



KANTOOR

VAN

M^R IVAN SOINNE

NOTARIS

TE

1130 - BRUSSEL (HAREN)

HAACHTSE STEENWEG 1830

TEL. 15 36 21
41 41 81

Houder der minuten van M^r Roger DEKOSTER

1949 - 1967

BASIS ARTE

C 6

[illegible]

.....

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

Dit reglement kan alleen maar gewijzigd worden in de voorwaarden die verder vastgesteld worden.

b) de rechten en plichten betreffende het beheer, de bezetting en het onderhoud van het gebouw; deze rechten en plichten kunnen gewijzigd worden onder de hierna voorziene voorwaarden; alhoewel zij aan de overschrijving onderworpen zijn worden deze rechten en plichten opgetekend in een reglement van inwendige orde en moeten zij, alsmede de latere wijzigingen, worden opgelegd door de afstanddoende partij van het recht van eigendom en/of van het vruchtgebruik van een gedeelte van het gebouw aan hun concessionnarissen.

Artikel 3.— Het reëel statuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde vormen samen het reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET GEBOUW.

SECTIE I - ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel 4.— Het gebouw onderworpen aan onderhavig reglement bestaat uit een ondergrond omvattende vijf garages, een gelijkvloers omvattende drie garages en twintig voorraadkelders, een eerste verdieping omvattende een appartement met winkel en lokalen voor handel thans onder vorm van een bankagentschap, de 2de, 3de, 4de, 5de, 6de en 7de verdieping omvattende ieder drie appartementen, een 8ste verdieping omvattende een appartement.

Dit alles is gelegen te Evere, Oud Kapellekelaan, toekoms- ~~te~~

De inhoud van het bebouwde gedeelte van
het perceel bedraagt tweehonderd zesenvijftig
vierkante meter vijfenzestig vierkante
decimeter

m2. 256.65

De inhoud van het niet bebouwde gedeelte
van het perceel bedraagt driehonderd veer-
tien vierkante meter dertien vierkante
decimeter

m2. 314.13

Eetzij in 't geheel vijfhonderd zeventig
vierkante meter achtenzeventig vierkante
decimeter

m2. 570.78

Artikel 5.- De onroerende rechten van iedere eigenaar van een ~~gedeelte van~~
het gebouw bestaan uit een privaat gedeelte (exclusief) en uit een ~~andere~~
deeld gedeelte, die te samen een geheel vormen dat niet meer ~~kan~~
worden in die zin dat de beschikking over het privaat gedeelte ~~kan~~
de beschikking over het onverdeeld gedeelte met zich meebrengt ~~kan~~
de uitonverdeeldheidtrekking kan gevraagd worden.

Hieruit vloeit voort dat de vervreemding om het even welke ~~rechten van het~~
privaat gedeelte eveneens en van rechtswege de vervreemding ~~van het on-~~
verdeeld gedeelte met zich meebrengt en dat de hypotheek ~~trekking op het~~
privaat gedeelte eveneens op het overeenstemmend onverdeeld ~~gedeelte~~
De privaatieve bestanddelen zijn : de appartementen, de ~~handelsruimten~~,
garages en de voorraadkelders.

De gemene delen worden onderverdeeld in tienduizendsten ~~toegevoegd aan de~~
privaatieve gedeelten in verhouding met hun onderscheidelijke ~~waarde~~
deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke ~~door de~~
en aangebracht aan de privaatieve gedeelten door veranderingen ~~veranderingen~~
of dergelijke, mogen wezen.

Artikel 6.- De uitgestrektheid en de samenstelling van de ~~privaatieve~~
staan vermeld op de plans toegevoegd aan de basisakte en ~~waaraan~~
havig medeëigendomsreglement wordt toegevoegd.

De verkopers behouden zich nochtans het recht voor veranderingen ~~aan de~~
samenstelling en de schikking der privaatieve elementen ~~aan de~~
het bijvoegen of het afnemen van gedeelten, zowel op de ~~privaatieve~~
dan op de gemene delen; de waarde van deze gewijzigde ~~privaatieve~~
wordt verhoogd of verminderd in evenredigheid tot de verandering ~~of~~
van de oppervlakten van de appartementen en wordt bepaald ~~in het~~
verbaal van meting der op die wijze veranderde appartementen.

Artikel 7.- De benaming der privatieve delen van het gebouw met het aandeel van ieder dezer delen in de gemene delen worden hierna weergegeven. Ook wordt in de Algemene Vergadering van medeëigenaars waarvan verder sprake, aan/ieder van/ eigenaars het aantal stemmen toegewezen dat overeenstemt met het aantal tien-duizendsten die aan hun eigendom verbonden zijn.

PRIVATIEVE DELEN.

Samenstelling der privatieve delen.

De hierna hernomen identificatie en de nummering der privatieve delen stemmen overeen met de gegevens van het plan en het proces-verbaal van meting hier aangehecht.

A. ONDERGROND.

Vijf garages voor autovoertuigen aangeduid onder G1, G2, G3, G4 en G5.

B. GELIJKVLOERS.

Drie garages voor autovoertuigen aangeduid onder G6, G7 en G8.

Twintig voorraadkelders met hetzelfde kenteken als het appartement waaraan ieder van hen is toegewezen.

Bij ieder appartement behoort dus de kelder die dezelfde identificatie draagt. Er werd geen kelder toebedeeld aan de handelslokalen thans omvormd tot bank-agentschap.

C. OP DE 1STE VERDIEPING.

Een appartement met winkel, aangeduid onder "A1" en omvattende : winkel, kamer, keuken, badkamer, W.C., hall, terras aan de voorgevel met ingang van de winkel, en een terras aan de achtergevel van het gebouw.

Een handelsruimte met burelen en bijbehorende lokalen, alles aangeduid onder "BCI" en omvattende : ingang met portaal, handelsruimte, sas, kofferzaal, twee burelen, twee lokalen voor archief, W.C., sas, een terras aan de zijgevel en een terras aan de voorgevel ingericht als particuliere ingang.

D. VAN DE 2DE TOT EN MET DE 7DE VERDIEPING.

Deze verdiepingen boven het gelijkvloers zijn samengesteld op dezelfde wijze en omvatten elk drie appartementen als volgt aangeduid :

"A2", "B2" en "C2" op de tweede verdieping.

"A3", "B3" en "C3" op de derde verdieping.

"A4", "B4" en "C4" op de vierde verdieping.

"A5", "B5" en "C5" op de vijfde verdieping.

"A6", "B6" en "C6" op de zesde verdieping.

"A7", "B7" en "C7" op de zevende verdieping.

De appartementen aangeduid onder de letters "A" omvatten elk : woonkamer, twee kamers, keuken, badkamer, W.C., vestiaire, hall, een terras aan de voorgevel en een terras aan de achtergevel van het gebouw.

De appartementen aangeduid onder de letter "B" omvatten elk : woonkamer, drie kamers, keuken, badkamer, W.C., twee vestiaires, hall, een terras aan de achtergevel en een terras aan de zijgevel van het gebouw.

De appartementen aangeduid onder de letter "C" omvatten elk : woonkamer, drie slaapkamers, keuken, badkamer, W.C., hall, vestiaire, een terras aan de voorgevel van het gebouw en een terras aan de zijgevel van het gebouw.

E. OP DE ACHTSTE VERDIEPING.

Een appartement aangeduid onder "8A" en omvattende : woonkamer, twee slaapkamers, keuken, badkamer, W.C., hall, bergplaats en privaat terras op het dak langs de voorkant van het gebouw.

WAARDE VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Het aandeel dat de privatieve elementen in de gemene delen behalen is hierna aangegeven :

De garages G1, G2, G3, G6 en G7 behalen elk vierenzestig tienduizendsten (64/10.000) van de gemene delen.

De garage G4 behaalt achtenzeventig tienduizendsten (78/10.000) van de gemene delen.

De garage G5 behaalt achtentachtig tienduizendsten (88/10.000) van de gemene delen.

