



**STUDIE**

VAN

**M<sup>TER</sup> Pierre VERMEULEN**

**NOTARIS**

**SINT-JANS-MOLENBEEK**

**1080 BRUSSEL**

**BASISAKTE**

**Residentie VENDOME II**

**te Koekelberg, Kasteellaan, 120.**

VAN HOOF-GEORGS

123

D.

Datum: 13/03/1990

BASISAKTE

Bijl: 9

1

**BASISAKTE**  
**van het appartementsgebouw, genaamd**  
**"RESIDENTIE VENDOME II"**  
**te Koekelberg, Kasteellaan, 120.**  
=====

Het jaar negentienhonderd negentig.  
De dertiende maart.

Voor Ons, Meester Pierre VERMEULEN, notaris ter  
standplaats Sint-Jans-Molenbeek/Brussel,  
onze ambtgenoot, Meester Ludo JORIS, notaris met standplaats  
Londerzeel.

ZIJN VERSCHENEN:

A/ 1

houder der  
minuut, en

B/ 1



Dewelke verschijners met het oog op het onroerend statuut, voorwerp van onderhavige akte, ons verzocht hebben authentiek vast te stellen wat volgt:

HOOFDSTUK I: VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.  
verschijners sub A,  
zijn eigenaars van de hiernabeschreven grond:

GEMEENTE KOEKELBERG

Een perceel bouwgrond gelegen Kasteellaan, 120, er een gevelbreedte hebbende van veertien meter, vijfenzeftig centimeter, met een grootte van vier are, achtenveertig centiare, dertig tienmilliare, gekadaastreerd Sektie A, nummer 10/S.3 voor een oppervlakte van vier are, achtenveertig centiare,

Bovenbeschreven perceel zijnde lot 5 van de verkaveling waarvan sprake hierna.

DEFTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM

Tweede blad

W 7312 M





Derde blad

W 731949



VERKAVELINGSVERGUNNING

De verschijners sub A hebben samen met

een aanvraag tot verkaveling ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koekelberg.

Ingevolge deze aanvraag heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koekelberg, de aangezochte verkavelingsvergunning afgeleverd op drieëntwintig mei negentienhonderd zesentachtig.

Een kopij van bedoelde verkavelingsvergunning met in bijlage de stedenbouwkundige voorschriften, is gehecht gebleven aan de verdelingsakte waarvan sprake hierna.

De verdelingsakte voorgeschreven door de wet inzake Stedebouw en Ruimtelijke Ordening werd verleden voor notaris André Philips te Koekelberg, op drieëntwintig en zesentwintig september en twintig en vijftwintig oktober negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven ten derde kantore van grondpanden te Brussel, de achtste december daarna, boek 10138, nummer 7.

**BIJZONDERE VOORWAARDEN VOORKOMENDE IN DE EIGENDOMSTITELS.**

I.-De verkoopakte verleden voor notarissen Tyberghein en Raspé, in datum van zes november negentienhonderd vierenzestig, waarvan melding in de eigendomsaanhaling die voorafgaat, bevat onder meer letterlijk wat volgt:

In voormelde akte ontvangen door notaris Mourlon-Beernaert op achttien oktober negentienhonderd zevenenveertig, is onder andere het volgende gemeld:

"Les limites contre les avenue ou rue, ainsi que celles "contre voisins non bornées, ne sont pas garanties, le plus ou "le moins de contenance pouvant résulter de la différence de ces "limites devant faire profit ou perte pour les attributaires "respectifs des lots; les co-partageants devront se conformer "aux alignements, niveaux, lois et règlements concernant les "constructions à ériger sur leur lot et payer à qui de droit les "travaux de voirie, droits, taxes et impôts qui en résulteront; "ils prendront sur leur lot respectif les eaux pluviales et "ménagères.

"Les indemnités à allouer éventuellement du fait de "dommages de guerre causés à la suite de la chute d'une bombe "volante ne sont pas comprises dans le présent partage; elles "feront l'objet d'un règlement ultérieur entre les comparants.

"L'acte d'échange susvisé du ministère du notaire de la "Housse du cinq mai mil neuf cent trente-quatre, contient la "clause suivante ici reproduite: les parties s'engagent à céder "gratuitement à la voirie publique, dès que la commune le "demandera ou dès que l'un d'eux en exprimera le désir, les "emprises nécessaires à la création ou à l'élargissement des "rues intéressant leur bien.

"Les attributaires des lots quatre, cinq et six "reconnaissent expressément avoir connaissance de l'arrêté royal "du trente et un mars mil neuf cent trente et un, décrétant la "création de la rue sur le Parruck, ainsi que du nouvel "alignement des constructions à front de cette rue à créer.

"Daarenboven, op een aanvraag gericht door de notaris "Tyberghein ondertekend aan het Gemeentebestuur van Koekelberg, "heeft dit Gemeentebestuur op eenentwintig september "negentienhonderd vierenzestig, schriftelijk het volgende "geantwoord:

"En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme en date du seize septembre mil neuf cent soixante-quatre, concernant la parcelle de terrain sise à Koekelberg, avenue du Château, cadastrée Section A, numéro 10/t.2, nous avons l'honneur de vous adresser les renseignements demandés, sous réserve de l'instruction définitive, à laquelle il serait procédé lors du dépôt d'une demande de permis de bâtir ou de lotir.

"Le terrain en cause est susceptible d'être atteint par les dispositions suivantes, résultant des prévisions d'aménagement renseignées au plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du vingt-quatre mai mil neuf cent cinquante-neuf fixant la largeur de l'avenue à vingt-quatre mètres et par la décision du Collège échevinal en date du trois avril mil neuf cent soixante-quatre établissant une zone de recul de cinq mètres de largeur à partir de l'alignement décrété.

"Ce terrain ne se situe à ce jour, ni dans les limites d'un plan général ou particulier d'aménagement, ni d'un plan d'expropriation, ni d'un plan de lotissement approuvés.

"D'autre part, il reste à céder gratuitement à notre administration l'emprise destinée à la voirie, représentée au croquis avec procès-verbal de mesurage ci-joint. Cette cession gratuite exonère le propriétaire riverain de la taxe d'ouverture de rue, et se passe sans frais devant Monsieur le Bourgmestre."

II.-De verkoopakte verleden voor notaris Van Den Bergen in datum van vijftien september negentienhonderd vijfenzeestig, waarvan eveneens melding in de eigendomsaanhaling, bevat onder meer letterlijk wat volgt:

"Er wordt gelezen in de hierbovenvermelde akte van het ambt van notaris Robert Philips te Koekelberg in datum van elf augustus negentienhonderd achtenveertig, hetgeen volgt:

"L'acte prérapporté des notaires Mourlon-Beernaert et Gérard de Bruxelles en date du dix-huit octobre mil neuf cent quarante-sept, contient entre autres stipulations ce qui suit, ici reproduites textuellement:

"Les limites contre les avenue ou rue, ainsi que celles contre voisins non bornées ne sont pas garanties, le plus ou le moins de contenance pouvant résulter de la différence de ces limites devant faire profit ou perte pour les attributaires respectifs des lots; les co-partageants devront se conformer aux alignements, niveaux, lois et règlements concernant les constructions à ériger sur leur lot et payer à qui de droit les travaux de voirie, droits, taxes et impôts qui en résulteront, ils prendront sur leur lot respectif les eaux pluviales et menagères.

Vierde blad

W 731950





"L'acte d'échange susvisé du ministère du notaire de la Housse, du cinq mai mil neuf cent trente-quatre, contient la clause suivante ici reproduite: les parties s'engagent à céder gratuitement à la voirie publique dès que la Commune le demande "ou dès que l'un d'eux en exprimera le désir, les emprises "nécessaires à la création ou à l'élargissement des rues "intéressant leur bien.

"Les attributaires du lot cinq reconnaissent expressément "avoir connaissance de l'Arrêté Royal du trente et un mars mil "neuf cent trente et un, décrétant la création de la rue sur le "Parruck ainsi que du nouvel alignement des constructions à "front de cette rue à créer."

De kopers van een privaat deel in de residentie, voorwerp van onderhavige basisakte, zullen ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij hogermelde v+21Hverkevelingsvergunning en van bovenaangehaalde bijzondere voorwaarden voor zover zij nog van toepassing zijn en hen aanbelangen in de plaats gesteld zijn van de verschijners sub A/.

#### HOOFDSTUK II: VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING - MACHTING TOT BOUWEN.

De verschijners sub A, --  
verklaren bij deze zuiver een eenvoudig te verzaken ten bate van de verschijnster sub B/, de naamloze vennootschap voor wie haar vertegenwoordigers aanvaarden, aan het recht van natrekking hen toebehorende op hogerbeschreven grond, krachtens artikels 546, 551 en volgende van het burgerlijk wetboek, inzake alle beplantingen, gebouwen en werken, met dien verstande dat onderhavige verzaking niet toepasselijk is op de privatieven waarvan zij de eigendom wensen te verkrijgen, te weten:

- de autostandplaatsen nummers drie (3), vier (4), vijf (5) en zes (6) en de bergingen nummers drie (3), vier (4), vijf (5) en zes (6);

- de appartementen A.3 en B.3 op de derde verdieping;

- de appartementen A.4 en B.4 op de vierde verdieping;

privatieven die hierna breedvoerig zullen beschreven worden alsmede de eraanverbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen;

van dewelke privatieven de verschijners sub A) zich de algehele en uitsluitende eigendom voorbehouden.

de vennootschap  
gezegde grond en op kosten van deze laatste, overeenkomstig de bouwvergunning, het appartementsgebouw in kwestie op te richten dat aldus de eigendom van de bouwer wordt en blijven zal, onder voorbehoud van wat hierboven werd uiteengezet inzake de privatieven waarop de verzaking aan het recht van natrekking niet toepasselijk is.

Alle betwistingen die zouden kunnen ontstaan aangaande het op te richten gebouw en de naburige eigenaars moeten worden beslecht door de vennootschap en op haar kosten, zonder tussenkomst van de verschijners sub A/ al de veroordelingen die dienaangaande zouden kunnen uitgesproken worden voor haar rekening nemend, zelfs indien zij uitgesproken waren tegen de verschijners sub A/ op grond van hoedanigheid van eigenaars van de grond.

Alle belastingen, taksen en welkdanige lasten ook, waarvan gemelde gebouwen aanleiding zullen geven, zijn te uitsluitende laste

Onderhavige overeenkomst, in de opvatting van de partijen, maakt geen huur van opstal uit en kan bijgevolg niet worden beschouwd als een tijdelijke eenvoudige vergunning.

### HOOFDSTUK III: VERDELING

Vijfde blad

De vennootschap-verschijnster sub B/ heeft de plans van het op te richten gebouw doen opstellen door architect

Deze plans die de bouw voorzien van een gelijkvloers en zeven bovengrondse verdiepingen, werden aan de bevoegde gemeentelijke en stedenbouwkundige overheden ter goedkeuring voorgelegd.

In haar zitting van zevenentwintig september negentienhonderd negenentachtig, heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koekelberg aan de vennootschap-verschijnster sub B/ een bouwvergunning afgeleverd op basis van bovenvermelde plans, met referte stedenbouw 6575 - 36/89.

Een fotokopij van deze bouwvergunning met bijlagen, zal hier aangehecht blijven.

Een afdruk van de bouwplans, ten getale van zijn "Ne Varietur" ondertekend door de comparanten en de werkende notaris en zullen eveneens hieraangehecht blijven.

### BESCHRIJVING DER WERKEN EN MATERIALEN

De sub B/ heeft een beschrijving doen opmaken van de uit te voeren werken en van de te gebruiken materialen zowel voor de gemeenschappelijke als voor de privatieve delen.

Een exemplaar van bedoelde beschrijving zal hier aangehecht blijven, na "Ne Varietur" ondertekend te zijn geweest door de vertegenwoordigers van de vennootschap-verschijnster sub B/ en door Ons, Notaris.

De sub B/ zal steeds de mogelijkheid hebben bepaalde materialen door andere gelijkaardige te vervangen.

### HORIZONTALE VERDELING - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN.



Deze uiteenzetting gedaan zijnde, hebben de verschijners ons verzocht hun wil te akteren om het onroerend complex waarover het gaat, te stellen onder het stelsel van de gedwongen onverdeeldheid, conform de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig die artikel 577/bis vormt van het burgerlijk wetboek.

Het onroerend complex dat zal genoemd worden "Residentie Vendome II" zal aldus verdeeld worden op basis van hogervermelde plans, waaruit blijkt dat de beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen, de volgende is:

#### GELIJKVLOERS

##### a) Gemeenschappelijke delen:

De grond, het rioleringsnet met zijn roosters, toebehoren, klokputjes, controleput en septische put met hun hermetisch deksel, de liftput, de tuin op het niet bebouwd deel boven de collectieve autobergplaats.

De achteruitbouwstrook met zijn plantenbakken en versieringen, de afsluitingen.

