek zijn toepasselijk op de beheerder en personen die in het appartement binnengedrongen zijn. De medeëigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen beslist worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

ARTIKEL 31. - Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed, rechtstreeks gevestigd worden op de privatieve lokalen zullen ze als algemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de medeëigenaars, in verhouding tot de duizendsten die zij bezitten in de gemene delen van het gebouw.

ARTIKEL 32. - De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degenen wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een medeëigenaar.

ARTIKEL 33. - Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij allen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

ARTIKEL 34. - De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van onderhavige sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevol-

ge eenparig akkoord van de medeëigenaars.

ARTIKEL 35. - Ingeval er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door elke medeëigenaar verworven worden in verhouding van zijn aandeel in de gemene delen.

#### Sectie 4. - VERZEKERING EN HEROPBOUW.

ARTIKEL 36. - De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privative delen, met uitzondering van de meubelen, zal bij dezelfde maatschappij geschieden voor alle medeëigenaars, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, bliksem, ontploffingen door gas, ongelukken veroorzaakt door stroom, het verhaal tegen derden, het verlies van huur, dit alles voor de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.

De beheerder zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren en zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premieën vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen hem terugbetaald worden door de medeëigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige polissen; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder ingebrekestelling in hun plaats geldig kunnen ondertekenen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de N.V. "MAFAR" voor een termijn van drie jaar, en de medeëigenaars zullen vanaf de voorlopige oplevering de kontrakten verder zetten voor de nog te lopen duur en er de premies van betalen zoals hiervoor gezegd. Ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

ARTIKEL 37. - Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de medeëigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 38. - Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars aangeduid door de algemene vergadering geïnd worden, op last deze in een bank of elders neer te leggen, onder de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

ARTIKEL 39. - De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden;

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de beheerder ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, verkrijgt

gen de medeëigenaars het teveel in verhouding van hun aandeel in de gemene delen.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars met één drie/vierde meerderheid van het totaal aantal stemmen (de drie/vierden der duizendsten) er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der medeëigenaars die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, maar het deel dat hun toekomt in de vergoeding mogen ze afhouden.

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meeste gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

Van de prijs zal een/derde kontant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemene delen zullen alsdan verdeeld of geliciteerd worden; de verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten, vastgesteld in artikel 6 van onderhavig reglement.

#### ARTIKEL 40.

a) Indien door medeëigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op hun eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars moeten tussenkomen in de kosten van gebeurlijke heropbouw.

b) De medeëigenaars die in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premiën van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alléén het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over beschikken.

ARTIKEL 41. - Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruik der lift, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premiën zullen ten laste zijn van al de medeëigenaars.

De premiën zullen betaald worden door de beheerder, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der medeëigenaars in de verhouding van hun rechten in de gemene delen, zoals hierboven gezegd.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de N.V. "MAFAR" voor een periode van drie jaar.

Onder dezelfde voorwaarden, zal er eveneens een verzekering afgesloten worden om de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars te dekken, voor alle schade die zou kunnen voortspruiten uit het feit van het gebouw, aan medeëigenaars of aan derden. Zij zal door alle medeëigenaars gedragen worden in verhouding van hun kwotiteiten in de gemene delen.

### HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 42. - Er wordt tussen de medeëigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts al kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "Boek van Beheer", door de beheerder bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten. Dit boek van beheer zal onmiddellijk door de beheerder moeten medegedeeld worden aan al de medeëigenaars, huurders en rechthebbenden, en dit op eerste aanvraag.

Ingeval van vervreemding van een gedeelte van het onroerend goed, zal de medeëigenaar die vervreemt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgestelde beslissingen; hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

#### Sectie 1. - ONDERHOUD.

ARTIKEL 43. - De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuninggen, de halls, trapzaal en andere gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode

bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de beheerder.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot ieder appartement, zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de beheerder van het gebouw moeten vragen.

ARTIKEL 44. - De beheerder zal de schoorstenen moeten laten vegen, tenminste eens per jaar, op kosten van de gemeenschap.

### Sectie 2. - UITZICHT.

ARTIKEL 45. - De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen. De glasgordijnen zullen van éézelfde model en tint zijn voor al de appartementen.

### Sectie 3. - INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 46. - De medeëigenaars zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken en breken.

ARTIKEL 47. - De gemene delen, namelijk de ingangshall, de trappen en overlopen zullen altijd moeten vrijgehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, speelgoed en andere voertuigen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud worden en geborsteld op de plaatsen en de uren aangeduid door de algemene vergadering, beraadslagende met meerderheid van stemmen.