De garage G8 behaalt honderd achtentwintig tienduizendsten (128/10.000) van de gemene delen.

Het appartement met winkel "A1" behaalt driehonderd zesenvijftig tienduizendsten (356/10.000) van de gemene delen.

De handelsruimte met burelen en bijbehorende lokalen, alles aangeduid onder "BC1" behaalt achthonderd zevenenveertig tienduizendsten (847/10.000) van de gemene delen.

Ieder der appartementen aangeduid onder de letter "A" van de 2de tot en met de 7de verdieping behalen vierhonderd en vijf tienduizendsten (405/10.000) van de gemene delen.

Ieder der appartementen aangeduid onder de letter "B" van de 2de tot en met de 7de verdieping behalen ieder vierhonderd vijfenveertig tienduizendsten (445/10.000) van de gemene delen.

Ieder der appartementen aangeduid onder de letter "C" van de 2de tot en met de 7de verdieping behalen ieder vierhonderd vijfenveertig tienduizendsten (445/10.000) van de gemene delen.

Het appartement "8A" behaalt vierhonderd dertien tienduizendsten (413/10.000) van de gemene delen.

S A M E N V A T T I N G .

Vijf garages aan 64/10.000	320/10.000
Een garage aan 78/10.000	78/10.000
Een garage aan 88/10.000	88/10.000
Een garage aan 128/10.000	128/10.000
Het appartement met winkel "A1"	356/10.000
De lokalen onder "BC1"	847/10.000
Zes appartementen "A" aan 405/10.000	2.430/10.000
Zes appartementen "B" aan 445/10.000	2.670/10.000
Zes appartementen "C" aan 445/10.000	2.670/10.000
Het appartement "8A"	413/10.000
Totaal : tienduizend tienduizendsten	10.000/10.000

Artikel 8.- De gemene delen omvatten onder andere :

- de grond, inbegrepen deze van de achteruitbouwstroken (voor en heven het gebouw) ^{en} de voetpadbekleding, onderworpen aan het gemeentereglement ter zake;
 - de buitenmuren (mandelige muren inbegrepen) en de binnenmuren die de gemene delen omringen, het betonskelet, het skelet en de dallen van de vloeren, de dakdal met zijn bekleding;
 - de vensterdorpels, de buitenversieringen en deze, binnen, van de gemene delen;
 - de schouwen, verluchttingspijpen en aera's;
 - de leidingen en buizen van alle aard voor de afvoer van het regenwater, voor het sanitair, koud en warm water, voor gas, elektriciteit en centrale verwarming, voor de TV distributie, voor de afvoerleidingen van de gootstenen en keukenapparaten, van de sanitaire apparaten in de badkamers, de W.C., enz.
- Het vak van voornoemde leidingen dat zich binnen en zelfs buiten een privaat gedeelte bevindt, en dat uitsluitend een privaat deel of apparaat bedient, behoort niet tot de gemene delen.

Zijn in 't bijzonder te vermelden als deel uitmakend van de gemeenschap :

op het niveau "ondergrond" : de trapzaal, de kooi, de machinekamer, de kahine, de kabels en apparaten eigen aan de lift, het lokaal voor de tellers, de overlopen, de gemene gangen en de mazoettank die in de achteruitbouwstrook ingegraven ligt.

Op het niveau "gelijkvloers" : de trapzaal, de liftkoker, de stookplaats met al haar apparaten, het lokaal voor het vuilnis, de grote en kleine bergplaats, de gangen en de overlopen naar de gemene of privatieve delen.

Op het niveau "1ste verdieping": de inkomhall, de trapzaal, de liftkoker en de gemene overlopen.

Op elk van de 2de tot en met de 7de verdieping : de liftkoker, de trapzaal, de overloop op het bordes. X

Op de achtste verdieping : de liftkoker, de trapzaal, de overloop op het bordes, de uitgang naar het dakplatform, evenals het niet privatieve gedeelte hiervan.

Artikel 9.- Iedere eigenaar heeft het recht over zijn privaat gedeelte te beschikken binnen de grenzen bepaald door onderhavige overeenkomst op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te ondernemen dat de sterkte van het gebouw of de buitenversiering ervan zou kunnen in het gedrang brengen.

Iedereen mag de binnenverdeling van zijn lokalen wijzigen, maar is verantwoordelijk voor alle verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en ongemakken die er door berokkend worden aan de gemene delen of aan de lokalen van de andere eigenaars.

Artikel 10.- Iedere private eigendom (appartement, garage, kelder) zal de samenstellende bestanddelen van het privaat element inhouden, buiten de gemene delen; de eigenaar beschikt buiten de hierna volgende beperkingen over alle ruimte begrensd door de hoogte, de breedte en de lengte van zijn appartement en onder meer : de vloeren, het parket of andere vloerbedekking met hun ondervloeren, de binnenbeschotten met hun binnendeuren, de mandeligheid van muren en beschotten die aanpalende privaat eigendommen scheiden, de ramen met hun rol- of andere luiken, de terrassen met hun bevloeringen, hun tussenafluitingen en leuningen, de deuren op overlopen, alle inwendige kanalisaties der privaat elementen, de afzonderlijke sanitaire installaties, de glazen gedeelten van ramen en deuren, de bezetting van de zolderingen met hun versieringen, de bezetting op muren met hun versieringen en, in één woord, al hetgeen zich bevindt binnen de privaat elementen en hetgeen uitsluitend een privaat gedeelte als bestemming heeft, zelfs indien het zich buiten de grenzen van deze gedeelten bevindt, zoals bijvoorbeeld de afzonderlijke tellers en leidingen voor water, gas, elektriciteit, centrale verwarming, telefoon en T.V. distributie.

Artikel 11.- De veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts worden uitgevoerd met de toestemming van de Algemene Vergadering der medeëigenaars van deze gemene delen, die zich uitspreekt met een gewone meerderheid van stemmen zoals verder aangeduid.

De eigenaars van garages die geen appartement in het gebouw bezitten nemen niet deel aan de stemming over de beslissingen die betrekking hebben tot de privaat of gemene delen van de appartementen.

De eigenaars van een appartement die geen garage bezitten nemen deel aan de stemming naar rato van het aantal tienduizendsten die werden toegekend aan het appartement waarvan ze eigenaar zijn.

Diegenen die eigenaar zijn van een appartement en een garage nemen aan de stemming deel naar rato van het totaal aantal tienduizendsten die samen aan hun appartement en garage werden toegekend.

Artikel 12.- Wat de stijl en de harmonie van het gebouw aanbelangt, zelfs wat de *privatieve zaken betreft*, mogen er slechts veranderingen gebeuren na beslissing bij de gewone meerderheid van stemmen van de Algemene Vergadering der medeëigenaars. Dit geldt ook voor de ingangsdeuren der appartementen en andere partikuliere lokalen, de ramen en de leuning, de balkons, de zonneblinden, de rolluiken en alle zichtbare delen van het gebouw en ook de schildering en de ruiten.

Artikel 13.- De eigenaars mogen zonneblinden of dergelijke plaatsen volgens de schikkingen van het reglement van inwendige orde, waarvan hierna sprake of volgens de beslissingen van de Algemene Vergadering. De eigenaars mogen private radiotoestellen bezitten en er gebruik van maken volgens de schikkingen van het reglement van inwendige orde. De telefoon mag in de appartementen worden geplaatst in de daartoe bestemde leidingen op kosten en risico van de eigenaars aanvragers. De draden en aanknooppunten mogen in geen geval langs de gevels lopen, hetzelfde geldt voor de radio- en T.V. distributie.

Artikel 14.- Iedere eigenaar kan van de Algemene Vergadering toelating bekomen openingen te maken in de gemeenschappelijke muren tussen de appartementen waarvan hij eigenaar is, op voorwaarde dat hij alle leidingen eerbiedigt en ook de sterkte van het gebouw niet in gevaar brengt; niettemin kan de Algemene Vergadering deze toelating onderwerpen aan bijzondere voorwaarden.