De inkom tot de collectieve autobergplaats met haar kantelpoort, de manoeuvreerruimte, de doorgangen, de ruimte bestemd voor het plaatsen van fietsen en kinderwagens (tussen de privatieve autostandplaatsen nummers zeven en acht), de toegangsdeur tot de tuin.

De inkom van de residentie met arduintrede, de inkomdeur, de publieke hall met de brievenbussen, belinrichting en parlofoons - sas toegang gevende tot de bergplaatsen en tot de collectieve autobergplaats, de lift met liftkooi, de trap met trappenhuis, het lokaal voor de electriciteitsmeters, het lokaal "hydrofoon", de verluchttings- en rookkokers, de aera's, allerhande buizen, enz...

##### b) Privatieve delen:

1) TWAALF-BERGINGEN genummerd van één tot en met twaalf, begrijpende elk het eigenlijk lokaal met zijn deur;

Deze bergingen bezitten geen aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Zij maken een bijhorigheid uit van de appartementen van de residentie waarmede zij verkocht worden.

2) TWAALF AUTOSTANDPLAATSEN genummerd van één tot en met twaalf, en begrijpende elk:

##### a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke autostandplaats zoals deze zal afgebakend worden door geschilderde grondlijnen, volgens de aanduidingen van het hieraangehecht plan 2/6;

##### b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Elk zes/duizendsten (6/1.000sten) in de gemene delen.

#### Opmerkingen:

1° sub B/ geeft geen waarborg inzake het moeiteloos manoeuvreren voor de toegang tot de autostandplaatsen in kwestie.

2° Voor zover het technisch te verwezenlijken blijkt, behoudt de zich het recht voor tussen de bestaande kolommen afsluitingen, rolluiken of poorten aan te brengen, om aldus garageboxen tot stand te brengen.

In dit geval zullen aan deze boxen de duizendsten aanbedeeld worden van de autostandplaatsen die zij vervangen.

EERSTE, TWEEDE, DERDE, VIERDE EN VIJFDE VERDIEPING

Op ieder dezer verdiepingen bemerkt men:

a) Gemeenschappelijke delen:

Onder andere de trap met zijn trappenhuis, de lift met zijn kooi, de overloop, de verluchtungs- en rookkokers, de buizen, enz...

b) Privatieve delen:

1) Een appartement van het type "A", aan de linkerkant gelegen, en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhall met vestiaire, living met open haard en inbouwcasette, schuifraam toegang gevende tot het terras aan de voorgevel, keuken met berging en toegang tot het terras, het terras aan de voorgevel, nachthall, water-closet, badkamer met boiler, drie slaapkamers waarvan één met toegang tot het terras aan de achtergevel, het terras aan de achtergevel;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vierenzeventig/duizendsten (74/1.000sten) in de gemene delen;

2) Een appartement van het type "B", aan de rechterkant gelegen, en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhall met vestiaire, living met open haard en inbouwcasette, schuifraam toegang gevende tot het terras aan de voorgevel, keuken met berging en toegang tot het terras, het terras aan de voorgevel, nachthall, water-closet, badkamer met boiler, twee slaapkamers waarvan één met toegang tot het terras, het terras aan de achtergevel;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vierenzestig/duizendsten (64/1.000sten) in de gemene delen.

Opmerking:

De termen "linkerkant" en "rechterkant" worden gegeven vanuit het oogpunt van een persoon zich bevindende in de Kasteellaan, die de residentie bekijkt.

ZESDE EN ZEVENDE VERDIEPINGEN

Men bemerkt er:

Zesde blad



a) Gemeenschappelijke delen:

Onder andere:

-op het niveau van de zesde verdieping: de lift met zijn kooi, de trap met trappenhuis, de overloop, de verluchtungs- en rookkokers, de buizen, enz...

-op het niveau van de zevende verdieping: in het dak de lift met zijn kooi, het trappenhuis, de opengaande koepel toegang gevende tot het plat dak, de verluchtungs- en rookkokers, de buizen, enz...

b) Privatieve delen:

1) Een duplex appartement aangeduid onder letter "C", aan de linkerkant gelegen, en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

-op het niveau van de zesde verdieping: inkomhall met muurkasten, living met open haard en inbouwcasette, privatieve open spiltrap toegang gevende tot de privatieve lokalen van de zevende verdieping, schuifraam toegang gevende tot het terras aan de voorgevel, terras aan de voorgevel, water-closet, keuken met berging en muurkast, bureau met muurkast, terras aan de achtergevel toegankelijk via de keuken;

-op het niveau van de zevende verdieping: de privatieve trap komende tot dit niveau, berging, nachthall, water-closet, badcel met boiler en stortbad, badkamer, drie slaapkamers;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd negentien/duizendsten (119/1.000sten) in de gemene delen.

2) Een duplex appartement aangeduid onder letter "D", aan de rechterkant gelegen, en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

-op het niveau van de zesde verdieping: inkomhall met muurkasten, living met open haard en inbouwcasette, privatieve open spiltrap toegang gevende tot de privatieve lokalen van de zevende verdieping, schuifraam toegang gevende tot het terras aan de voorgevel, terras aan de voorgevel, water-closet, keuken met berging, bureau, terras aan de achtergevel toegankelijk via de keuken;

-op het niveau van de zevende verdieping: de privatieve trap komende tot dit niveau, berging, nachthall, water-closet, badkamer met boiler, slaapkamer nummer 1 met muurkast en douchecel, slaapkamer nummer 2, slaapkamer nummer 3 met muurkast;

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Honderd negentien/duizendsten (119/1.000sten) in de gemene delen.

PLAT DAK

Het dak boven de zevende verdieping wordt gevormd door een terras alwaar zich ondermeer bevinden de koppen van de schouwpijpen en verluchtungskokers en de opengaande koepel.

De toegang tot dit plat dak is verboden, behalve voor het onderhoud en herstelling of voor de noodwendigheden van de gemeenschap.

Het plat dak alsmede zijn bekleding en bovenvermelde koppen van schouwpijpen en verluchtungskokers en de opengaande koepel, maken een gemeenschappelijk deel uit van de residentie.

#### HOOFDSTUK IV: OPMERKINGEN

##### 1° Verdeling

Er blijkt uit wat voorafgaat dat de residentie, voorwerp van onderhavige akte, samengesteld is uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van hun eigenaar, en uit gemeenschappelijke delen bijhorig aan de privatieve delen waarvan de eigendom in onverdeeldheid toebehoort aan al de medeëigenaars, ieder van hen voor een fraktie en toebedeeld aan de privatieve lokalen zoals hierboven vastgesteld.

Het aandeel van iedere eigenaar van privatieve lokalen in de verschillende gemene delen, wordt zoals hierboven reeds vermeld, uitgedrukt in duizendsten, om een totaal te vormen van duizend/duizendsten voor de geheelheid van het appartementsgebouw.

De appartementen en autostandplaatsen krijgen een aantal duizendsten toebedeeld zoals hierboven bepaald.

Het aantal duizendsten dat ieder eigenaar aldus bezit, bepaalt zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

Dat getal duizendsten wordt vastgesteld, rekening houdend zowel met de nuttige oppervlakte en de belangrijkheid der privatieve lokalen, als met hun waarde en wordt opgelegd aan al de medeëigenaars die dit moeten aanvaarden.

De aard van onafscheidelijke bijhorigheid der kwotiteiten in de gemene delen, brengt geen nadeel toe aan het recht dat de vennootschap-verschijnster sub B/ zich voorbehoudt onder de rubriek "voorbehoud" hierna.

##### 2° Voorbehoud - Wijziging der plannen.

Er wordt overeengekomen dat de vennootschap-verschijnster sub B/ gedurende de ingangzijnde bouwwerken, aan de plannen alle wijzigingen mag aanbrengen teneinde een werk te verzekeren overeenkomstig de regels van de kunst.

Zij behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder tussenkomst der medeëigenaars noch verhaal tegen hen, en bij afwijking van wat gezegd werd hierboven en in het algemeen reglement van medeëigendom:

a) behalve de gebruikelijke afwijking in de uitvoering der plannen, deze laatste te wijzigen met inbegrip van de gevels en toegangen, en dit gedurende de bouwwerken, teneinde gevolg te geven aan de wensen en voorschriften der bevoegde overheden, aan de noodwendigheden van de bouwkunst, aan de technische eisen alsook om het gebruik der privatieve en/of gemeenschappelijke delen te vergemakkelijken en te verbeteren; zaken waarover hij alléén zal oordelen;

b) over te gaan tot de inwendige verdeling der lokalen van de appartementen zoals zij het passend zal vinden, de privatieve en/of gemeenschappelijke delen van één of meerdere verschillende niveaus te verdelen en te verenigen volgens de varianten die zij nuttig vindt; en desgevallend opnieuw de onverdeelde aandelen aan deze gewijzigde privatieve delen verbonden, te verdelen. Dit alles op eigen gezag, voorafgaandelijk de verkoop of daarna ten verzoeken van de koper.

Te dien einde alle nodige werken uit te voeren met inbegrip der gevels en toegangen.

De vereiste gewijzigde plannen, zowel voor wat betreft de wijzigingen die de ~~notaris~~ sub B/ zich het recht voorbehouden heeft uit te voeren, als deze die door de architect nodig zouden geoordeeld worden, zullen indien daartoe aanleiding bestaat, neergelegd worden in rang der minuten van ondergetekende notaris Vermeulen;

c) de voorziene bestemming voor de privatieve lokalen te veranderen;

d) alle eerste en nodige maatregelen te treffen ten einde de werking te verzekeren der gemeenschappelijke diensten en toestellen.

De maten voorkomende op de plannen zijn deze tussen metselwerk, plafonnering niet inbegrepen.

Zij worden slechts ten titel van inlichting gegeven; een afwijking van vijf ten honderd is toegelaten als verschil tussen de plannen en hun uitvoering zonder enige schadeloosstelling noch vergoeding.

Ingeval het verschil meer dan vijf ten honderd zou bedragen, zal dit nooit als voorwendsel mogen dienen tot een verbrekingsvordering (behalve indien het verschil tien ten honderd in mate of in mindere oppervlakte zou overschrijden), maar die zou als berekeningsbasis kunnen dienen voor de toe te kennen vergoeding naar evenredigheid van het verschil in gebouwde oppervlakte tussen de toegestane vijf ten honderd en de toestand door de uitvoering tot stand gekomen.

Men zal in deze berekening, rekening dienen te houden met de totale gebouwde privatieve oppervlakte van het appartement, zoals deze afgebeeld staat op het plan en de totale werkelijk uitgevoerde privatieve oppervlakte, met dien verstande dat als basis dient genomen de prijs van het appartement, zoals vastgesteld in de authentieke verkoopakte, de vergoeding in kwestie zal dus berekend worden door een eenvoudige regel van drie.

3° Erfdienstbaarheden door overeenkomst en door bestemming van de huisvader.

Het bouwen van het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte kan tussen de verscheidene privatieve bestanddelen waaruit het samengesteld is een dusdanige toestand meebrengen die een erfdiensbaaerheid zou uitgemaakt hebben indien deze bestanddelen aan verschillende eigenaars zouden toebehoord hebben.

Deze erfdiensbaaerheden zullen tot stand komen zodra de verkoop plaats vindt van een privaatief deel aan een derde; zij vinden hun oorsprong in de overeenkomst tussen partijen of de bestemming van de huisvader zoals voorzien bij artikelen zeshonderd tweeënnegentig en volgende van het burgerlijk wetboek.

Het zal namelijk zo zijn:

- voor de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privatieve deel op het andere;
- voor de gemeenheden inzake afloop van regen- en afvalwater, van de riolen, enzovoort;
- voor de doorgang van kanalisaties en leidingen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, antenne, enzovoort...);
- en over het algemeen, voor alle gemeenheden en erfdiensbaaerheden tussen de diverse privatieve delen of tussen deze en de gemeenschappelijke delen, die zouden voortvloeien uit de plannen of uit de uitvoering dezer laatste, naarmate de oprichting der gebouwen of nog ingevolge het plaatselijk gebruik.

Achtste blad

#### 4° Bergingen

De bergingen bezitten geen aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en zijn de blijvende aanhorigheden van de appartementen waarmee zij verkocht worden.

Het is toegelaten twee of meer bergingen samen te voegen tot één lokaal door het doorbreken van de scheidingsmuur, maar alleen onder toezicht en mits akkoord van de architect van het gebouw.

De vervreemdingen en ruilingen van de bergingen zijn slechts toegelaten tussen eigenaars van appartementen. Men kan geen eigenaar zijn van een berging, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw en alleen ten titel van aanhorigheid van dit appartement.

Een berging mag slechts verhuurd of in genot afgestaan worden aan een bewoner van het gebouw.

De vervreemdingen of ruilingen van bergingen veranderen in niets de onverdeelde aandelen in de gemene delen, toebehorend aan de appartementen waarvan de bergingen vervreemd of geruild worden.

Het zou dus kunnen zijn dat van een appartement geen enkele berging afhangt, en ook dat van een appartement meerdere bergingen afhangen.



Deze vervreemdingen van bergingen, indien zij plaats vinden, maken een onroerende mutatie uit, vast te stellen bij authentieke akte.