De daken, gemene delen, blijven ontoegankelijk; behoudens ingeval van herstelling of onderhoud.

ARTIKEL 48. - Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

ARTIKEL 49. - De bewoners van het gebouw mogen, ten titel van toegeeflijkheid, enkel honden, katten en vogels houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderzins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval de toelating zou ingetrokken zijn, zal het feit van zich niet te schikken aan de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling, die tot vijfhonderd frank per dag kan bedragen, in hoofde van de overtreder meebrengen, vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze boete zal in het reservefonds gestort worden, onverminderd de beslissing te nemen bij drie/vierden meerderheid door de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming.

### Sectie 4. - ZEDELJKHEID - RUST.



**ARTIKEL 50.** - De medeëigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van goede huisvader van het burgerlijk wetboek.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van hun gezin, hun dienstboden, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radiotoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen doen verdwijnen of verminderen, op zulke wijze dat zij de radiofonische en televisieontvangsten niet storen.

Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve vertrekken geplaatst worden, met uitzondering van deze die de lift, de apparaten van schoonmaak door het luchtledige, de mechanische boeners, de koelkasten en de keukenapparaten aandrijven.

**ARTIKEL 51.** - De toegestane huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders bevatten naar burgerlijke normen en als goede huisvader de in huur gegeven lokalen te bezetten en zich te schikken naar de voorschriften van onderhavige reglement waarvan ze zullen moeten erkennen kennis te hebben genomen.

Ingeval van degelijk vastgestelde grove overtreding zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden.

Ieder appartement mag slechts door de leden van één enkel gezin betrokken worden, hun gasten en hun dienstboden.

**ARTIKEL 52.** - De kelders zullen slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van privatieve gedeelten van het gebouw.

Zij zullen slechts mogen gebruikt worden door bewoners van het gebouw.

De eigenaars zullen de kelders onderling mogen omwisselen en vervreemden, mits de beheerder ervan te verwittigen.

**ARTIKEL 53.** - De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten alle staats-, provinciale-, regionale-, gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

**ARTIKEL 54.** - Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de algemene vergadering, bij meerderheid van stemmen; deze algemene vergadering zal hieromtrent een reglement van inwendige orde opstellen.

#### **Sectie 7. - BESTEMMING VAN DE LOKALEN.**

**ARTIKEL 55.** - Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden, behoudens op het gelijkvloers waar een handels- en winkelruimte voorzien is. De handelsactiviteiten zullen nooit op eenderwelke wijzen de rust van de bewoners mogen storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

Het is de titularissen van het handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, voor zover zij niet ongezonder, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden :

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt;
- bar als dusdanig, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt;
- begrafenisonderneming en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten :

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, enz....;
- burelen;
- tearoom, restaurant en luxe-traiteurdienst, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien.

Het is de eigenaars van het handelsgelijkvloers toegelaten, mits zij een vergunning aanvragen en bekomen, een deel van de stoep in te nemen voor het uitbreiden van het handelslokaal en dit langs de openbare weg.

De andere privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep gebruikt worden.

Geneesheren mogen hun beroep in het gebouw niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijk of venerische ziekten. Het uitoefenen van een vrij beroep in het gebouw mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in het gebouw talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift en minuutklokken, zal de verhouding van de gemene lasten betreffende gezegd appartement, kunnen verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen, en dit niettegenstaande de aanduidingen van artikels 27 en 28.

**ARTIKEL 56.** - Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters, terrassen en/of balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de trappen, ingangshall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, aanduidende naam en beroep van de bewoner van het appartement. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner aanduiden, de bezoekdagen en uren, het nummer van het appartement.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mogen de naam en het beroep van de titularis aangegeven worden, evenals de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont bevindt; deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering.

**ARTIKEL 57.** - Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.

De bewoners zullen er moeten over waken dat er zich in de kelders geen materialen of waren in staat van ontbinding bevinden.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen is toegelaten.

Bij het binnenkomen gedurende de nacht moet er voor gezorgd worden de slaap van de bewoners van het gebouw niet te storen.

ARTIKEL 58. - Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubelen die zich bevinden in de gehuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de geburen tegen hen zouden kunnen uitoefenen voor aan hun goederen toegebrachte stoffelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een gekende kredietwaardige maatschappij.

Op ieder verzoek van de eigenaar zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premieën van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere medeëigenaars, en namelijk uit hoofde van de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde lokalen, of deze goederen nu aan hem toebehooren en/of aan derden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzaking op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

#### Sectie 8. - ONDERHOUD DER GEMENE DELEN.

ARTIKEL 59. - Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de beheerder aangestelde personen.-

#### Sectie 9. - BEHEER.

ARTIKEL 60. - Het beheer van het gebouw is, zoals gezegd in voorgaand artikel 12, toevertrouwd aan een beheerder; zijn emolumenten zijn vastgesteld door de algemene vergadering.