SECTIE II - DIENST EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 15.- De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Lorent en Kinderen" gelast zich gedurende de drie eerste jaren met het beheer van de gemene delen van het gebouw, met het doel dit beheer volledig door een persoon bevoegd in het bouwbedrijf te verzekeren.

Te dien einde zal zij ofwel iemand onder haar vennoten aanduiden, ofwel een buitenstaander, bevoegd in het bouwbedrijf.

De emolumenten van deze beheerder worden vastgesteld op drie frank per tienduizendsten en per jaar driemaandelijks betaalbaar na verstreken termijn. Wel te verstaan omvatten deze emolumenten niet de algemene onkosten zoals de benodigdheden voor bureau en beheer, welke ten laste blijven van de onverdeeldheid.

De beheerder wordt in zijn taak bijgestaan door een beheerraad, samengesteld uit een voorzitter, en een bijzitter, verkozen onder de medeëigenaars van appartementen.

De beheerder wordt gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen en het onderhoud van de gemene delen.

Artikel 16.- Indien de beheerder afwezig of onbekwaam is, wordt de functie toevertrouwd aan een lid van de beheerraad.

Artikel 17.- Indien het over gemeenschappelijke belangen gaat, bezit de Algemene Vergadering der medeëigenaars het souverein gezag over de administratie van het gebouw.

Artikel 18.- De Algemene Vergadering is slechts geldig gevormd indien alle medeëigenaars aanwezig zijn of volgens de voorgeschreven vormen uitgenodigd werden. Zij wordt verplichtend gehouden in een lokaal gelegen in de Brusselsche Agglomeratie, behalve in geval van overmacht.

De uitnodigingen tot de Algemene Vergaderingen gebeuren door aangetekende brieven die de dagorde, de plaats, de datum en het uur vermelden.

Deze brieven zijn per post op te zenden minstens vijftien dagen voor de vergadering plaats vindt.

Door zijn beslissingen en besprekingen over de op de dagorde vermelde punten verbindt de vergadering zowel de aanwezige, de vertegenwoordigde als de afwezige medeëigenaars.

Artikel 19.- De Algemene Vergadering kan bijeengeroepen worden op voorstel van twee medeëigenaars of zelfs door één enkele indien hij zijn verzoek rechtvaardigt. Zij bestaat uit alle medeëigenaars welke ook het aantal stemmen weze van ieder van hen.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, wordt hij niettemin uitgenodigd op de Algemene Vergaderingen, maar enkel met een raadgevende en geen geldende stem.

Geen enkel ander persoon wordt tot de Algemene Vergadering toegelaten en een eigenaar mag zich slechts laten vertegenwoordigen zonder volmacht door zijn echtgenoot of een familielid tot in de tweede graad en met volmacht door een medeëigenaar of door de beheerder; deze laatste heeft in dit geval alleen een geldende stem.

De volmacht om een eigenaar op de Algemene Vergadering te vertegenwoordigen moet schriftelijk zijn en moet uitdrukkelijk vermelden dat ze algemeen is of dat ze zich alleen beperkt tot de besprekingen over vastgestelde punten. Bij gebrek aan deze vermelding, wordt de volmacht als nietig beschouwd tegenover de andere eigenaars.

In geval het eigendomsrecht van een gedeelte van het gebouw in onverdeeldeid zou toekomen aan zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame personen wegens het openvallen van een erfenis of wegens een andere wettelijke oorzaak, of zou toebehoren aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar moet één onder hen aangesteld worden om ze te vertegenwoordigen op de Algemene Vergaderingen om er te stemmen voor de onverdeeldeid of de gemeenschap. De volmacht of het proces-verbaal van zijn aanstelling blijft bij dit van de Algemene Vergadering gevoegd.

Artikel 20.- De besluiten die door de Algemene Vergadering worden genomen, geschieden met een gewone meerderheid van stemmen door tegenwoordige en vertegenwoordigde medeëigenaars behalve indien een grotere meerderheid of een eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut of reglement van inwendige orde.

Wanneer de éénparigheid vereist wordt, moet deze niet worden verstaan als de eenparigheid der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, maar wel als de eenparigheid van alle medeëigenaars, want de niet-verschijnenden worden aanzien als zich verzettend tegen de voorstellen.

Artikel 21.- Om geldige beslissingen te kunnen treffen, moet de Vergadering stemgerechtigd gevormd zijn door de helft der medeëigenaars, die meer dan de helft der totale stemmen vertegenwoordigen. Indien de vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet, wordt ten vroegste vijftien dagen later en met dezelfde dagorde een nieuwe vergadering belegd, die geldig zal beslissen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars weze. Dit geldt nochtans niet voor een beslissing die éénparig moet genomen worden. De niet verschijnende eigenaars zullen zich aan de genomen beslissingen moeten onderwerpen.

Artikel 22.- Alle medeëigenaars worden tenminste éénmaal per jaar uitgenodigd op de Algemene Vergadering die plaats vindt op de derde maandag der maand mei of de daarop volgende dag, indien dit een feestdag is en bij voorkeur na achttien uur.

De rekeningen van de beheerder worden aan haar goedkeuring onderworpen; de beheerder moet trouwens aan alle eigenaars ieder trimester een afrekening der totale uitgaven opzenden.

Artikel 23.- De besluiten van de Algemene Vergadering worden onder de vorm van processen-verbaal opgetekend in een speciaal register, dat kan ondertekend worden door de eigenaars die er om verzoeken. Iedere medeëigenaar mag dit register raadplegen alsook alle andere bescheiden omtrent het gebouw; hij mag er afschrift van nemen zonder verplaatsing en in tegenwoordigheid van de beheerder, die er de bewaring van heeft.

MACHTEN VAN DE BEHEERDER.

Artikel 24.- De beheerder is de gevolmachtigde van alle medeëigenaars en wordt gelast met het algemeen beheer van het gebouw, zijn toezicht en zijn onderhoud. Hij wordt ook gelast met het in dienst nemen, het ontslaan, het betalen en het toezicht over de voor het onderhoud aangestelde persoon, met de gemeenschappelijke ontvangsten en uitgaven en het bijhouden der rekeningen. Hij heeft onder meer er zorg voor te dragen dat het gebouw wordt betrokken op een wijze dat het zijn bestemming behoudt, dat alle risico's door verzekeringen gedekt worden, dat alle afvoerleidingen en andere zich in goede werkstaat bevinden en in het algemeen heeft hij tot taak alle beslissingen genomen door de Algemene Vergadering uit te voeren of te doen uitvoeren.

Artikel 25.- De beheerder zal een register moeten bijhouden waarin hij per dag op te kenenen heeft : alle verhuizingen van de bewoners, de explosten die hem worden betekend, de herstellingen die hij beveelt, deze die werden uitgevoerd en de opmerkingen waartoe ze aanleiding geven aan de waarschuwingen die hij meent te moeten geven aan de bewoners, zelfs eigenaars, en in het algemeen alle feiten die een invloed kunnen uitoefenen op het beheer van het gebouw: hij moet tevens een register bijhouden met de ontvangsten en uitgaven en een grootboek met de afzonderlijke rekeningen van iedere eigenaar.

Artikel 26.- De Algemene Vergadering gaat het beheer na van de beheerder, verleent hem ontlasting ervan en mag zich ten allen tijde zijn boeken, stukken en rekeningen doen voorleggen.

Artikel 27.- Aangestelde voor het onderhoud.

Deze persoon wordt aangeworven en ontslagen door de beheerder. Deze laatste stelt het reglement op van de te leveren prestatie en gaat er de uitvoering van na. Bovendien bepaalt hij de lonen, vergoedingen en algemene kosten en vervult hij alle formaliteiten en betalingen voor de maatschappelijke zekerheid alsook de verzekering tegen werkongevallen. De vergoedingen en het loon aan deze aangestelde toe te kennen worden vastgesteld door de Algemene Vergadering en alle kosten die uit deze dienst voortvloeien zullen verdeeld worden onder de medeëigenaars volgens de bepalingen van artikel 28 van de Sectie III.