5° Toegang tot de werf.

De toegang tot de werf is toegelaten aan de medeëigenaars en aan hun afgevaardigden, maar alléén op hun eigen risico.

De sub B/ en alle andere personen, die om het even welke reden, deel nemen aan de oprichting van het gebouw, zullen niet aansprakelijk kunnen gesteld worden voor de ongevallen die tijdens deze bezoeken zouden voorvallen.

Deze bezoeken zullen slechts toegelaten worden op woensdagmiddag van veertien tot zestien uur.

6° Verwarming van het appartementsgebouw voor de oplevering.

De kosten in verband met een matige voorverwarming van het gebouw, voorafgaandelijk de oplevering, zullen als een gemeenschappelijke last aanzien worden, te verdelen onder al de medeëigenaars van de appartementen en dit ongeacht het tijdstip van de aankoop.

Deze voorverwarming gebeurt in het belang van de medeëigenaars der appartementen waarvan de lokalen zodoende op genoegzame wijze zullen drooggemaakt worden, teneinde er een aangename en hygienischer gebruik van toe te laten.

Daar+72Hlaten.

Daarenboven beschermt deze getemperde verwarming bepaalde elementen van de constructie.

7° Oplevering der privatieve en gemeenschappelijke delen.

a) Om de oplevering van de privatieve delen mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen genomen worden.

De oplevering houdt de goedkeuring in van de koper omtrent de afgeleverde werken en sluit in ieder geval verhaal uit van zijnentwege voor de zichtbare gebreken, behoudens eventueel voorbehoud gemaakt en tegensprekelijk op schriftelijke wijze vastgesteld.

Als de koper evenwel het goed zou betrekken voor de oplevering, wordt hij geacht de oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de koper het verzoek van de verkoper om over te gaan tot de oplevering zonder gevolg laat, maant de verkoper hem bij aangetekend schrijven hiertoe aan, en wordt de oplevering geacht als zijnde gedaan wanneer de koper geen gevolg zou geven aan de aanmaning binnen de vijftien dagen dezer.

Bij gebrek aan akkoord omtrent de oplevering of de wijze van uitvoering kunnen de partijen gemeenschappelijk zich richten tot de heer voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, ter aanduiding van een deskundige op gemene kosten wiens beslissing alsdan bindend zal zijn voor de partijen.

b) Van de gemeenschappelijke delen: deze oplevering dient op dezelfde wijze als hiervoor te geschieden op verzoek van de verkoper gericht aan de medeëigenaars die ten minste de helft van de gemeenschappelijke delen moeten vertegenwoordigen. Als de verkoper op het ogenblik van de 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.

Na de oplevering is de aansprakelijkheid van de verkoper slechts bindend op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek betreffende de tienjaarlijkse aansprakelijkheid.

De waarborgtermijn voor verborgen gebreken vervalt, behoudens wat in vorig alinea bepaald is, in elk geval na verloop van één jaar na de oplevering.

#### 8° Verbod te vervreemden en te hypothekeer.

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 al de verplichtingen voortspruitende uit de verkoopsovereenkomst, en namelijk de betaling van de prijs 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 mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verschijner, die deze toestemming slechts zal verlenen tegen delegatie van de ontleende sommen die zullen moeten volstaan om het saldo van de koopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

#### 9° Tussenkoms der medeëigenaars

De medeëigenaars zullen hun onmiddellijke medewerking moeten verlenen voor het vervullen van alle nodige formaliteiten voor de oprichting der appartementen en hun uitrusting, voor hun aansluiting op stadswater, T.V. distributie, telefoon, gas en elektriciteit en voor de installatie van alle toestellen.

#### 10° Voorbehoud gemeenschap

De kosten van gebeurlijke aankoop van gemeenschap, zullen ten laste zijn van de

sub B/.

Daarentegen behoudt zij zich het zakelijk recht van gemeenschap voor aangaande de zijgevels, scheidsmuren en afsluitingen hoegenaamd die zij zal oprichten als afscheiding tussen de grond, gemeenschappelijk deel van het onroerend goed en de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft slechts tot doel haar toe te laten te haren uitsluitende voordeel en tegen haar kwijting, alle vergoedingen te ontvangen die zouden verschuldigd zijn door de aanpalende eigenaars-bouwers die zouden wensen of verplicht zijn de gemeenschappen te verwerven in de mate waarvan zij daarvan gebruik zullen maken.

De vennootschap-verschijnster sub B/ zal het vermogen hebben over te gaan tot de uitmeting en de schatting van bedoelde muren en afsluitingen, proces-verbaal daarvan te doen opstellen en kwijtschrift der vergoedingen te verlenen.

Indien voor de een of andere reden, de tussenkomst van de medeëigenaars van aard zou zijn deze handelingen te vergemakkelijken, zullen zij op eerste verzoek, zelfs bij eenvoudige brief, hun onmiddellijke en kosteloze medewerking dienen te verlenen, onder straf van schadevergoeding.

Het feit dat de vennootschap-verschijnster sub B/ zich het zakelijk recht van gemeenschap voorbehoudt kan haar nimmer verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, bescherming of herstelling van deze muren en afsluitingen, noch enige verantwoordelijkheid voor hem medebrengen.

#### 11° Tuin

De aanleg van de tuin op het niet bebouwd deel boven de collectieve autobergplaats zal door de zorgen van de vennootschap-verschijnster sub B/ uitgevoerd worden, zonder tussenkomst van de kopers, maar het onderhoud ervan zal gedragen worden door al de medeëigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### 12° Autostandplaatsen - Toegang tot de collectieve garage - Maneuvreerzone

Men kan geen eigenaar zijn van een autostandplaats zonder eigenaar te zijn van een appartement in de residentie.

Alle kosten met betrekking tot het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de inkom tot de collectieve autobergplaats en haar kantelpoort en de maneuvreerzone, zullen gedragen worden door de eigenaars van de autostandplaatsen, dit wil zeggen dat iedere autostandplaats zal bijdragen in bedoelde kosten naar rata van een/twaalfde.

#### 13° Terrassen.

\* Alle terrassen van de residentie aan de diverse privatieve lokalen verbonden, zijn privaatief.

Het uitwendig onderhoud van deze terrassen dat verband houdt met het uitzicht of de harmonie van de residentie, maakt een gemeenschappelijke last uit.

De vloerbekleding is privaatief en ten laste van de eigenaar, maar de beheerraad heeft daartoe lastgeving indien deze vloerbekleding van buiten uit zichtbaar is en slecht onderhouden.

De medeëigenaar is verantwoordelijk voor schade toegebracht aan de onderliggende verdiepingen en de wijten aan gebrek aan onderhoud.

Voor alle schadegevallen zal er een vermoeden van gebrek aan onderhoud bestaan.

14° Aard van het af te sluiten kontrakt om eigenaar te worden van een appartement of autostandplaats in de Residentie Vendome II.

Tiende blad

De gegadigde die eigenaar wenst te worden van een appartement of autostandplaats dient met de verschijners een verkoopsovereenkomst af te sluiten met als voorwerp het goed in kwestie, sleutel op de deur.

De verkoop zal plaats hebben onder de gewone waarborg als naar recht en het goed zal verkocht worden voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, bevoorrechte en hypothecaire lasten, met de heersende en lijdende erfdienstbaarheden en alle rechten en verplichtingen spruitende uit onderhavige basisakte en diens bijlagen, zonder waarborg vóór wat betreft de grootte van de grond waarvan het verschil in min of meer, zelfs indien dit meer dan één/twintigste overtrof, in voor- of nadeel zal zijn van de koper, zonder dat deze laatste op enige terugvordering aanspraak kan maken.

In de verkoopakte, zullen de Heer en Mevrouw Van Laer-Cornelis slechts tussenkomen voor de verkoop van de hen toebehorende grondaandelen en de koper zal tegenover hen geen enkel verhaal hebben voor wat betreft de gebouwen.

De kosten betreffende de verkoop die behoudens tegenstrijdig beding ten laste zijn van de koper, begripen:

a) de registratierechten (thans twaalf en half ten honderd) op de venale waarde van de grondaandelen; b) het ereloon van de notaris volgens wettelijk barema; c) de formaatzegels, het rolrecht, de kosten van de hypothecaire formaliteiten, enz.. bij provisie vastgesteld; d) de B.T.W. (thans zeventien ten honderd) op de normale waarde van de gebouwen en e) het aandeel van de koper naar rata van de kwotiteiten verbonden aan het door hem gekocht privaatief deel in de bouwtaks en de verhaalbelasting verschuldigd aan de gemeentekas van Koekelberg.

#### ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

De verschijners hebben een algemeen reglement van medeëigendom doen opstellen bestemd om het appartementsgebouw, voorwerp van onderhavige akte, te beheren.

Dit algemeen reglement van medeëigendom maakt integrerend deel uit van deze basisakte met dewelke het zal overgeschreven worden ten bevoegde kantore van grondpanden.

Het begrijpt twee delen: het wezenlijk statuut en het huishoudelijk reglement.

**HET WEZENLIJK STATUUT** kan slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering van al de medeëigenaars zonder onderscheid, beslissende bij eenparig akkoord der duizend stemmen verbonden aan de geheelheid der privatieve gedeelten die het appartementsgebouw uitmaken.

De wijzigingen aan het wezenlijk statuut dienen vastgesteld te worden bij notariële akte te onderwerpen aan de formaliteit der overschrijving.

**HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT** kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden en mits de meerderheid erin vermeld.

Deze wijzigingen dienen niet vastgesteld bij notariële akte. Zij blijken uit de regelmatige beraadslagingen der algemene vergaderingen en zij worden vastgesteld in de boeken en de processen-verbaal der algemene vergaderingen.

Alle akten van eigendomsoverdracht en verklarende akten die de eigendom of het genot der privatieve bestanddelen tot voorwerp hebben, erinbegrepen de huurkontrakten, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de basisakte en meer in het bijzonder van het reglement van medeëigendom eraan gehecht, en dat hij gesubrogeerd is in al de rechten en in al de verplichtingen die eruit volgen.

Een exemplaar van dit reglement van medeëigendom werd "ne varietur" door de verschijners en wij, notaris, ondertekend en zal hier aangehecht blijven.

#### ALLERLEI

##### 1) Kosten van onderhavige basisakte.

Het aandeel van de kopers in de kosten van de basisakte en de eraangehechte stukken, alsmede van een kopij daarvan, dewelke zal overhandigd worden aan elke koper van een privaat lokaal en dat beschouwd wordt als een gemeenschappelijke last en als dusdanig verdeeld, is forfaitair vastgesteld op honderd vijftien frank per duizendste.

##### 2) Scheidsrechterlijke clausule.

Alle geschillen die zich zouden kunnen voordoen met betrekking tot onderhavige basisakte en haar aangehechte stukken, haar verklaring of haar uitvoering, zullen voorgelegd worden aan een scheidsrechter bij gemeenschappelijk overleg verkozen door de heer voorzitter der rechtbank van eerste aanleg te Brussel, ten verzoeken van de meest gereede partij.

Deze scheidsrechter zal de bevoegdheid hebben van bemiddelaar, vrijgesteld zijnde de regels inzake recht en rechtspleging na te volgen.

Hij zal in billijkheid uitspraak doen.

Zijn beslissingen zullen uitgesproken worden in laatste instantie en zonder beroep, en uitgevoerd door de partijen, zonder enig mogelijk beroep noch verhaal.

3) Verklaring pro fisco.

Deze akte zal slechts aanleiding geven tot de heffing van het vast recht voorzien bij artikel 11 van het wetboek der registratierechten, geen enkel kontrakt ten bezwarende titel tot stand gekomen zijnde in voordeel van de verschijners.

4) Keus van woonplaats.

Voor de uitvoering dezer, doen de verschijners keus van woonplaats in hun respektievelijke woning en maatschappelijke zetel, hierboven aangeduid.

5) Identiteitsbewijs.

De werkende notaris bevestigt, op zicht van de officiële stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van

\_\_\_\_\_, zoals aangeduid in onderhavige akte.

**WAARVAN AKTE.-**

Opgemaakt en verleden te Sint-Jans-Molenbeek, ten kantore.

En na gedane voorlezing, hebben de verschijners in hun gezegde hoedanigheid met Ons, notaris, ondertekend.