ARTIKEL 61. - Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de beheerder de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van medeëigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de medeëigenaars in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De beheerder zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

ARTIKEL 62. - De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke

belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

ARTIKEL 63. - De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt driemaandelijks aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekeningen voor.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden en zal gestort worden op een speciale bank of postrekening, die de algemene vergadering zal gekozen worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die nodig zullen worden en de vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een medeëigenaar weigert het voorschot aan de beheerder te storten, mag deze laatste, met de toestemming van de vergadering, de diensten van electriciteit, gas en water, het appartement van de ingebreke blijvende bedienende afsluiten; dit beding is essentieel; de ingebreke blijvende medeëigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete van vijfhonderd frank per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, vervolgingen en benaerstingen van de beheerder, in naam van alle eigenaars; de beheerder heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht, zolang hij in functie is.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de algemene vergadering verzekeren, met algemeenheid van stemmen van de aanwezigen, maar hij zal dit akkoord niet moeten verrechtvaardigen noch tegenover derden, noch tegenover de Rechtbanken.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de gemeenschap, tegen de rentevoet van één percent (1%) per maand.

De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin hij in gebreke blijft zullen de andere medeëigenaars gehouden zijn de nodige sommen voor te schieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen.

Indien het privaat element van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de beheerder delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwietschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling

en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

**ARTIKEL 64.** - De beheerder is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

#### **Sectie 10. - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.**

**ARTIKEL 65.**- Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene zaken waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de medeëigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, onder voorbehoud van bijzondere bepalingen.

De verbruikskosten van de verwarming, voor de oplevering, om het gebouw te drogen, zijn ten laste van de eigenaars.

De gemeenschappelijke lasten begripen namelijk het verbruik van electriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot goed onderhoud van het gebouw, het salaris van de beheerder, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, enzovoort.

**ARTIKEL 66.** - Het individueel verbruik van koud en warm water, (gas) en electriciteit wordt door iedere eigenaar betaald volgens de aanduidingen van de tellers. De abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de beheerder onderschreven worden.

Alle berichten van betaling zullen aan de beheerder gestuurd worden, behoudens in gebeurlijk geval deze die betrekking hebben op de privatieve delen gevoed door afzonderlijke tellers toebehorende aan de Waterdienst.

Ieder jaar, in de loop van de maand december, zal de beheerder aan de Waterdienst een lijst laten geworden van de private delen die in de loop van het jaar zouden verkocht of afgestaan zijn, met de aanduidingen van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars.

De eerste abonnementsaanvragen mogen door de N.V. "MAFAR" in naam van de toekomstige medeëigenaars onderschreven worden.

**ARTIKEL 67.** - De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij eenvormig akkoord van de medeëigenaars.

**ARTIKEL 68.** - Het gebouw zal niet voorzien zijn van een kollektieve televisieantenne. Het plaatsen van private antennes is verboden. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

#### **Sectie 11 - ALGEMENE SCHIKKINGEN.**

**ARTIKEL 69.** - Het algemeen reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige medeëigenaars, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de

belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of voorzitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechterlijk Arrondissement waarvan het goed afhangd, bij gebrek zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

Het huidig algemeen reglement (reëel statuut en reglement van inwendige orde) zal in zijn geheel overgeschreven worden met de basisakte waaraan het zal gehecht blijven, en opgemaakt door Notaris Alain Van den Weghe, ter standplaats Strombeek-Bever (Grimbergen).

"Ne varietur" getekend door de partijen verschijners in de basisakte waaraan deze zal gehecht blijven, en verleden voor notaris Alain Van den Weghe, te Strombeek-Bever (Grimbergen), op 31 januari 1992.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Grimbergen, de elf februari negentienhonderd tweeënnegentig, acht bladen, geen verzendingen. Boek 6/17, blad 10, vak 9. Ontvangen: zevenhonderd vijftig frank. Voor de Ontvanger, (getekend) Van Den Broeck J.

Registratie Wijzigende basisakte van 2 juni 1992:

Geregistreerd te Grimbergen, de negen juni negentienhonderd tweeënnegentig, twee bladen, twee verzendingen. Boek 156, blad 23, vak 16. F505/92. Ontvangen: zevenhonderd vijftig frank. Voor de Ontvanger, a.i., (getekend) Van Schel C.