SECTIE III - VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMENE ONTVANGSTEN.

Artikel 28.- Op gebied van hun verdeling worden de lasten onderverdeeld in drie categorieën.

Van de eerste categorie zijn de lasten evenredig te verdelen onder alle ~~mede~~ eigenaars volgens hun quotiteiten in de gemene delen.

Van de tweede categorie zijn deze eenvormig te verdelen onder de ~~mede~~ van het gemak van een inrichting of van een recht.

Van de derde categorie zijn de lasten evenredig te verdelen volgens de ~~mede~~ gistreerde aanduidingen van de verschillende tellers.

De eerste categorie omvat :

- de kosten van de onderhouds- en herstellingswerken aan de rusten ~~van~~ metselwerk, de dakbedekkingen, de waterafloopbuizen, de ingangen ~~van~~ pad, de riolen met uitzondering van de toevallige opstoppingen.
- de schilderwerken van de gemene delen, zowel deze buiten als ~~van~~ De eigenaar van de lokalen aangeduid onder "BC1" zal niet deel ~~aan~~ de kosten van de binnenschilderwerken, daar zijn goed geen ~~verhouding~~ met de trapzalen en andere gemene lokalen.
- de vernieuwingen of de herstellingen aan de hoofdafvoertuizen ~~van~~ de afloopbuizen van de gootstenen die zich in de gemene delen ~~bevinden~~ welke te wijten zijn aan hun ouderdom, uitgezonderd de kosten ~~van~~ linge herstellingen of van opstoppingen.

- de emolumenten van de beheerder, uitgezonderd deze voor prestaties geleverd voor werken van de tweede categorie.
- de verzekeringen met betrekking op het onroerend goed.
- de bestaande of nog uit te vaardigen gemeentetaksen voor bestrating of andere elementen van het gebouw.
- de kosten voor onderhoud en voor het schoonmaken van de gemene delen.
De eigenaar van de lokalen aangeduid onder "BC1" zal geen deel nemen aan de kosten voor onderhoud en voor het schoonmaken van de gemene delen daar zijn eigendom er geen toegang toe heeft.
- al de kosten die niet voorzien zijn in de tweede noch in der derde categorie.

De tweede categorie van de lasten omvat meerdere onderdelen :

- a) lasten eigen aan de eigenaars van een appartement en van het appartement met winkel.
- b) de lasten eigen aan de eigenaar van de lokalen aangeduid onder "BC1".
- c) de lasten eigen aan de eigenaars der garages.

a) De lasten eigen aan de eigenaars van een appartement en van het appartement met winkel omvatten :

- het elektriciteitsverbruik dat door de tellers voor gemeenschappelijk verbruik opgetekend werd voor de verlichting der gemene delen, de lift en de brander van de stookketel.
- het waterverbruik voor het reinigen der gemene delen en de bevoorrading van de installatie der centrale verwarming.
- de onderhouds - en herstellingskosten van de lift.
- de toevallige of door opstoppen veroorzaakte herstellingen van riolen, afvoerbuizen, de afloopbuizen van de gootstenen, de badkamers en de terrassen.

b) de lasten eigen aan de eigenaar van de lokalen aangeduid onder "BC1" omvatten :

- zijn aandeel in het elektriciteitsverbruik geregistreerd door de tellers voor het gemeenschappelijk verbruik.
Daar deze eigenaar niet deelneemt aan de kosten van de verlichting, noch aan deze van de lift is zijn deel forfaitair vastgesteld op 2/5 van het aandeel der negentien andere medeëigenaars.
- zijn aandeel in de kosten van waterverbruik voor de bevoorrading van de installatie der centrale verwarming.
Daar deze eigenaar niet deelneemt aan de kosten van waterverbruik voor de reiniging is zijn deel forfaitair vastgesteld op 1/5 van het aandeel van de negentien andere medeëigenaars.

- zijn aandeel is hetzelfde als voor alle andere medeëigenaars in de kosten der toevallige herstellingen of der ontstoppingen der riolen, afvoerbuizen, afloopbuizen van de gootstenen, badkamers, terrassen, enz...

c) De lasten eigen aan de eigenaars der garages.

- a) de taks op de garageinrit gelegen steenweg op Haacht.
- b) de taks op de garageinrit (toegangshelling) gelegen Oud-Kapellekelaan - erfdienstbaarheid van doorgang vormend op huidig lot "E".
- c) de herstelling en het onderhoud van de vloer der beneden- en bovenverdieping van lot "G".
- d) de herstelling en het onderhoud van de inrijpoort gelegen steenweg op Haacht.
- e) de herstelling en het onderhoud van de toegangshelling gelegen Oud-Kapellekelaan.
- f) de kosten die voortvloeien uit de verstopping of de herstelling van de afvoerbuizen.

Over 't algemeen zullen de kosten hiervoren vermeld onder de punten a) tot e) verdeeld worden onder de gebruikers voor dewelke zij werden uitgevoerd. Door "gebruikers" dient verstaan te worden de eigenaar van een garage uitgevende op de beneden- of bovenverdieping van lot "G", of de eigenaar van een garage of standplaats van de beneden- of bovenverdieping van hetzelfde lot (zie art. 35 "Erfdienstbaarheden").

De kosten voortkomende van schade voor dewelke de schuldige gekend is zullen niet verdeeld worden, hij zal deze alleen moeten dragen.

De andere kosten zullen gelijkvormig verdeeld worden met de overeenstemmende gebruikers der andere gebouwen gelegen nrs 2 - 4 - 6 en 8 Oud-Kapellekelaan. De kosten onder a) en e) zullen verdeeld worden tussen alle gebruikers.

De kosten onder b) en d) zullen verdeeld worden tussen de gebruikers van de bovenverdieping van lot "G".

De kosten onder c) zullen verdeeld worden tussen de gebruikers van de benedenverdieping van lot "G".

De lasten van de derde categorie omvatten de kosten veroorzaakt door de verwarming, de waterbedeling door boiler en de koudwaterbedeling.

Verwarming en warmwaterbedeling.

De verwarming van het gebouw wordt verzekerd door een centrale warmwaterinstallatie met stookketels bevoorrad met mazoet.

De radiatoren zijn voorzien van kleine warmte-tellers die moeten toelaten het verwarmingsverbruik voor ieder appartement vast te stellen.

De bedeling van warm water voor badkamers en keukens zal op dezelfde wijze gebeuren en elk verbruik zal door een aangepaste teller opgetekend worden.

Voor het opnemen zowel van de warmtetellers als voor het warmwaterverbruik, dienen de eigenaars van appartementen de nodige schikkingen te treffen ten einde de toegang tot de door hen betrokken lokalen toe te staan aan de afgevaardigde van de firma gelast met het verdelen der kosten en dit op vooraf vastgestelde dag en uur.

Bijkomende verplaatsingskosten van deze afgevaardigde door afwezigheid van een bewoner zullen rechtstreeks op rekening van de falende eigenaar geboekt worden.

De verdeling van de totale uitgaven die het verbruik van brandstof, van elektriciteit, van water en van onderhoud der branders, ketels en schouwen omvatten, zal als volgt gedaan worden :

vijfentwintig percent zijn ten laste van de gemene delen naar verhouding der quotiteiten, zelfs indien een appartement gedurende de verwarmingsperiode niet in gebruik genomen werd.

vijfentwintig percent zijn te verdelen voor het gebruik van warm water volgens de tellers.

vijftig percent voor het verwarmen der privatieve delen te verdelen volgens de tellers zonder dat nochtans het deel van iedere eigenaar in de verwarmingskosten minder dan twee percent (2 %) van het totaal verbruik kan zijn.

Deze tussenkomst van twee percent is verschuldigd zelfs wanneer een bewoner afwezig was gedurende de ganse verwarmingsperiode of indien hij van de verwarmingstoestellen geen gebruik heeft gemaakt.