Goedgekeurd de  
doorhaling van  
tien woorden  
als nietig

Elke en laatste  
blad

Provincie Brabant

Gemeente Koekelberg

Formulier B

BOUWVERGUNNING

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M.

met betrekking tot een perceel gelegen Kasteellaan 120  
en strekkende tot bouwen van een appartementsgebouw

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die  
aanvraag de datum draagt van 17 juli 1989

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

Gelet op artikel 124.7° van de gemeentewet, zoals het bij  
artikel 93 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betref-  
fende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen ;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het  
perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van  
goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als  
bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet,~~

(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de hande-  
lingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waar-  
voor door het schepencollege op 23 mei 1986 vergunning verleend  
is; dat deze vergunning niet vervallen is ;

(1) (2) Gelet op de beslissing van 13 september 1989  
de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van  
20 juli 1989 van het college afwijking wordt toegestaan  
van bedoeld

~~(1) plan van aanleg~~  
(1) verkavelingsplan ;

~~(1) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken  
of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van  
het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, par. 1, van de  
wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar  
ook niet vereist is,~~

~~(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordening ;~~

~~(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;~~

(3) Gelet op de algemeen bouwverordeningen ;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

Besluit :

Artikel 1. - De vergunning wordt afgegeven aan M.  
die ertoe gehouden is :

1. de rooilijn te volgen, veronderd door het Koninklijk Besluit van  
24.05.1959  
de hoogte te volgen goedgekeurd door de Gemeenteraad ;
2. vóór de constructie een trottoir van replementaire breedte aan te leggen  
of in goede staat te houden in het geval het er reeds is ;
3. alvorens de werken te beginnen een houten schutsel te plaatsen van  
minstens 2 m. hoog over (ans de gevelbreedte en op minstens 1 m.  
van de trottoirband ;
4. de gemeentereglementen voor bouwwerken, trottoirs, afsluitingen  
en riolering, aangenomen door de gemeentewet op 19 september 1893,  
3 mei 1907 en 7 februari 1948, waaruit :
  - voor het trottoir zal men betontegels rebruiken van 0,30 x 0,30 x 0,06 ;
  - deze tegels moeten geplaatst worden op een mortellaag van 0,03 m. dik  
dit alles op een zandlaag die 0,15 m. dik is, maar door aanstapelen  
tot 0,10 m. zal herleid worden ;
  - de trottoirbanden moeten 0,15 m. breed zijn in de top en minimum  
0,17 m. aan de basis ; minimum 0,27 m. totale hoogte en zij moeten  
vergaard worden door inkragingen ;
  - men mag geen septictank plaatsen ;
  - men moet een verbinding verwezenlijken tussen de publieke riol en  
het eigendom bij middel van grèsbuizen, voor elk voorgebouw afzon-  
derlijk ;
  - men mag geen andere werken uitvoeren dan deze, welke het voorwerp  
uitmaken van deze toelating.
5. men stelt zich verantwoordelijk tegenover derden voor gebeurlijk verlies  
of schade naar aanleiding van de bouw, herbouw, of verandering die het  
voorwerp uitmaakt van deze toelating.
6. deze vergunning is daarenboven ondergeschikt aan de voorwaarde de  
som van 89.031,-F (NEGENENTACHTIGDUIZEND EENENDERTIG FRANK)  
in de gemeentekas te storten 20-0019487-87 overeenkomstig de  
Koninklijke besluiten van kracht.



7. a) zich in verbinding stellen met de electriciteitsbedieningsman van de koppelom eventueel een door haar behoorlijk geacht lokaal te voorzien, en de inrichting van de omvormingskabine toe te laten, zodanig dat het voeden der gebouwen waar het geïnstalleerd vermogen 15 FVA overschrijdt (gebouwen van meer dan vijf appartementen met 15 FVA)
- b) het advies te eerbiedigen dat door de Brandweerdienst van de Agglomeratie Brussel uitgebracht wordt ;
- c) het bovenzvlak van de funderingen van de straatgevel en van de gemene muren te verlagen tot ten minste 2,50 m onder het niveau van het voetpad ;
- d) de septische put af te schaffen.

Art. 2. - (4) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan XXXXXXXXXXXX in stand blijven.

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

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

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

#### Wetsbepalingen

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

Art. 52. - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met één jaar verlengen.

Art. 54 - par. 2. - Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

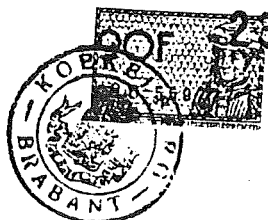
Art. 54 - par. 4. - Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaar liggen op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

De 27 september 1989

De Secretaris,

De Burgemeester

- (1) Het niet van toepassing zijnde lid of zinsdeel doorhalen.
- (2) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.
- (3) Doorhalen indien er geen bestaat.
- (4) Eventueel invoegen enkel in de gevallen, omschreven in artikel 44, par. 3, van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970.



-10- 1989



# AGGLOMERATIE

BRANDWEER

BRUSSEL

STAFCOMPAGNIE  
PREVENTIE

Helihavenlaan 11  
1210 Brussel

Gemeentebestuur v. Koekelberg  
Van Nuffelplein  
1080 BRUSSEL.

tel.: 02/219 46 90

fax: 276,277.

ref. : OW/JC/36/89.

Brussel, 24 augustus 1989.

interne ref. : DTR-89.1965-1-L32/1GR/IM.  
Kasteellaan, sectie A nr 10 S 3  
1080 Koekelberg.

Mijnheer,

Betreft : Konstruktie van een appartementsgebouw gelegen Kasteellaan  
sectie A nr 10 S 3 te 1080 Koekelberg.

De studie van de ons ter goedkeuring voorgelegde plannen laat de Brandweer toe volgend verslag uit te werken :

1) Plannen : dossier 1/58; 6 plannen (gedateerd en afgestempeld door onze dienst op 01/08/1989) die genummerd werden als volgt 1/6, 2/6, 3/6, 4/6, 5/6 en 6/6.

2) Beknopte beschrijving :

Het appartementsgebouw zal 8 niveaus tellen :

- gelijkvloers : individuele kelders, garage voor 12 voertuigen, lokalen hydrofoor en electriciteit, inkom.
- verdiepingen 1 tot 5 : 2 appartementen per niveau
- verdiepingen 6 en 7 : vormen 2 duplexappartementen

Het gebouw wordt bediend door een trap met een breedte van 0,80m en een lift. Ieder appartement beschikt over een terras, zowel aan de voorgevel als aan de achterzijde.

3) Advies :

De Brandweer kan een Gunstig Advies uitbrengen aangaande bovenvermeld projekt op voorwaarde dat het gebouw beantwoordt aan de voorschriften vermeld in de normen NBN S21-201, S21-202 en addendum S21-203 "Brand-

Onze ref. : DTR-89.1965-1-L32/1GR/IM.

beveiliging in de hoge en middelhoge gebouwen" en meer bepaald voor wat betreft volgende punten :

- 1) Al de brandbeveiligingsmaatregelen voorzien op de plannen moeten strikt nageleefd worden.
- 2) De brandweerstand van de op de plannen aangeduide branddeuren Rf 1/2h. moeten beantwoorden aan de norm NBN 713.020.
- 3) Al de branddeuren geplaatst in het gebouw moeten zelfsluitend zijn, met uitzondering van de appartementsdeuren
- 4) De axiaal gevoede muurhaspels, op de plannen aangeduid met "hydrant" moeten van het type DMH 20/19 (NBN S21.023) zijn.
- 5) De garage moet uitgerust worden met een axiaal gevoede muurhaspel van het type DMH 30/25 (NBN S21.023); dit toestel zal geplaatst worden, in de garage, ter hoogte van de toegangsdeur, samen met een draagbare snelblusser met 6kg poeder ABC (kenmerk BENOR).
- 6) De toegang tot de garage moet gebeuren via een sas met <sup>wanden</sup> Vrf 1h. (NBN-713.020) en twee zelfsluitende branddeuren Rf 1/2h. (NBN 713.020).
- 7) De toegangsoopening tot het lokaal hydrofoor moet afgesloten worden door een zelfsluitende branddeur Rf 1/2h. (NBN 713.020).
- 8) De handbediening (drukknop) voor het openen en het sluiten van <sup>de</sup> ver-  
luchtingsopening, voorzien bovenaan het trappenhuis, moet goed zichtbaar geplaatst worden op het evacuatie-niveau.
- 9) De scheidingswanden, plafonds inbegrepen, tussen de appartementen enerzijds en de dakconstructies anderzijds, moeten een brandweerstand Rf 1h. (NBN 713.020) bezitten.
- 10) De toegang tot de machinekamer van de lift moet afgesloten worden door een zelfsluitende branddeur Rf 1/2h. (NBN 713.020).  
De machinekamer en de liftschacht moeten op natuurlijke wijze verlucht worden via buitenluchtmonden waarvan de oppervlakte minstens 1% be-  
draagt van de horizontale doorsnede van de schacht.
- 13) De wanden van de verticale kokers moeten een Rf 1h. bezitten.  
De eventuele deurtjes of valluiken moeten dezelfde brandweerstand ver-  
tonen.
- 14) Er moet een veiligheidsverlichting geplaatst worden in het trappenhuis, de garage en de liftkooi.
- 15) Ieder niveau moet voorzien worden van een volgnummer dat zichtbaar aan-  
gebracht wordt op de trapborden.
- 16) De verwarmingsinstallatie waarvan de aard niet werd vermeld, moet be-  
antwoorden aan de in voege zijnde reglementeringen.

Hoogachtend,

De Officier-Dienstoverste,

De Officier,

BIJLAGE :

R.T.T. - specificaties met betrekking tot aansluitingen van gebouwen - TBR/KAB/SP01

- de aanvrager moet, in overleg met de R.T.T., de aansluiting van zijn gebouw op het telefoonnet of de uitrusting van de verkaveling of van de zoning van telecommunicatiekabels voorzien ;
- hij moet zich bovendien schikken naar de specificaties TBR/KAB/SP01 van de R.T.T., die handelen over de aansluiting van gebouwen ;
- voor wat de aansluiting van eengezinswoningen betreft moet de eigenaar hetzij een open sleuf (om het leggen van een inleidingskabel "voorbestrating" toe te laten) hetzij een inleidingsbuis (met trekdraad), te leggen van het gebouw tot aan de openbare weg, ter beschikking stellen van de R.T.T. ;
- hij dient zich bovendien te schikken naar de specificaties TBR/CAB/SP01, meer bepaald hoofdstuk 9.

Een brochure kan op eenvoudige aanvraag worden bekomen op :

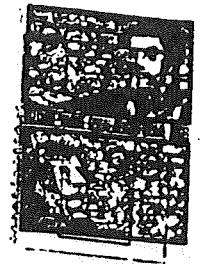
ALGEMEEN SECRETARIAAT

**BIJLAGE 8**

**BESCHRIJVING DER  
WERKEN EN MATERIALEN**

RESIDENTIE "VENDOME II" te Koekelberg.

BESCHRIJVING DER WERKEN



1. RUWBOUWWERKEN

1. Aanleg terrein - inplanting

De inplanting van de gebouwen geschiedt conform aan de gegevens van de plannen en volgens de aanduidingen van het gemeentebestuur.

Het geheel van de niet bebouwde terreinoppervlakten wordt bezaaid met gras en voorzien van aangepaste beplanting.

De toegangsweg tot de garages is verhard; deze tot de inkomhalls wordt bekleed met siertegels.

2. Funderingen

De gebouwen worden gegrondvest op paalfunderingen en/of funderingszolen in gewapend beton, in diepte en draagvermogen aangepast aan de grondweerstand en de belasting van de op te richten bouwwerken. Volgens grondonderzoek gedaan ter plaatse en volgens richtlijnen van de betoningenieur.

Eerste  
blad

3. Dragende bouwdelen

3.1. Wanden

Uit te voeren in metselwerk van gebakken aarde, argexsteen en isolerende blokken met betonvulling, type Fixolithblokken.

3.2. Platen, balken, kolommen

Uit te voeren in gewapend beton; samenstelling en bewapening conform aan de N.B.N. 15.

4. Niet dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden der lokalen van het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in gipselementen welke glad gepolijst worden opgeleverd. Dikte bedraagt 8 cm.

### 5. Dakkonstruktie - thermische isolatie - dichtheidslaag

Een uitstekende dakisolatie wordt bereikt door gebruik te maken van volgende materialen :

- hellingsbeton, samenstelling 250 kg, cement PN van 1 m3, licht granulaat
- twee lagen roofing van 5 mm dikte met glasvlies (of als variante DERBIGUM of POLYGUM)
- de laatste laag met glasvlies gewapende bitume, met overlappingsen van ong. 10 cm, vooraf mechanisch bekleed met leischilfers (of als variante DERBIGUM of POLYGUM)

Voormelde uitvoering zal gedaan worden door een gespecialiseerde firma en met een totale waarborg van 10 jaar. Deze uitvoering kan gewijzigd worden doch moet minstens van gelijke kwaliteit zijn.

### 6. Riolering - afvoerbuizen

Het systeem omvat : - de afvoer van faecaliën en afvalwater;  
- de afvoer van het regenwater.

De sectie van de buizen werd ruim berekend en verzekert een snelle afvoer in alle omstandigheden van het afvalwater en het regenwater. De aangewende PVC-buizen variëren in diameter van 10 tot 25 cm. Vertikale afvoeren van afval- en regenwaters zijn in PVC en/of polyethyleen, volkomen dicht en met gladde binnenwanden.

*Twede  
blad*

### 7. Rookkanalen - verluchtungskanalen

Rookkanalen worden voorzien voor de open haardvuurelementen van de appartementen, verluchtungskanalen voor de verluchting van W.C.'s, badkamers en keukens, daar waar aangeduid op de plannen.