Teneinde tot een bedrijfskapitaal voor de verwarming en het warm water te komen zal iedere medeëigenaar in handen van de beheerder maandelijks een som van twaalfhonderd frank (1.200 Fr) storten voor ieder der appartementen "A", "B", "C", "8A" en "A1" en duizend vijfhonderd frank (1.500 Fr) voor de lokalen vermeld met "BC1".

Deze bedragen kunnen verminderen of verhogen naargelang de kostprijs van de brandstof en de onderhoudskosten, en dit op voorstel van de beheerraad door de algemene vergadering goedgekeurd.

Volgens de opnamen der tellers, zal de beheerder de afrekening der verwarmingskosten opmaken en het te weinig betaalde bedrag opvorderen; de medeëigenaars verbinden er zich toe dit laatste bedrag binnen de acht dagen na de kennisstelling te betalen.

Ingeval te veel geïnd werd zal de beheerder de teruggave ervan doen in dezelfde termijn.

Ingeval van niet-betaling in het tijdsbestek van acht dagen en op initiatief van de beheerder, kan de levering van verwarming geschorst worden en alle kosten die hieruit voortvloeien moeten gedragen worden door de betrokken partij.

Iedere eigenaar van een appartement verbindt er zich toe deze voorwaarden, die enkel door een beslissing van de Algemene Vergadering kunnen gewijzigd worden, na te leven.

Anderzijds is iedere eigenaar van een appartement verantwoordelijk voor alle schade veroorzaakt aan een verwarmingstoestel in het privaat gedeelte van zijn appartement geplaatst en ook voor de schade die er zou uit voortspuiten aan de appartementen van andere medeëigenaars of aan de gemene delen, zonder dat men een onderscheid moet maken of deze schade berokkend werd door een verzuim, slijtage, vorst, lek of andere toevallige oorzaken.

Dit geldt eveneens voor de schade van welke aard ook die de warmte- of warmwatertellers zouden ondergaan, daar deze toestellen worden aanzien als deel uitmakend van de privatieve delen van het appartement.

Koud water.

Gezien de maatschappij voor de waterbedeling nog slechts één teller plaatst per gebouw wordt het waterverbruik dat door deze teller wordt aangegeven verdeeld tussen de appartementen en de gemene delen bij middel van tussen-tellers die in de appartementen worden geplaatst.

De verdeling van die kosten geschiedt volgens de opnamen van de appartement-tellers en van de algemene teller en dit door de maatschappij die hiermede werd belast.

De kosten van verhuring, opnamen en verdeling van de tellers worden door iedere medeëigenaar gedragen.

Onderhoud en herstellingen.Artikel 29.-

De kosten van onderhoud en herstellingen aan het gebouw en zijn installaties zijn verdeeld in kosten van eerste en kosten van tweede categorie naar het voorbeeld zoals uitgelegd voor de verdeling der lasten.

De kosten van eerste categorie zullen verdeeld worden proportioneel met de quotiteiten in de gemene delen.

De kosten van tweede categorie zullen gelijkvormig verdeeld worden onder de medeëigenaars die ze aanbelangen.

Artikel 30.- De herstellingen en de werken worden onderverdeeld in twee categorieën :

1° de dringende herstellingen.

2° de onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen en de herstellingen en werken die niet onontbeerlijk zijn.

De dringende herstellingen.

Artikel 31.- Voor herstellingen met een dringend karakter, zoals lekken in water- en gasbuizen, buitenleidingen, kroonlijsten, enzovoort, heeft de beheerder het recht deze te laten uitvoeren zonder voorafgaande toelating; ingeval van afwezigheid van de beheerder, is iedere eigenaar of zelfs een derde persoon er toe gehouden de nodige herstellingen te doen uitvoeren na vaststelling der feiten.

Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen, herstellingen en werken die niet onontbeerlijk zijn, maar waaruit een verbetering of een betere versiering voortvloeit.

Artikel 32.- Deze werken en uitgaven kunnen aan de goedkeuring van de Algemene Vergadering voorgelegd worden door een of meerdere medeëigenaars, maar de beslissingen omtrent de uitvoering ervan moeten genomen worden met een drie/vierde meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, alle eigenaars moeten er volgens de voornoemde vormen op uitgenodigd zijn.

Artikel 33.- De medeëigenaars zijn er eventueel of bij noodzakelijkheid toe gehouden toegang tot hun privatieve delen te verlenen voor het herstellen en het schoonmaken van gemene delen.

Behalve wanneer het om dringende herstellingen gaat mag deze toegang niet gebeuren van de eerste juli tot de vijftiende september van ieder jaar. Indien hij (medeëigenaar of huurder) tijdelijk afwezig zal zijn, moet hij de sleutel van zijn privatieve delen aan een mandataris overhandigen, de naam en woonplaats van deze laatste moeten ter kennis van de beheerder worden gebracht, zodat men, ingeval van nood, toegang tot deze privatieve delen kan hebben.

De medeëigenaars kunnen geen vergoedingen eisen wegens herstellingen aan gemene delen en die langs hun privaat gedeelte moeten gebeuren, wanneer zij door de Algemene Vergadering regelmatig beslist werden.

Televisieantenne.

Artikel 34.- De binneninstallatie voor de TV antenne is uitsluitend gericht op de bediening ervan door het openbaar televisiedistributienet. De aansluiting op dit net geschiedt op kosten van de aanvrager. Het plaatsen van gelijk welke antenne op het dak van het gebouw wordt niet toegestaan.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Artikel 35.-

Voorafgaande uiteenzetting.

Huidige eigendom is het lot "E" beschreven in ons proces-verbaal van meting en verkaveling van een bouwgrond toebehorende op het ogenblik van de opstelling van het proces-verbaal aan de pvba. "Lorent en Kinderen" te Evere. Dit proces-verbaal, gedagtekend op 6.9.1972, is gevoegd bij een akte van verkaveling verleden voor Meester Yvan Soinne, notaris te 1130 Brussel (Haren) op 20.10.1973.

Door de vorm der loten werden erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader geschapen, die de betrekkingen regelen tussen de loten A, B, C, D, E en F enerzijds en lot G (garages en koer) anderzijds.

Erfdienstbaarheden.

- 1/ De eigenaars der garages van huidig lot "E" genieten van een erfdienstbaarheid van doorgang op lot "G".
Deze erfdienstbaarheid bestaat eveneens ten voordele van de aangestelden van het onderhoud en het wegnemen der vuilnisbakken.
De ingang en koer van lot "G" mogen in geen geval versperd worden en moeten altijd ingang verlenen aan de voertuigen.
De eigenaars der garages van huidig lot "E" zullen eveneens licht en lucht nemen op lot "G".

De eigenaars van al de garages die toegang hebben tot lot "G" moeten bijdragen, ten zelfde titel als deze van een staanplaats voor voertuigen of van een garage of in lot "G" aan onderhoud en herstellingen van vloer of andere bouwelementen (inrijpoort en toegangshelling) van de zones van de gemene doorgang.

De kosten zullen eenvormig verdeeld worden tussen de eigenaars met recht van doorgang op de gemene zones aangeduid in kosten van tweede categorie (zie art. 28).

- 2/ Een erfdienstbaarheid van doorgang wordt thans geschapen op de grond van lot "E" ten voordele van de eigenaars der garages en standplaatsen die toegang hebben tot de bovenverdieping van lot "G".
Deze erfdienstbaarheid zal genomen worden binnen de grenzen van de in het blauw gekleurde oppervlakte der zijdelingse achteruitbouwstrook op de schets met schaal 1/200 van het plan hierbijgevoegd.
Het onderhoud der bevloering, muurtjes enz. en in 't algemeen van alle bouwelementen uitgevoerd voor de verwezenlijking van deze doorgang is ten laste van de begunstigten der erfdienstbaarheid.
De kosten van onderhoud en herbouwing worden gelijkvormig onder hun verdeeld zoals aangeduid in de kosten der tweede categorie (zie art. 28).
- 3/ De rioleringen van onderhavig gebouw alsook de afvoerleidingen van het regenwater van het dak en de terrassen langs de achtergevel zijn verbonden aan een moerriool gelegen evenwijdig met het gebouw in kavel "G" die aangesloten is op het openbaar riool van de steenweg op Haacht.
- 4/ De regenwaters van het dak en de terrassen langs de voorzijde van het gebouw en het rioolwater zijn aangesloten op een riool aangelegd evenwijdig met het gebouw die eveneens door de achteruitbouwstrook der loten A, B, C, D en E aangelegd is.
Deze riool is verbonden aan de moerriool van lot "G".
- 5/ De afvoer van de regenwaters en rioolwater hiervoren beschreven vormen een erfdienstbaarheid door bestemming van de huisvader die niet mag afgeschaft noch gewijzigd worden.
- 6/ De eventuele kosten voor het ontstoppen of herstellen van het riool gelegen in lot G vallen ten laste van de eigenaars der autobergplaatsen en parkings te bouwen op lot G, alsook van deze die eigenaar zijn van een garage uitgevende op dit lot.
- 7/ De eventuele kosten voor het ontstoppen of herstellen van het riool gelegen in de achteruitbouwstrook van de Oud-Kapellekelaan en deze van de steenweg op Haacht zullen gedragen worden door al de eigenaars van de appartementen aangesloten op dit riool.
Als er bewezen is dat de verstopping veroorzaakt is door één of meer welbepaalde medeëigenaars door nalatigheid of onoplettendheid, zullen zij alleen de kosten ervan dragen.

8/ Uitzichten.

De terrassen, venster en vensterdeuren die zullen voorkomen in de achtergevels van het gebouw zijn rechte zichten op lot "G", die een erfdienstbaarheid vormen door bestemming van de huisvader.

Zij zullen immer mogen blijven bestaan alhoewel de wettelijke minimumafstanden ter zake niet eerbiedigd zijn.

9/ Toegang tot het gemeen terras van het technisch verdiep.

De beheerder zal toegang verlenen naar het gemeen terras aan de verhuizers om de ophaalkatrollen aan de hiervoor bestemde haken te kunnen vestigen, evenals aan de werklieden die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling van de bekleding der terrassen.

10/ Leidingen.

De hoofdleidingen van telefoon en teledistributie zijn binnengebracht in lot "A" en van daaruit verder geleid in de andere loten B, C, D en F. De elektriciteit zal binnengebracht worden langs kavel "B".

11/ Algemeenheden.

Al de hiervoren vermelde erfdienstbaarheden die in feite geschapen worden door de bestemming van de huisvader zullen altijd blijven bestaan en zullen moeten geduld worden zonder beperking. Om in de toekomst wrijvingen tussen de eigenaars van de verschillende loten, voorzien op het proces-verbaal van meting van 6 september 1972, gevoegd bij de verkavelingsakte verleden voor notaris Ivan Soinne te Brussel op 20 oktober 1972 te vermijden, verklaart de pvba. "Lorent en Kinderen" dat zij zullen vermeld worden in alle notariële akten met betrekking op de op te richten gebouwen op de verschillende loten.

SECTIE IV - VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW.

Artikel 36.- De eerste verzekeringen worden door de constructeur onderschreven tegen brandschade, stormschade en burgerlijke verantwoordelijkheid.

Artikel 37.- De verzekering, zowel van de privatieve zaken (meubilering uitgezonderd) als van de gemene delen, zal door de beheerder voor rekening van alle medeëigenaars bij éézelfde maatschappij worden onderschreven en zal volgende risico's moeten dekken : brand, bliksem, ontploffingen van alle aard, het verhaal der geburen of medebewoners en hun huurverlies en burgerlijke verantwoordelijkheid voor bedragen vast te stellen door de Algemene Vergaderingen.

De beheerder zal hiervoor alle nodige voetstappen moeten aanwenden, hij zal de premiën kwijten als gemene lasten en ze onder de medeëigenaars verdelen volgens hun aandeel in de gemene delen (zie artikel 7).

Voor het afsluiten van deze verzekeringen worden de medeëigenaars er toe gehouden hun medewerking te verlenen en ook de polissen te ondertekenen, zoniet kan de beheerder van rechtswege en zonder ingebrekestelling ze afsluiten en ondertekenen in hun plaats.

Artikel 38.- Iedere eigenaar zal een afschrift van de polissen ontvangen.

Artikel 39.- Indien om het even welke reden een bijpremie geëist wordt door het feit van een medeëigenaar, komt ze alleenlijk ten laste van deze eigenaar.

Artikel 40.- Ingeval van ramp zullen de toegekende vergoedingen door de verzekeringsmaatschappij door de beheerder in ontvangst worden genomen in tegenwoordigheid van de medeëigenaars door de Algemene Vergadering aange-steld. Deze vergoedingen kunnen ook in een bankrekening of elders gedepo-neerd worden volgens de voorwaarden vast te stellen door de Vergadering. Gebeurlijk zal er rekening worden gehouden met de hypothecaire of bevoor-rechte schuldvorderingen.

Artikel 41.- Het aanwenden van deze vergoedingen wordt als volgt geregeld :

- a) Indien de ramp gedeeltelijk is, zal de beheerder de ontvangen vergoeding gebruiken om het heropbouwen van de getroffen delen. Indien de vergoeding onvoldoende blijkt om de opgelopen schade te dekken, zal het tekort door de beheerder gevorderd worden op last van alle mede-ëigenaars. Deze laatsten hebben verhaal tegen diegene die door de weder-opbouw een meerwaarde van hun eigendom zouden bekomen en dit ten belope van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de uitgaven nodig tot het heropbouwen, wordt het batig saldo aan de medeëigenaars toegekend naar rato van hun deel in de gemene delen (artikel 7).
- b) Indien de ramp volledig is, zal de vergoeding bestemd worden tot het heropbouwen of de Algemene Vergadering zou er anders moeten over beslissen bij een drie/vierde meerderheid van stemmen. Indien de vergoeding onvoldoende blijkt voor het afbetalen der heropbouwings-werken, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen naar rato van de medeëigendomsrechten van ieder en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering die dit tekort zal vastgesteld hebben. Bij gebrek aan betaling in dit tijdsbestek zullen de wettelijke interesten van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen. In het geval nochtans dat de vergadering tot de wederopbouw zou beslissen, zullen de medeëigenaars die aan de stemming geen deel hebben genomen of die tegen de heropbouw zouden gestemd hebben, ertoe gehouden zijn, indien de andere, een of meerdere medeëigenaars dit vragen binnen de maand van de beslissing van de vergadering, hun rechten in het gebouw af te staan aan de andere medeëigenaars of aan diegenen die ze vragen. De medeëigenaars die aldus niet wederopbouwen, ontvangen dan het aandeel van de vergoeding dat hen toekomt evenals de prijs die overeenstemt met de waarde van hun aandeel in de grond en in hetgeen van het gebouw over-blijven.

Bij gebrek aan een akkoord tussen de partijen, zal de prijs van de eigendomsafstand bepaald worden door twee deskundigen aangesteld door de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw op eenvoudige uitspraak op aanvraag van de meest ijverende partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich te laten bijstaan door een derde deskundige om tot een beslissing te kunnen komen. In geval het tot geen akkoord komt voor de keuze van deze derde deskundige, zal hij benoemd worden op dezelfde wijze als hiervoor. De prijs zal een derde kontant worden betaald en het saldo ook per jaarlijkse derden met de intresten tegen de wettelijke rentevoet betaalbaar met elk deel van het kapitaal. Indien men het goed niet wederopbouwt, eindigt de onverdeeldheid en de gemene delen worden verdeeld of geliciteerd; de vergoeding en de opbrengst van de eventuele licitatie worden dan verdeeld onder de medeëigenaars naar rato van hun respectievelijke rechten vastgesteld door artikel 7.