De elementen zijn van getrild beton met gladde binnenwand, berekend voor een konstante onderdruk.

Te gebruiken type : "BEMAL" of gemotoriseerd afzuigsysteem voor de verluchtungskanalen. Alles volgens detailplan van Bemal.

### 8. Gevels

Worden uitgevoerd in siergevelsteen, gevelelementen in gestructureerd beton, glad beton et gevelpanelen in de tint, vorm en oppervlakten bepaald op de plannen.



### 9. Terrassen

De terrassen zijn geprefabriceerd, aan de vloerzijde waterdicht bekleed met taunuskwartz. De onderkanten van de terrassen eveneens in taunuskwartz.

De terrasleuningen bestaan uit een geanodiseerd aluminium frame met gekleurde glaspanelen; deze glaspanelen zijn uit gelaagd glas opgebouwd.

De terrasafscheidings worden geplaatst tussen ieder appartement.

### 10. Inkomgehelen

Dit te voeren in aluminiumprofielen in bruin gelakte uitvoering of merantihout; zelfde structuur als de ramen en bronskleurig veiligheidsglas, of in een ander, nader te bepalen kleur.

### 11. Lichtkoepel

Uitvoering volgens plan. De middenste traphall met lichtkoepel; de buitenste traphalls met metalen klep, afklinkend bij brandgevaar.

*Bende  
blad*

### 12. Vloerbekleding in de ondergrond

Een afstrijklaag met verhard oppervlak wordt toegepast als vloerbekleding voor de lokalen van de keldering, de garages en de kelders (zie plaatsaanduidingen); dikte circa 3 cm. Grijze kleur kwartzbinding voor de verharding

### 13. Decoratieve buitenvloeren

Volgens bijzonder detailplan.

### 14. Arduin

Arduin, B-klasse; voor alle hoofdingangen van het bouwwerk en voor de deurdorpels van de keldering en gelijkvloerse verdieping.

### 15. Aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon et TV-distributie

#### 15.1. Wateraansluiting

De kosten voor aansluiting aan het waterbedelingsnet, evenals de plaatsing van de watermeter, worden bepaald door de distributiemaatschappij B.I.W. en maken geen deel uit van de onderneming.

## 2. Elektrische installatie

De elektrische installatie zal in overeenstemming zijn met de aktueel geldende voorschriften. Schakelaars en stopkontakten in witte kleur.

Aftakdozen voor de distributienetten zullen geplaatst worden in de muren; wanddozen geleverd door de distributiemaatschappij.

Naargelang de lokalen voorkomen op de plannen, wordt voorzien hetgeen volgt :

- LIVING : - 2 lichtpunten
  - 5 stopkontakten
  - 1 buis voor aansluiting op kabel-TV, radiodistributie (aansluiting niet inbegrepen)
- KEUKEN : - 2 lichtpunten
  - 5 stopkontakten met aarding
  - 1 stopkontakt 3-fazig 220/380 V
- W.C. : - 1 lichtpunt
- BADKAMER : - 2 lichtpunten (hermetisch)
  - 1 stopkontakt
  - 1 stopkontakt voor wasmachine
  - 1 stopkontakt voor waterverwarmer
- DAGHALL : - 1 lichtpunt dubbele richting
  - 1 stopkontakt
  - 1 parlefoon + bel op transfo
  - 1 aanvoerbus telefoon (aansluiting niet inbegrepen)
- NACHTHALL : - 1 lichtpunt dubbele richting
  - 1 stopkontakt
- VESTIAIRE : - algemeen verdeelbord voor het appartement, met dag- en nachttarief
- GROTE SLAAPKAMER : - 1 lichtpunt
  - 3 stopkontakten
- ANDERE KAMERS : - 1 lichtpunt
  - 2 stopkontakten
- KELDER : - 1 lichtpunt
- AUTOBERGPLAATSEN : mogelijk op aanvraag : - 1 lichtpunt
  - 1 stopkontakt

Thermische beveiliging van de omlopen en aardelektrodeschakelaar.  
Algemene verlichting volgens de geldende normen voor alle gemene delen.

### 3. Verwarmingsinstallatie

Met elektrisch gevoede accumulatieverwarmingselementen en elementen met directe verwarming die de hierna bepaalde binnentemperaturen waarborgen in functie van een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$ .

Hier toe wordt een doorgedreven thermische isolatie toegepast voor alle buitenmuren, dak en vloerstructuur en wordt alle beglazing dubbel uitgevoerd.

Te voorzien voor de lokalen aangeduid op de plannen, als volgt :

- living	22°C
- keuken	20°C
- badkamer	24°C
- kamers	20°C
- dag- en nachthall	20°C

De temperatuurregeling geschiedt door middel van thermostaten.

Het verbruik van de verwarmingstoestellen wordt bepaald op basis van een afzonderlijke elektriciteitssteller per privaat element.

Thermische isolatie zal speciaal verzorgd worden en met de beste zorg uitgevoerd voor de buitengevels, de scheidingswanden, de vloerplaten en de dakkonstruktie. Koude bruggen zullen in hun geheel vermeden worden.

### 4. Akoestische isolatie

De traphall en de liftkoker zullen akoestisch geïsoleerd worden langs de binnenkant van de appartementen. Chapevloeren door middel van twee lagen kurkkorrels van 8 mm.

### 5. Sanitaire installatie WAARDE TOESTELLEN : 37.000.- fr.

#### BADKAMER

- badkuip in staalplaat in witte of beige kleur gelakt, met handsproeier en mengkraan
- 2 lavabo's in witte of beige kleur (één lavabo gelijkvloers), mengkraan, tablet, spiegel, handdoekhouder (zie planaanduidingen)
- afloop en watertoevoer voor het plaatsen van een wasmachine (eventueel wasmachine te plaatsen in een ander lokaal volgens de aanduidingen op de plannen of de wensen van de kopers,

#### W.C.

- WC-monobloc in witte of beige kleur met bakelieten deksel
- handwasbakje in witte of beige kleur met koudwaterkraan en verchroomde reukafsnijder

./..

# WARMWATERVOORZIENING

Door middel van elektrisch gevoede accumulatieverwarmer met inhoud van circa 150 liter, te voorzien in elk privaatief element.

## KEUKENS

Dubbele gootsteen in inox, met mengkraan voor koud en warm water. Aftakking voor wasmachine indien deze niet voorzien is in de badkamer (volgens plannen)

## 6. Vloerbekleding

Toe te passen op chape ondervloer, glad bestreken.

## KAMERS

De bekleding in tapijt met plinten in PVC zijn in de aanneming inbegrepen. Kataloguswaarde 550 fr, plaatsing inbegrepen.

## HALL, NACHTHALL EN BERGING

Tegels met kataloguswaarde van

## BADKAMER

Tegels met kataloguswaarde van

## W.C.

Tegels met kataloguswaarde van

## KEUKEN

Tegels met kataloguswaarde van

## LIVING

De bekleding in tapijt met plinten in PVC zijn in de aanneming begrepen. Kataloguswaarde van fr/m<sup>2</sup>, plaatsing inbegrepen

Parket komfort of tegels op aanvraag volgens dagprijs en keuze.

## 7. Muurbekledingen

## BADKAMER

Muurtegels tot deurhoogte van 2.05 m ongeveer, met kataloguswaarde van fr/m<sup>2</sup>

*Levende  
blad*

W.C.

Idem tot de hoogte van 2.05 m ongeveer, en eveneens met kataloguswaarde van

KEUKEN

Voorziene oppervlakte van de muurbekleding in faïence tussen de kasten, werktafel én hangkast. Kataloguswaarde van 800 fr/m<sup>2</sup>

#### 8. Behangwerken

Het leveren en plaatsen van het behangpapier in de living, nachthall, daghall, kamers en keuken is voorzien in de aanneming. Kataloguswaarde per rol van 250 fr.

#### 9. Schilderwerken

Voor de muren van W.C. en badkamer schilderwerken met twee lagen latex of behangpapier zoals voorzien in art. 8.

Alle binnendeuren en gordijnplanken zijn geschilderd. Ramen in hout van eerste kwaliteit "dark red meranti" voor de buitenschrijnwerkerij behandeld met kleurloze veredelingspigmenten.

#### 10. Keukeninstallatie

De keukeninstallatie is zeer uitgebreid. Ze is samengesteld uit elementen van kwaliteitsfabrikaat en omvat de volgende apparaten :

- een dampkap van 60 cm met onbeklede soepele buisverbinding naar verluchtungskokers
- een volautomatische vaatwasmachine
- een elektrisch fornuis met oven
- een frigo (3 sterren) van 160 l, automatische ontdooiing
- verdeling van warm water, aangesloten aan de verwarmers
- gootsteen reeds voorzien in het sanitaire gedeelte.

De volgende kastelementen maken deel uit van een type-installatie :

- 1 element inbouwkast frigo
- 1 aanrechtelement
- 1 onderkast onder pompsteen van 120 x 60 cm
- 4 elementen wandkast

Alles uit te voeren volgens plan keukens en volgens bijgevoegd schema met perspectief.

Het werkblad kan uitgevoerd worden in verschillende kleuren; de kasten in witte kleur of in beige.

./..

*Achtste  
blad*

### 11. Buitenschrijnwerk in hout van eerste kwaliteit

Uit te voeren in "dark red meranti", eerste keus.

Schuiframen voor de living enkel langs de voorgevel. Draaideur en openvallend raam voor de keuken. Opengaande raamvleugels voor de kamers (zie planaanduidingen). Een vast deel voor grote kamer en keuken (zie eveneens planaanduidingen).

Een dubbele beglazing voorzien voor alle ramen en deuren van de voorgevel, de achtergevel alsmede de zijgevels.

Verzorgde uitvoering in het algemeen en alles volgens de regels der kunst uit te voeren. In de living opendraaiende vleugels voor de zijgevel.

### 12. Binnenschrijnwerk

Incomdeur van het appartement te schilderen; met een brandweerstand van 30 minuten.

Binnendeuren in standaardmodel, eveneens te schilderen.

De omlijsting van de deuren is uitgevoerd in rood noors grenenhout of meranti, ook te schilderen. Normaal slot voor alle binnendeuren.

Voor de ingangsdeur wordt een Yale-slot geplaatst en een getuigenoogje op manshoogte.

Gordijnplanken in spaanderplaten, te plaatsen tegenaan het plafond met twee rails en te schilderen zoals de omlijsting van de binnendeuren.

Vestiairekast volgens detailplannen met legplank en draagstang.

### 13. Speciale brandvoorzieningen

Brandwerende ingangsdeuren voor de appartementen (30 minuten) en garage-toegangen (ook 30 minuten).

De koepel op de traphall is manueel te openen op het evacuatie-niveau voor de middenste traphall. Kiep afvallend en opengaand, manueel te bedienen vanuit het evacuatie-niveau; dit voor de twee buitenste trapkokers.

## B. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

### 1. Liften "Coopman"

Met twee snelheden, solide bouw en geluidsarm. Nuttig draagvermogen van 3 à 5 personen.

Dubbele snelheid 0.80/0.20 m/sec. met automatische gelijkstelling. Alles volgens de laatste normen van de brandweer.

./..

*Negende  
blad*

## 2. Inkomhall

-----  
 Luxueus van uitzicht en zeer decoratief. Verlaagd decoratief plafond met  
 aangepaste verlichting. Per appartement een ruime brievenbus.  
 Ingangsenemble in veiligheidsglas.

## 3. Garages en kelders

-----  
 Afstrijklaag van 3 cm dikte met verhard oppervlak. Verlichting,  
 waterafvoer, waterpunten voor algemeen gebruik. Alle individuele garages  
 zijn met een handbediende poort uitgerust. Parkeerplaatsen zijn volledig  
 open.

## ALGEMENE OPMERKING

Elk appartement zal uitgerust worden met een open haardvuur met een waarde  
 van 25.000 fr. De vuurvaste stenen of apparaat van de open haard zelf is  
 hierin begrepen.

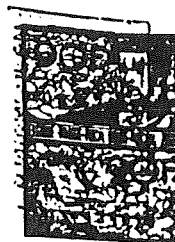
"Ne Varietur" ondertekend door de vertegenwoordigers van de  
 en no-  
 tarissen Vermeulen en Joris, om genecht te blijven aan de basis-  
 akte van de Residentie VENDOME II te Koekelberg, in datum van  
 heden, 13 maart 1990

Tiende en laatste blad.

**BIJLAGE 9**

**ALGEMEEN REGLEMENT  
VAN MEDEËIGENDOM**





ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM  
van de "Residentie VENDOME II" te  
Koekelberg, Kasteellaan, 120.  
=====

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel een: Statuut van het onroerend goed.

Gebruikmakend van het recht voorzien door artikel 577/bis, paragraaf één van het burgerlijk wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) wordt het statuut van voormelde eigendom, welk statuut de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en desgevallend de heropbouw ervan regelt, als volgt vastgesteld.