Artikel 42.- Indien verfraaiingen door de medeëigenaars werden uitgevoerd, moeten deze laatsten ze laten verzekeren op hun kosten, ze kunnen nochtans voor hun rekening gedekt worden in de algemene polis zonder dat de andere medeëigenaars in de eventuele heropbouwingskosten moeten tussenkomen. De medeëigenaars die, tegen de mening van de meerderheid in, zouden denken dat de verzekering een onvoldoende kapitaal dekt, kunnen voor hun rekening een bijkomende verzekering onderschrijven op voorwaarde er alle lasten en premieën van te dragen.

In deze beide gevallen hebben de betrokken eigenaars alleen recht op de hogere vergoedingen en die toegestaan werden als gevolg van deze bijkomende verzekering en ze kunnen er ook vrij over beschikken.

Artikel 43.- In het geval er gemeenschappelijke ontvangsten zouden geboekt worden in verhouding tot de gemene delen, zullen deze laatsten toebehoren aan iede medeëigenaar naar rato van zijn deel bepaald in artikel 7.

SECTIE V - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 44.- Al de eigenaars, vruchtgebruikers, huurders en in 't algemeen eenieder die in het gebouw welkdanige rechten bezit, is er toe gehouden het onderhavig reglement te eerbiedigen, waartoe zij zich verbinden door het feit zelf van hun aankoop, of zelfs alleen reeds door het feit welkdanig recht te hebben op een gedeelte van het gebouw.

Artikel 45.- De sanctie bij het niet naleven van onderhavige schikkingen bestaat uit :

1.- voor de huurder :

De verbreking van de huurceel, zowel gezchreven als mondelinge en de uitwijzing van de huurder zonder dat hij van zijn verhuurder, van de beheerraad, (gevormd door de beheerder en zijn bijzitters) of van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, de betaling kan eisen van welkdanige vergoeding

en zonder dat de eigenaar van het verhuurde appartement een gelijkaardige vergoeding kan eisen van de beheerraad of van de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

2.- voor de eigenaar.

Het tot de orde roepen door de beheerraad en in geval van herhaling, gerechtelijke dagvaarding, met alle kosten ten laste van de overtreder.

Artikel 46.- Deze sancties worden door de beheerraad toegepast na de vergadering en akkoord op eenvoudige meerderheid door de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

De huurders van het gebouw worden tot deze vergadering toegelaten doch slechts met raadgevende stem.

Artikel 47.- Deze vergadering wordt bijeen geroepen op voorstel van de beheerraad nadat de tekortkomingen van de huurder of de eigenaar tweemaal werden vastgesteld door een lid van de beheerraad, bijgestaan door twee getuigen die het gebouw bewonen.

Artikel 48.- De eigenaars, huurders, dienstboden en over 't algemeen al de bewoners van het gebouw moeten dit op burgerlijke en eerlijke wijze bewonen en dit volgens de juridische betekenis van "goede huisvader".

Artikel 49.- Iedere eigenaar moet erover waken dat de rust op geen enkel ogenblik gestoord worde door zijn toedoen, door een familielid, dienstboden, huurders of bezoekers.

Artikel 50.- De medeëigenaars van het gebouw zullen hun huurders bij voorkeur een geschreven huurceel opleggen waarin de huurder de verbintenis aangaat zich aan huidig reglement strikt te onderwerpen. Indien de verhuring zonder geschreven huurceel geschiedt dient de huurder een verklaring te ondertekenen waarin hij zich verbindt de onderhavige schikkingen na te leven.

Artikel 51.- De huurders moeten van onbesproken gedrag zijn. De onderverhuring, zelfs gedeeltelijk, is verboden. De appartementen mogen slechts door één enkele persoon of aan de leden van één familie verhuurd worden.

Artikel 52.- De bewoner van welkdanig gedeelte van het gebouw mag geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken.

Het gebruik van muziekinstrumenten en radio- en televisietoestellen is toegelaten, maar zij die er gebruik van maken moeten er over waken dat het de andere bewoners niet kan hinderen en dit vooral tussen tweeëntwintig uur en acht uur in de week, en tussen drieëntwintig uur en negen uur op zaterdag, zondag en feestdagen.

Artikel 53.- Over 't algemeen en zonder dat deze lijst beperkend weze, worden in de appartementen niet toegelaten :

- een groot- of kleinhandel met verkoophuis of een warenopslagplaats; Deze clausule geldt niet voor de lokalen speciaal ingericht voor handel, t.t.z. het appartement "A1" en de lokalen aangeduid onder "BC1".
- een nijverheidsinstelling van welke aard ook;
- een gevaarlijke, ongezonde of immorele instelling;
- een instelling welke door lawaai, reuken of uitwasemingen de geburen zou hinderen;
- een familiepension, gemeubeld hotel, drankslijterij of private kring;
- een ziekenverpleging, moederhuis of kliniek;
- een instelling voor ontsmetting, massage, schoonheidsinstituut of gelijk-aardige bedrijvigheid.

Artikel 54.- In de appartementen mag er geen enkele moter geplaatst worden, uitgezonderd diegene die voor de huishoudapparaten dienen, en deze laatsten moeten steeds ontsmoord zijn.

De in de appartementen geplaatste smeltveiligheden moeten van het onvervalsbaar type zijn en geen enkele shuntage of overbrugging is toegelaten.

Artikel 55.- De bewoners van het gebouw mogen in de appartementen, halls of trappenhuizen noch hout zagen nog klieven noch kappen. Lawaaiige bezigheden waar het gebruik van gereedschap zoals hamer, elektrische boor en dergelijke aan te pas komen, zijn op weekdagen verboden tussen twintig uur en acht uur, en tussen achttien uur en tien uur op zaterdag, zondag en feestdagen.

Het is ten strengste verboden in de sterfputten, bezoekkamers enz.. van de riolering oude olie, benzine, vetten, enz.. te gieten.

De overtreder zal op zijn kosten de riolering laten reinigen en hij staat tevens in voor het opstopings- en ontploffingsgevaar.

Artikel 56.- De gemene delen, namelijk hall, de trappenhuizen, de ingangshall, de toe- en doorgangen van de kelders moeten ten alle tijde worden vrij gehouden en mogen niet gebruikt worden, zelfs niet tijdelijk om er welkdanige voorwerpen te plaatsen. Dit geldt in het bijzonder voor allereerste hande pakken welke geenszins op de overlopen of in de ingangshalls mogen neergezet worden.

Artikel 57.- In de halls, de trappenhuizen, de door- en toegangen, de lift zijn kinderspelen verboden.

Artikel 58.- Tapijten, vloertapijten of matten mogen in het gebouw noch uitgeschud noch uitgeklopt worden. Het uitschudden van tafellakens, beddegoed, borstels en dergelijke in de halls, de trappenhuizen, de door- en toegangen van het gebouw, alsook langs de vensters, is verboden. Men mag in de gangen of op de overlopen geen enkel werk verrichten zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, of klederen, het poetsen van schoenen of dergelijke.

Artikel 59.- Het blijvend aanbrengen, op de overlopen en in het algemeen in de gemene delen, van haken, kleerhangers of enig ander voorwerp is verboden.

Artikel 60.- De gasaankoppelingen moeten steeds geschieden op de wijze die door de verdelingsmaatschappij aanvaard is.

Artikel 61.- Geen enkel dier is in het gebouw toegelaten.

Uit verdraagzaamheid nochtans mogen de huurders wel honden houden.

Moest een van hen echter storend zijn in het gebouw door lawaai, reuk of anderzins, kan de Algemene Vergadering deze vergunning bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken.

In de gemene delen van het gebouw moeten de honden verplichtend aan een leiband gehouden worden.

Indien de huurder zich aan de beslissing van de Algemene Vergadering niet houdt, kan deze laatste hem de betaling opleggen van een som gaande tot honderd frank per dag vertraging te rekenen vanaf de betekening der beslissing van de Algemene Vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds worden gestort.

Artikel 62.- De appartementsbewoners mogen aan de voorgevelvensters of op de balkons geen opschriften, reklaamborden, provisiekasten, kooien, kisten, linnendroger of dergelijke voorwerpen aanbrengen of plaatsen.

In het gebouw mag nergens een affiche opgehangen worden behoudens die welke de verkoop of de verhuring van een appartement aankondigen.

Deze affichen moeten op de hiervoor bestemde plaatsen aangebracht worden.

Artikel 63.- De bewoners van het gebouw, zowel eigenaars in het gebouw als huurders, moeten er over waken dat dit zijn algemeen en eenvormig uitzicht behoudt. Zij zijn er in het bijzonder toe gehouden om aan de vensters aan de straat, en dit zonder afwijking, gordijnen op te hangen waarvan vorm en kleur voor al de appartementen dezelfde zijn. Geen enkele fantasie is in dit verband toegelaten.

De bewoners van het gebouw die aan de vensters zonneblinden wensen te plaatsen, zijn er toe gehouden hiervoor venetiaanse blinden met veelvuldige lamellen te gebruiken met gebroken wit als kleur.

Gordijnen die blijvend slordig aan de venster opgehangen worden zijn niet toegelaten.

Artikel 64.- Over 't algemeen dient men zowel voor brievenbussen als voor de belknopjes, de lift en aanduiding van de vrije beroepen gebruik te maken van standaardplakketten naar vorm en kleur.

Iedere bewoner van het gebouw moet op zijn eigen kosten de nodige plaketten aanvragen bij de beheerder.

In het vrije vakje van iedere belplaat op het verdiep moet de naam van de bewoner verplichtend voorkomen.

Artikel 65.- Al dan niet vrijwillige beschadigingen die om het even hoe aan de gemene delen zouden toegebracht worden en namelijk bij verhuis, zullen door tussenkomst van de beheerder dringend hersteld worden ten koste van de verantwoordelijke medeëigenaar of huurder.

Artikel 66.- Voor de verhuis is het gebruik van de lift verboden. Te dier gelegenheid zal men gebruik maken van katrollen. Niettemin zullen de weinig omvangrijke pakken met de lift mogen worden vervoerd buiten de spitsuren en op voorwaarde ze te voorzien van de hiervoor bestemde bekleding.

Artikel 67.- Alvorens te verhuizen zal de medeëigenaar of de huurder de beheerder hiervan zeven dagen op voorhand verwittigen.

Artikel 68.- Het gebruik van de lift door kinderen beneden de veertien jaar niet vergezeld van volwassenen is niet toegelaten.

Artikel 69.- Gebruik van de vuilniskoker.

Aangezien de vuilniskoker er ten gerieve is van al de medeëigenaars van de appartementen wordt er bijzonder op aangedrongen bij het gebruik ervan de volgende regels in acht te nemen :

- 1° geen enkel voorwerp in de koker te werpen dat een verstopping zou kunnen veroorzaken zoals ondermeer bloemruikers, stokken en dergelijke;
- 2° er geen flessen of glasscherven in werpen die de aangestelde voor het ophalen van het vuilnis zou kunnen kwetsen;
- 3° ieder voorwerp dat bij het vallen zou lawaai maken, zoals conserveblikken, vooraf met papier omwikkelen;
- 4° alle afval bij voorkeur in papier wikkelen;
- 5° de stortkoker niet te gebruiken tussen tien uur 's avonds en zeven uur 's morgens;
- 6° de kosten van ontstopping waarvoor een medeëigenaar verantwoordelijk gesteld wordt, zullen door hem alleen gedragen worden.

Artikel 70.- De bewoners van het gebouw moeten er vooral over waken dat hun kinderen de ruiten, spiegels en andere versieringen van de gemene delen niet onnodig bevuilen.

Artikel 71.- De ingangsdeuren van het gebouw moeten na het binnen- of buitengaan onmiddellijk terug gesloten worden. Zij moeten verplichtend op slot gaan tussen tweeëntwintig uur en zeven uur.

Bedelaars en omhalers van werken van deur tot deur worden in het gebouw niet toegelaten; de bewoners van het gebouw worden met aandrang verzocht deze niet binnen te laten en indien zij toch iets wensen te geven of te kopen, zelf naar beneden te gaan.

Artikel 72.- Kelders mogen slechts aan medeëigenaars van het gebouw worden verkocht en maar worden verhuurd aan bewoners van het gebouw. De medeëigenaars mogen onderling hun kelders uitwisselen en verhandelen, op voorwaarde zelf de kosten te dragen voor het verleggen van buizen of leidingen. Hetzelfde geldt voor het uitwisselen of verhandelen van garages binnen het gebouw.

Artikel 73.- De medeëigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken en te voldoen aan alle door de hogere overheid opgelegde politie- en wegenlasten.

Artikel 74.- De betalingen door de medeëigenaars aan de beheerkas moeten binnen de acht dagen volgend op de vervalldag gestort worden zoals voorzien in :

- het medeëigendomskontraakt voor de provisie van de beheerskosten zoals verwarming, lift en zo meer;
- de beslissingen in algemene vergadering genomen voor de uitvoering van zekere werken betreffende onroerende goederen, aangenomen en gestemd door de medeëigenaars bij algemeenheid van stemmen en dit op de data door de beheerraad vastgesteld.

Ingeval de beheerder de voor de beheerkas bestemde fondsen niet ontvangt, zal hij aan de medeëigenaars een eerste verwittiging aangetekend toesturen als ingebrekestelling met verzoek de betaling bij kerende post te verrichten. Indien de falende medeëigenaar na de eerste verwittiging zijn betaling niet verricht, zal de beheerraad de verschuldigde sommen bij deurwaardersexploot laten innen en de kosten ervan vallen ten laste van de ingebreke gebleven medeëigenaar.

Artikel 75.- De schikkingen van onderhavig reglement mogen slechts gewijzigd worden bij Algemene Vergadering der medeëigenaars vergaderend overeenkomstig het medeëigendomsreglement en beslissende bij eenvoudige meerderheid van stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars.

SECTIE VI - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 76.- Ingeval van onenigheid tussen de medeëigenaars of tussen een of meer onder hen met de beheerder, zullen de moeilijkheden in verband met de statuten van het gebouw of het reglement van inwendige orde, onderworpen worden aan de beslechting van een scheidsrechter, in gemeen overleg of bij gebrek aan akkoord op verzoek van de meest ijverende partij door de Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg gekozen.

De Algemene Vergadering mag onderhavige clause met een twee/derde meerderheid van stemmen schrappen.

Alle geschillen betreffende het opvragen van de provisiebetaling en de verschuldigde sommen wegens gemeenschappelijke uitgaven zullen aan de bevoegde rechtbanken onderworpen worden.

Het onderhavig vastgesteld reglement (zakelijk statuut en reglement van inwendige orde) wordt onder de minuten van notaris Ivan Soinne te Brussel tweede distrikt (Haren) neergelegd.

Het algemeen medeëigendomsreglement is verplichtend voor al de huidige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst, welkdanig recht zouden verkrijgen in het gebouw, appartement of autobergplaats.

Bijgevolg zal huidig reglement ofwel volledig dienen overgeschreven te worden in al de akten van overdracht of verklaringen van eigendom of genot ofwel zullen deze akten uitdrukkelijk vermelden dat de belanghebbers er volledig kennis van hebben en dat zij van rechtswege, door het enkel feit eigenaar, bewoner of houder te zijn van welkdanig recht in een gedeelte van het gebouw, gesubrogeerd zijn in al de rechten en plichten die er uit voortvloeien.

Gereguleerd in Schiedamschen Waard,
 vijfentwintigsten, naem van de 5 juli 1844
 Boek 12, 6820, ook 3 & 4 doorzichten
 vijfde punt (180.) 12. 1844 (1844)
 1844