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden welke er kunnen uit voortspruiten, vormen het wezenlijk statuut van gezegde eigendom voor al de medeëigenaars ervan en/of voor degenen welke op zelfde eigendom zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige zouden kunnen doen gelden; zij zijn bijgevolg onveranderlijk zonder het eenparig akkoord van al de medeëigenaars; dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan ten kantore van grondpanden der ligging van het goed.

Artikel twee: Reglement van inwendige orde.

Daarenboven bedingt huidig algemeen reglement om wet uit te maken tussen partijen en hun opvolgers hoegenaamd, een reglement van inwendige orde betreffende het genot van het onroerend goed en de wijze waarop de gemene delen zullen worden beheerd, welk reglement van inwendige orde geen zakelijk statuut is en onderhevig zal zijn aan wijzigingen onder de voorwaarden erin vermeld.

Bedoelde wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschrijving, maar moeten aan de opvolgers opgelegd worden door de afstanddoeners van het eigendoms- of genotsrecht van een gedeelte van de eigendom.

Artikel drie: Algemeen reglement van medeëigendom.

Het wezenlijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het algemeen reglement van medeëigendom.

HOOFDSTUK II: STATUUT VAN HET ONROEREND GOED.

SECTIE I: ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel vier: Verdeling van het onroerend goed.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan iedere eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve delen worden genoemd: "appartementen" - "bergingen" en "autostandplaatsen".

Artikel vijf: Toebedeling der gemene delen.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizendsten, toebedeeld aan de appartementen en autostandplaatsen in verhouding met de respektievelijke waarde en oppervlakte van deze privatieve bestanddelen.

Artikel zes: Privatieve delen.

TABEL met de benaming der privatieve delen, met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

GELIJKVLOERS

=====

-twaalf bergingen, genummerd van één (1) tot en met twaalf (12), zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen

-twaalf autostandplaatsen, genummerd van één (1) tot en met twaalf (12), met elk zes/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, hetzij samen: tweeënzeventig/duizendsten:

72/1.000sten

EERSTE VERDIEPING

=====

-Het appartement "A.1" met vierenzeventig/duizendsten:

74/1.000sten

-Het appartement "B.1" met vierenzestig/duizendsten:

64/1.000sten

TWEDE VERDIEPING

=====

-Het appartement "A.2" met vierenzeventig/duizendsten:

74/1.000sten;

-Het appartement "B.2" met vierenzestig/duizendsten:

64/1.000sten;

DERDE VERDIEPING

=====

-Het appartement "A.3" met vierenzeventig/duizendsten:

74/1.000sten;

-Het appartement "B.3" met vierenzestig/duizendsten:

64/1.000sten;

VIERDE VERDIEPING

=====

-Het appartement "A.4" met vierenzeventig/duizendsten:

74/1.000sten;

-Het appartement "B.4" met vierenzestig/tig/duizendsten:

64/1.000sten;

VIJFDE VERDIEPING

=====

-Het appartement "A.5" met vierenzeventig/  
duizendsten: 74/1.000sten  
-Het appartement "B.5" met vierenzestig/  
duizendsten: 64/1.000sten

#### ZESDE EN ZEVENDE VERDIEPING

=====

-duplex appartement C (linkerkant), met  
honderd negentien/duizendsten: 119/1.000sten  
-duplex appartement D (rechterkant), met  
honderd negentien/duizendsten: 119/1.000sten

TOTAAL: duizend/duizendsten: 1.000/1.000sten

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat welke ook de latere veranderingen mogen zijn aangaande de respectievelijke waarde der appartementen en autostandplaatsen, onder meer ingevolge wijzigingen of transformaties die zouden aangebracht worden in een of ander deel van het appartementsgebouw of nog ingevolge iedere andere gebeurtenis, de toebedeling der duizendsten zoals deze hierboven vastgesteld is, slechts kan gewijzigd worden bij beslissing der algemene vergadering, genomen bij eenparigheid der medeëigenaars, behalve voor wat betreft het voorbehoud voorzien in de basisakte die voorafgaat ten voordele van de verschijners.

Het is steeds toegelaten twee appartementen op verschillende verdiepingen gelegen maar elkaar rakende door de bevloering of door het plafond, te verenigen in één enkel appartement om zodoende een "duplex appartement" te vormen; in dat geval, zullen de onverdeelde aandelen in de grond en in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de twee verenigde appartementen, samengesteld worden.

Tweede blad

#### Artikel zeven: Bepaling der gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed zijn de volgende, deze aanhaling enkel opsommend zijnde en niet beperkend:

-de grond, de funderingen, de betonconstructie (pijlers, balken, welfsels, enz...), de zware gevelmuren, scheidings- en afsluitingsmuren, de versiersels aan de buitenkant der gevels, de vensters, de vensterbanken, de hoofdleidingen en afvoerbuizen van alle aard voor stadswater, gas en elektriciteit (behalve nochtans de delen der leidingen en buizen zich binnen de appartementen en andere privatieve lokalen bevindende en tot hun uitsluitend gebruik aangewend);  
-de put van de lift, het riolerings- en afwateringsnet met roosters, deksels en toebehoren, de sterfputten, klokputjes, controleput en septische put met hun hermetisch deksel, de tuin op het niet bebouwd deel boven de collectieve autobergplaats;

-de lift en de liftkooi, de trap met zijn trappenhuis, de overlopen en gangen, de buizen en verluchtungskokers, de lokalen voor de tellers en de hydrofoon;

-de achteruitbouwstrook met zijn plantenbakken en versieringen, de afsluitingen;

-de inkom tot de collectieve autobergplaats met haar kantelpoort, de manoeuvreerruimte, de doorgangen, de ruimte bestemd voor het plaatsen van fietsen en kinderwagens (tussen de privatieve autostandplaatsen nummers zeven en acht), de toegangsdeur tot de tuin;

-de inkom van de residentie met arduintrede, de inkomdeur, de publieke hall met de brievenbussen, belinrichting en parlofoon - sas toegang gevende tot de bergplaatsen en tot de collectieve autobergplaats;

-de inkom met portiek, toegangsdeur, inkomhall met brievenbussen, belinrichting, parlofoon, sas;

-het dak (platform en terras) met zijn bekleding en de uitstekende gedeelten van verluchtungskokers en schouwpijpen die zich aldaar bevinden, de leidings- en afloopbuizen, de opengaande koepel;

-het lifthuisje en de machinerie van de lift;

-de rookkanalen.

Verder en in het algemeen, alle delen van het onroerend goed die niet uitsluitend ten dienste van één of ander der privatieve delen zijn of die gemeenschappelijk zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en het gebruik.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet kunnen vervreemd worden noch bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen worden, tenzij met de appartementen en autostaanplaatsen waarvan zij de bijhorighedeid vormen en voor de aandelen hun toegekend.

De hypotheek en ieder zakelijk recht op een privaat lokaal gevestigd, bezwaart rechtens de fractie der gemeenschappelijke delen die daarvan afhangt als onafscheidelijke bijhorigheid.

#### Artikel acht: Bepaling der privatieve delen.

Elke privatieve eigendom begrijpt de samenstellende delen van het appartement of van het privaat lokaal (ter uitzondering van de gemeenschappelijke delen) en namelijk:

de bevoering, het parket of andere bekleding waarop men gaat met de onderbevoering ter onmiddellijke aansluiting met de welfsels die gemeenschappelijk zijn, de niet-dragende binnenbeschotten, de deuren, de vensters met hun luiken, rolluiken en leuning, de deuren uitgevende op de trapoverloop, alle binnenleidingen der appartementen en privatieve lokalen en bestemd tot hun uitsluitend gebruik, de privésanitaire installaties (lavabos's, wasbakken, water-closets, badkamers, enz...) de glazen gedeelten van de deuren en vensters, de plafonnering en andere zolderbekleding, de inwendige decoratie van het appartement of van het privaat lokaal, hetzij samengevat alles wat zich binnen het appartement of privaat lokaal bevindt, en tot zijn uitsluitend gebruik dient; daarenboven, alles wat zich buiten het privaat deel bevindt maar tot diens uitsluitend gebruik is, bijvoorbeeld partikuliere leidingen van water, gas en elektriciteit, van telefoon, enz...

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement of privaat lokaal, binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken, de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemene delen en lokalen der andere eigenaars.

Het is aan iedere eigenaar van een appartement verboden dit in meerdere appartementen onder te verdelen, zodanig dat er meer dan twee appartementen per verdieping ontstaan.

#### Artikel negen: Wijzigingen aan de gemene delen.

De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de verschijners gedurende de aangangzijnde werken en daarna mits de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden der stemmen van het onroerend goed, onder toezicht van de architect van het gebouw of bij diens gebreke, onder toezicht van een architect door de algemene vergadering aan te duiden, waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de medeëigenaars die de werken willen uitvoeren.

#### Artikel tien: Veranderingen inzake stijl en harmonie van het gebouw.

Voor wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs wanneer het om private zaken gaat, mag niet veranderd worden zonder voorafgaandelijk akkoord van de verschijners tijdens de bouwwerken, en na uitvoering dezer werken mits de toestemming der algemene vergadering beslissende bij drie/vierde meerderheid van het totaal aantal stemmen aan het gebouw verbonden, en de algemene vergadering zal dienaangaande het voorafgaandelijk akkoord moeten inwinnen van de architect-ontwerper van het algemeen ontwerp.

Dit geldt namelijk voor de inkomdeuren der privatieve lokalen, de vensters, de terrassen, de leuning, de opklappoort, de luiken en de rolluiken en alle andere delen van het gebouw van buiten uit zichtbaar, zelfs voor wat het schilderwerk aangaat.

#### Artikel elf: Luiken.

De eigenaars zullen luiken of rolluiken of andere beschermingsinrichtingen mogen aanbrengen, maar deze zullen van het model moeten zijn door de algemene vergadering aanvaard.

#### Artikel twaalf: Telefoon - Radio - Televisie.

De medeëigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen plaatsen, maar dienaangaande zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid een inwendig reglement bepalen.

Het gebouw zal eventueel aangesloten worden op teledistributie.

De kosten van dergelijke aansluiting en van abonnement op het teledistributienet zullen gedragen worden door al de eigenaars van appartementen, ten belope van één/elfde per appartement.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van hun eigenaars.

### SECTIE II: BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

#### Artikel dertien: Beheerder - Benoeming en bevoegdheid.

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen onder de medeëigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en namelijk op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

Ingeval de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, zal de eigenaar van het grootste aantal duizendsten er de functie van vervullen; ingeval van gelijkheid van rechten, zal deze functie toekomen aan de oudste van hen.

Zolang al de appartementen van de residentie niet verkocht zijn, zal de vennootschap "Euro Building Construction" instaan voor het beheer en het opmaken van de rekeningen.

Zodra het laatste appartement verkocht is, zal door de vennootschap "Euro Building Construction" een syndicus aangesteld worden voor een periode van drie jaar.

Artikel veertien: Machten van de algemene vergadering.

De algemene vergadering der medeëigenaars is de opperste meesteres voor wat het beheer van het gebouw aangaat, en voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel vijftien: Samenstelling van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld wanneer al de medeëigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of behoorlijk uitgenodigd zijn.

De vergadering bindt door haar beslissingen alle medeëigenaars voor de punten van de dagorde, onverschillig of deze medeëigenaars tegenwoordig of al dan niet vertegenwoordigd waren.

Artikel zestien: Gewone en buitengewone algemene vergadering.

De algemene statutaire vergadering wordt ambsthalf om het jaar gehouden in de brusselse agglomeratie op de dag, uur en plaats aangeduid door de beheerder of door degene die uitnodigt.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de beheerder, die moet betekend worden aan de medeëigenaars in de vorm en binnen de termijnen voorgeschreven voor de uitnodiging, blijven deze dag, uur en plaats onveranderd van jaar tot jaar.

Behalve deze jaarlijkse verplichte vergadering, wordt de algemene vergadering bijengeroepen ten verzoeken van de voorzitter van de vergadering en van de beheerder zo dikwijls als dit nodig is.

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

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

Artikel zeventien: Uitnodiging tot de vergaderingen.

De uitnodigingen geschieden tenminste acht vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen te voren bij aangetekend schrijven; de uitnodiging zal eveneens deugdelijk geschieden indien ze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatste getekend.

Indien de vereiste meerderheid niet wordt bereikt bij een eerste vergadering, mag een tweede vergadering op dezelfde wijze en met een zelfde dagorde, dagorde die zal aanduiden dat het gaat om een tweede vergadering, samengeroepen worden.

De oproepingstermijn voor een tweede vergadering zal tenminste vijf en ten hoogste tien dagen bedragen.

Artikel achttien: Dagorde van de vergaderingen.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

Men moet de punten "allerlei" genoemd uitsluiten, tenzij het gaat om zaken van zeer gering belang.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde.

#### Artikel negentien: Vertegenwoordiging bij de vergaderingen.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden.

Hij heeft in dit geval een raadgevende maar geen beraadslagende stem.

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.

Met uitzondering van de beheerder, mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen medeëigenaar is of indien hij op het geheel of het gedeelte van het onroerend goed een zakelijk recht of een recht van genot hebbend (inbegrepen de huurder), van een medeëigenaar geen volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er te stemmen in zijn plaats.

De huurder van een appartement of autostandplaats mag als gevolmachtigde aangeduid worden, maar hij mag alléén zijn verhuurder-eigenaar van het appartement of autostandplaats dat hij van

hij van deze laatste in huur houdt, vertegenwoordigen.

De volmacht moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bedingen of ze algemeen is ofwel alleen 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 openvallen 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 meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een blote eigenaar, zullen allen op de vergadering moeten uitgenodigd worden 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 verkiezing, zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering moeten gehecht blijven.



Het is een echtgenoot steeds toegelaten zijn medeëchtgenoot-medeëigenaar te vertegenwoordigen.

Artikel twintig: Voorzitter en bijzitters van de vergaderingen.

Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen, duidt de algemene vergadering haar voorzitter en twee bijzitters aan; ze zijn herkiesbaar.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootst aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid van rechten, aan de oudste onder hen.

Artikel eenentwintig: Bureel - Beheerraad.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatste, uit de voorzitter bijgestaan door twee aanwezige eigenaars met het grootst aantal kwotiteiten.

Het bureel, op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden. Dit bureel draagt eveneens de benaming van "beheerraad".

Artikel tweeëntwintig: Aanwezigheidslijst.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, die zal moeten ondertekend worden door de eigenaars die wensend deel te nemen aan de algemene vergadering; aanwezigheidslijst die zal voor echt verklaard worden door de leden van het bureel.

Artikel drieëntwintig: Meerderheid.

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

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 verzettend tegen het voorstel, behoudens evenwel het geval dat een tweede vergadering wordt gelegd omdat op een eerste het vereiste aantal niet bereikt werd.

In dit laatste geval, zullen de afwezigen beschouwd worden als toestemmend, op voorwaarde dat er in de tweede oproepingsbrief uitdrukkelijk melding wordt gemaakt van het feit dat het afwezig zijn zal gelden als toestemming.

De beslissingen omtrent het genot van de gemeenschappelijke zaken eisen slechts de gewone meerderheid, deze betreffende ombouw of wijzigingen aan de ruwbouw of aan de gemeenschappelijke zaken of degene die betrekking hebben op de eenvormigheid van de gevels en ingangen, eisen een drie/vierde meerderheid van het geheel aantal stemmen van het onroerend goed.

Artikel vierentwintig: Aantal stemmen.

De medeëigenaars beschikken ieder over zoveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel vijftwintig: Aanwezigheidsquorum.

Opdat de beslissingen zouden geldig zijn, moet de vergadering als stemgerechtigde leden, de helft der medeëigenaars verenigen, dewelke samen meer dan vijfhonderd/duizendsten moeten bezitten.

Indien de vergadering niet voldoet aan deze dubbele voorwaarde, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden ten vroegste binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en zal geldig beslissen welke ook het aantal aanwezige medeëigenaars en het aantal vertegenwoordigde duizendsten zij, behoudens wat hiervoor gezegd werd betreffende de beslissingen te nemen met een bijzondere meerderheid.

Artikel zesentwintig: Beheersrekeningen.

De beheersbalans van het onroerend goed zal aan de goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering onderworpen worden.

De beheerder zal ze tenminste één maand op voorhand moeten mededelen aan de medeëigenaars.

De voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elk trimester zal de beheerder aan ieder der medeëigenaars hun bijzondere rekening moeten laten geworden.

De medeëigenaars zullen aan de leden van het bureel de vergissingen bekend maken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel zevenentwintig: Processen-verbaal.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars die het vragen.

Iedere medeëigenaar mag het register van de processen-verbaal raadplegen en hiervan kopij nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring, en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

SECTIE III: VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN-ONTVANGSTEN.

A/ Onderhoud en herstellingen.

Artikel achtentwintig: Bijdrage.

Ieder der medeëigenaars zal naar verhouding van zijn aandeel in de gemene delen, bijdragen in de uitgaven tot bewaring en onderhoud, alsook in de uitgaven gedaan tot het beheer der gemene zaken.

Artikel negenentwintig: Kategoriën.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie kategoriën:

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

Artikel dertig: Dringende herstellingen.

De beheerder heeft het volle recht de werken met een spoedeisend karakter te doen uitvoeren, zonder daartoe enige voorafgaande toelating te moeten vragen.

Artikel eenendertig: Noodzakelijke maar niet dringende werken en herstellingen.

Beslissingen desomtrent worden genomen door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee assessoren, die samen de beheerraad vormen; deze laatste zal oordelen over het feit of een algemene vergadering dient belegd om de uitvoering van de werken dezer categorie te bevelen.

Artikel tweeëndertig: Niet noodzakelijke werken en herstellingen maar die gerieflijkheden en verbeteringen medebrengen.

Deze werken moeten aangevraagd worden door de eigenaars die samen minstens tweehonderd vijftig/duizendsten bezitten in de gemene delen.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars die tenminste samen zevenhonderd vijftig/duizendsten bezitten.

Niettemin zullen deze werken mogen beslist en uitgevoerd worden door de eigenaars die samen tenminste zeshonderd vijftig/duizendsten bezitten, op voorwaarde dat ze zich verbinden de kosten dienaangaande integraal voor hun rekening te nemen.

Een verandering inzake verwarmingssysteem kan gestemd worden bij meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal stemmen en zal voor allen verplichtend zijn.

Artikel drieëndertig: Toegang tot de privatieve delen.

De medeëigenaars zullen door hun privatieve lokalen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen, onderhoud en schoonmaak van de gemene delen.

Tenzij het om dringende herstellingen zou gaan, zal deze doorgang niet mogen gevraagd worden van vijftien juli tot vijftien september.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun appartement te overhandigen aan een lasthebber wonende in de Brusselse agglomeratie, lasthebber wiens naam en adres zullen moeten bekend zijn aan de beheerder, derwijze dat men toegang kan hebben tot het appartement of het privaat lokaal, indien dit nodig is.

De eigenaars zullen zonder vergoeding, de ongemakken voortvloeiende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen besloten worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

#### B/ Belastingen - Burgerlijke verantwoordelijkheid - Lasten.

##### Artikel vierendertig: Belastingen.

Tenzij de belastingen betrekkelijk het onroerend goed rechtstreeks gevestigd zijn op ieder privaat lokaal afzonderlijk, zullen ze als gemene last beschouwd worden.

##### Artikel vijfendertig: Verdeling van de lasten.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en over het 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 degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, dit weze een derde of een medeëigenaar.

##### Artikel zesendertig: Verhoging van de lasten.

Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alléén deze verhoging moeten dragen.

#### C/ Ontvangsten.

##### Artikel zevenendertig: Ontvangsten.

Ingeval ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door elke medeëigenaar verworven worden in verhouding van zijn aandeel in de gemene delen.

#### **SECTIE IV: VERZEKERINGEN - HEROPBOUW.**

##### Artikel achtendertig: Gemeenschappelijke verzekeringen.

De verzekering, zowel van de gemene als van de privatieve zaken, met uitzondering van de meubels, zal liefst bij dezelfde maatschappij geschieden voor alle medeëigenaars.

Het gaat hier om de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffing veroorzaakt door gas, ongelukken veroorzaakt door de electriciteit, gebeurlijk verhaal van derden.

De algemene vergadering zal beslissen over de keuze van de maatschappij waarvan sprake, over de voorwaarden van deze verzekering, alsook tot beloop van welke bedragen ze zal afgesloten worden, behoudens voor de eerste verzekeringen, die afgesloten worden door de vennootschap "Euro Building Construction".

De beheerder zal de belissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren en zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden.

Hij zal de premiën 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 akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder ingebrekestelling in hun plaats geldig kunnen ondertekenen.

#### Artikel negenendertig: Bijpremiën.

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

Zevende blad

#### Artikel veertig: Exemplaren.

Ieder medeëigenaar heeft het recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

#### Artikel eenenveertig: Inning der vergoedingen.

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 bedrag zal hen geen nadeel berokkenen, hun tussékomst zal derhalve gevraagd worden.

#### Artikel tweeënveertig: Benutting der vergoedingen.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

##### A/ Indien het een gedeeltelijke ramp is:

De beheerder zal 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 degene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het teveel in verhouding van hun aandeel in de gemene delen.

B/ Indien het een totale ramp is:

De vergoeding zal moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars met een drie/vierde meerderheid van het totaal aantal stemmen er anders over beslist.

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, tijdens 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 zouden gestemd hebben, gehouden zijn indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan, of indien allen niet wensen aan te nemen, aan degene van de medeëigenaars die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, maar het deel dat hun toekomt in de vergoeding mogen ze afhouden.

De prijs van deze afstand, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, zal 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 meest 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 de derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

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 als dan 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 bepaald door hun aandelen in de gemene delen.

Artikel drieënveertig: Bijkomende verzekering.

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 hebben tussen te komen 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 onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er de lasten en premien van te dragen.

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

Artikel vierenveertig: Verzekering tegen ongevallen.

Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen die zich zouden kunnen voordoen door het gebruik van de lift en de andere gemeenschappelijke delen, weze het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een derde, alsook tegen de ongevallen die de aangestelden van de gemeenschap zouden kunnen overkomen, eveneens tegen de ongevallen die deze laatsten in hun gezegde hoedanigheid zouden kunnen veroorzaken.

De voorwaarden en het bedrag dezer verzekeringen zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering; de beheerder moet de desbetreffende beslissingen van de vergadering uitvoeren en terzake deze verzekeringen handelen met bekwame spoed.

De premien zullen betaald worden door de beheerder, ze zullen hem terugbetaald worden door de medeëigenaars naar verhouding van hun rechten in de gemene delen, behoudens hetgeen hiervoor gezegd werd betreffende de premien geëist voor bijzondere of bijkomende verzekeringen.

Al de eerste verzekeringspolissen zullen afgesloten worden door de vennootschap "Euro Building Construction" voor een duur van drie jaar, zowel polissen tegen brand als tegen burgerlijke verantwoordelijkheid, lift, wettige verzekeringen, enz...

De medeëigenaars zullen gehouden zijn gezegde verzekeringspolissen over te nemen.

HOOFDSTUK III : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel vijfenveertig: Meerderheid.

Er wordt tussen de medeëigenaars een reglement van inwendige orde vastgesteld, bindend voor hen en hun rechthebbenden, dat zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met twee/derde meerderheid der stemmen.

Artikel zesenvieftig: Processen-verbaal.

De wijzigingen moeten op hun datum in de boek der processen-verbaal van de algemene vergadering vermeld worden, en daarenboven ingelast in een boek, genaamd "beheerboek", gehouden door de beheerder, en die in eenzelfde verband zal bevatten: het onroerend statuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen.

Ingeval van vervreemding van een gedeelte van het onroerend goed zal de medeëigenaar die vervreemdt, 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 worden in alle rechten en plichten voortvloeiend uit de voorschriften vervat in dit boek van de processen-verbaal en de er in vastgelegde beslissingen; hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken evenals zijn rechthebbenden.

**SECTIE I: ONDERHOUD.**

Artikel zevenenveertig: Onderhoudswerken.

De onderhoudswerken aan de gevels, zowel aan de voor- en achterzijde als aan de zijgevels, inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld volgens een door de algemene vergadering opgemaakt plan en onder het toezicht van de beheerder.

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

Artikel achtenveertig: Onderhoud schoorstenen.

De eigenaars zullen de schoorstenen die afhangen van de plaatsen welke zij betrekken, moeten laten vegen telkens als het nodig zal zijn en tenminste éénmaal 's jaars, door een beëdigd schouwveger, aangesteld door de beheerder en op het tijdstip door deze laatste bepaald.

**SECTIE II: UITZICHT.**

Artikel negenenveertig: Esthetiek.

De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameborden, linnen of andere voorwerpen mogen plaatsen.



De gordijnen aan de voorgevel zullen moeten eenvormig zijn naar een model dat zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

### SECTIE III: INWENDIGE ORDE.

#### Artikel vijftig: Hout - Kolen.

De medeëigenaars en de bewoners zullen slechts in de kelders mogen hout zagen of hakken.

Het hout en de kolen, indien ze gebruikt worden, mogen slechts van de kelder naar de appartementen gebracht worden 's morgens voor tien uur.

#### Artikel eenenvijftig: Vrijhouden der gemene delen.

De gemene delen, namelijk de afrit naar de keldering, de toegang tot het gebouw, de inkomhall, de gangen, trappen, overlopen, enz... zullen steeds vrijgehouden worden, dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden.

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

#### Artikel tweeënvijftig: Huishoudelijke werken.

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

De tapijten en parketten mogen niet uitgeklopt of uitgeschud worden; de bewoners dienen daartoe gebruik te maken van geschikte huishoudelijke toestellen.

#### Artikel drieënvijftig: Dieren.

De medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden na beslissing van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid der stemmen, indien evenwel naderhand een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid der stemmen kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke honderd frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambsthalfte verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

### SECTIE IV: ZEDELJKHEID - RUST.

#### Artikel vierenvijftig: Bezetting in het algemeen.

De medeëigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het gebouw, zullen ten alle tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en er van genieten overeenkomstig het begrip van de goede huisvader van het burgerlijk wetboek.

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

Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radiotoestellen, televisietoestellen en platendraaiers is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen zullen verminderen, derwijze dat zij de radiofonische ontvangsten niet storen.

Geen enkele motor mag in de appartementen of privatieve vertrekken geplaatst worden, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudelijke apparaten aandrijven.

#### Artikel vijftienvijftig: Huurovereenkomsten.

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 onderhavig reglement, waarvan ze zullen moeten erkennen kennis te hebben genomen.

Ingeval van degelijk vastgestelde grove overtreding, zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden op verzoek van de gedelegeerde der medeëigenaars.

#### Artikel zesenvijftig: Gemeentelasten.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten alle gemeente- en politielasten dragen, alsook de wegenlasten.

#### SECTIE V: LIFT.

##### Artikel zevenenvijftig: Gebruik.

Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de algemene vergadering beslissend met gewone meerderheid van stemmen.

#### SECTIE VI: BESTEMMING DER LOKALEN.

##### Artikel achtenvijftig: Bestemming van de appartementen.

De appartementen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen tezelfdertijd als residentie en tot uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt en zelfs uitsluitend worden gebruikt om een vrij beroep uit te oefenen.

De uitoefening van een vakmanschap is eveneens toegelaten, voor zover dit het genot van de andere bewoners niet schaadt. Hetzelfde geldt voor de uitoefening van een vrij beroep.

Indien de uitoefening van een vrij beroep of een vakmanschap in het gebouw, talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de lift, zal de titularis van het vrij beroep of van het vakmanschap zich moeten verstaan met de beheerder om forfaitair de vergoeding te betalen aan de gemeenschap voor het intensief gebruik van een gemeenschappelijke zaak vast te stellen.

Artikel negenenvijftig: Publiciteit.

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 en terrassen, op de deuren en buitenmuren, noch in de trappen, overlopen of inkomhallen.

Het is toegelaten op de ingangsdeur van het appartement of ernaast op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen waarvan het model door deze laatste zal aanvaard worden, en aanduidende de naam en het beroep van de inwoner.

Het zal eveneens toegelaten zijn aan het ingangshekken of aan de ingangsdeur, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen waarvan het model door deze laatste zal aanvaard worden, aanduidende de naam van de bewoner, zijn beroep, bezoeken, het verdiep dat hij betreft.

In de inkomhall van de residentie zal eenieder over een brievenbus beschikken; hierop mogen de naam en het beroep van de titularis aangegeven worden, deze opschriften zullen van het model zijn als voorgeschreven door de algemene vergadering.

Artikel zestig: Ongezonde opslagplaatsen - Zware lasten.

Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.

Geen enkele opslag van ontvlambare stoffen is toegelaten zonder de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering; zij die dergelijke opslag tot hun persoonlijk gebruik wensen te hebben, moeten de kosten van een bijkomende verzekering tegen de gevaren van brand en ontploffingen dragen.

Het is verboden in de appartementen hoegenaamde voorwerpen te plaatsen die door hun gewicht een druk zouden meebrengen op de grond van meer dan tweehonderd vijftig kilo per vierkante meter.

SECTIE VII: REGLEMENT INZAKE DE AUTOSTANDPLAATSEN.

Artikel eenenzestig: Bestemming.

De garages zijn bestemd voor het parkeren van private personenwagens met uitsluiting van taxi's of vrachtwagens.

Zij mogen verkocht en in huur gegeven worden aan derden die geen eigenaars of bewoners zijn van het gebouw, maar deze rechthebbenden moeten het reglement evenals de voorschriften, van de basisakte stipt naleven.

Artikel tweeënzestig: Verplichtingen van de bezetters.

Behoudens toelating van de beheerraad, mogen de bezetters van de garages deze niet aanwenden tot een andere bestemming dan deze bepaald door artikel eenenzestig die voorafgaat.

De bezetters moeten volgende regelen in acht nemen:

1) alle toegangen, de inrit en de rij-en maneuvreerstroken vrijlaten en er hun voertuigen of gelijk welk voorwerp niet achterlaten;

2) zich het gebruik ontfeggen van toeters, meer in het bijzonder tussen twintig uur en acht uur, evenals het luidruchtig laten ronken van de motoren, het rijden zonder knalpot, het verbranden van olie, vetten en benzine, enz...;

3) in het algemeen, alle stoornissen voor de andere bezetters der garages vermijden;

4) de deur van de collectieve autobergplaats sluiten na het binnen- en buitenrijden der rijtuigen, en deze in goede staat van onderhoud bewaren teneinde niet te schaden aan het verzorgd onderhouden uitzicht van het gebouw.

Iedere eigenaar van een autostandplaats is verplicht zijn autovoertuig te parkeren binnen de grenslijnen van de standplaats.

De portieren van de autovoertuigen mogen evenwel bij het openen de grenslijnen van de standplaatsen overschrijden, doch alléén te dezer gelegenheid en voor zover dit maneuver geen schade toebrengt aan het voertuig zich bevindende op de aanpalende autostandplaats.

Er mag in de collectieve autobergplaats geen gebruik gemaakt worden van luidruchtige toestellen voor het laden der batterijen.

De autogeleiders mogen de toeter niet gebruiken in het gebouw of zijn onmiddellijke omgeving zoals de voetpaden, de toegang en de inrit.

Het binnenrijden 's nachts der autovoertuigen en het buitenrijden derzelfde 's morgens, zal moeten geschieden op zulkdanige wijze dat de gerustheid van het gebouw niet verstoord worde.

**SECTIE VIII: VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERVOORZIENING.**

Artikel drieënzestig : Werking en kosten.

De appartementen zijn voorzien van electrisch gevoede accumulatie verwarmingselementen en elementen met directe verwarming.

Het verbruik van de verwarmingstoestellen wordt bepaald op basis van een individuele electriciteitsteller.

De verbruikskosten zullen derhalve door ieder medeëigenaar individueel gedragen worden.

Hetzelfde geldt voor de warmwatervoorziening die op dezelfde manier gevoed wordt.

Artikel vierenzestig: Beheerraad.

De beheerraad is samengesteld uit een voorzitter en twee bijzitters.

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

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder; hij zal diens rekeningen nakijken, verslag uitbrengen aan de algemene vergadering en de onontbeerlijke doch niet dringende werken bevelen.

De beheerraad zal geldig beslissingen kunnen nemen wanneer tenminste twee harer leden aanwezig zijn. De beslissingen worden bij eenparigheid van stemmen genomen.

Ingeval van gelijkheid van stemmen, zal de stem van de voorzitter van de vergadering beslissend zijn.

Er zal proces-verbaal opgesteld worden van de genomen beslissingen, het proces-verbaal zal ondertekend worden door de aanwezige leden.

Artikel vijfenzestig: Benoeming van de beheerder.

De beheerder wordt verkozen door de algemene vergadering; hij kan verkozen worden hetzij onder de medeëigenaars, hetzij buiten hen.

Indien de beheerder een medeëigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de emolumenten van deze secretaris zullen door de algemene vergadering vastgesteld worden.

Elfde blad

Artikel zesenzestig: Machten van de beheerder.

De beheerder moet zorgen voor het goed onderhoud van de gemene delen en van alle gemeenschappelijke apparatuur.

Hij houdt toezicht op de kuisvrouw of kuismaatschappij die hij in dienst neemt of afdankt, geeft hen de nodige bevelen, doet zelf de noodzakelijke werken uitvoeren en doet op bevel van de beheerraad de noodzakelijke maar niet dringende herstellingen alsmede deze die bevolen worden door de algemene vergadering, uitvoeren.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der gemeenschappelijke uitgaven te verdelen, de gelden te centraliseren en ze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel zevenenzestig: Algemeen onderhoud.

De beheerder waakt over het goed algemeen onderhoud van het gebouw.

Artikel achtenzestig: Betwistingen betreffende gemene delen.

De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen met derden en openbare besturen.

Hij brengt verslag uit aan de raad van beheer en aan de algemene vergadering, welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

Artikel negenenzestig: Rekeningen van de beheerder.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de beheerraad, onderwerpt ze aan zijn goedkeuring en ontvangt ontlasting indien daartoe reden bestaat.

Hij biedt aan ieder medeëigenaar zijn bijzondere rekening aan op het tijdstip aangeduid door de algemene vergadering.

Artikel zeventig: Provisies.

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 dit voorschot wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

De algemene vergadering zal mogen beslissen een reservefonds aan te leggen om het hoofd te bieden aan grove herstellingen en vervanging van apparatuur.

De beheerder heeft het recht de door de vergadering vastgestelde provisies op te eisen; bij gebreke aan betaling zal de beheerder de nalatige dagvaarden na het advies van de raad van beheer te hebben ingewonnen.

De beheerder heeft zolang hij in dienst is een kontraktueel en onherroepbaar mandaat om de ingebreke blijvende eigenaar te dagvaarden.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling, intrest opbrengen tegen de rentevoet van tien frank ten honderd per jaar, vrij van belastingen, vanaf de eisbaarheid tot aan de betaling.

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.

Indien het appartement of de garage 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.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen deze betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder voor wat betreft de sommen aan de beheerder gestort.

Het zou onbillijk zijn dat de verhuurder zijn huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

**SECTIE X: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.**

Artikel eenenzeventig: Bepaling.

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 behoudens voor de lasten waarvoor een bijzondere verdeling werd vastgesteld.

Deze zijn onder meer het verbruik van water en elektriciteit voor het onderhoud der gemene delen, het loon van de kuisvrouw en gebeurlijk de wettelijke bijdragen in verband met de sociale zekerheid, de kosten van aankoop en vernieuwing van gemeenschappelijke materialen en mobilair, vuilnisbakken, werktuigen en benodigheden tot goed onderhoud van het gebouw, het electriciteitsverbruik van de lift, het onderhoudsabonnement van de lift, het salaris van de beheerder, van de secretaris, de kosten en bureelbenodigheden van het beheer, de briefwisseling, de kosten van verlichting der gemene lokalen, de schilderwerken van de trapzalen, enz...

Artikel tweeënzeventig: Water - Electriciteit.

Er bestaan afzonderlijke tellers voor water en electriciteit voor elk appartement en een electriciteitsteller voor de gemeenschappelijke verlichting.

De residentie, voorwerp van onderhavige akte, zal niet aangesloten worden op stadsgas.

Artikel drieënzeventig: Abonnementen op de waterdienst.

Er wordt bedongen voor zoveel de bevoegde maatschappij voor waterbedeling in deze zin de wens uitdrukt, wat volgt:

1) de abonnementen op de waterdienst, zowel voor de privatieve gedeelten als voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, worden door de medeëigenaars gezamenlijk onderschreven;

2) de beheerder onderschrijft of hernieuwt de abonnementsaanvragen in naam van de medeëigenaars;

3) alle betaalberichten zullen naar de beheerder gestuurd worden, tenzij, in voorkomend geval, deze betreffende de privatieve gedeelten van water voorzien door onderscheiden meters die aan de Waterdienst toebehoren;

4) telkenjare, in de maand december, zal de beheerder de Waterdienst een lijst bezorgen van de privatieve gedeelten die zouden verkocht of afgestaan zijn in de loop van het jaar; de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars van deze gedeelten zullen op de lijst vermeld worden;

5) de eerste abonnementsaanvragen mogen onderschreven worden door de verschijners, in naam van de toekomstige eigenaars.

Artikel viereënzeventig: Wijzigigen.

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij eenparig akkoord van al de medeëigenaars.

Ingeval van onenigheid tussen medeëigenaars en de beheerder betreffende de verklaring of interpretatie die moet gegeven worden aan de schikkingen en bepalingen van onderhavig reglement van medeëigendom, zal dit geschil in verzoening gebracht worden voor de algemene vergadering.

Indien een akkoord wordt bereikt, zal daarvan proces-verbaal opgemaakt worden.

Ingeval nochtans de onenigheid blijft voortbestaan, zal deze moeten opgelost worden door de scheidsrechterlijke uitspraak, voorzien in de basisakte opgesteld door notaris Pierre Vermeulen, houder der minuut dezer basisakte en aan dewelke onderhavig reglement gehecht blijft.

Onderhavig reglement van medeëigendom zal samen met de basisakte die voorafgaat volledig worden overgeschreven.

Er zal aan de belanghebbenden die zulks vragen en op hun kosten een uitgifte dezer afgeleverd worden.

Onderhavig reglement zal volledig dienen overgenomen te worden in alle akten van eigendoms- of genotsoverdracht, eveneens alle verklarende akten die de eigendom of het genot van een deel van het appartementsgebouw tot voorwerp hebben of er zal tenminste melding gemaakt worden in bedoelde akten dat aan de belanghebbende kennis werd gegeven van huidig reglement, en deze belanghebbende zal de verplichting moeten aangaan dit na te leven, rechtens in de plaats gesteld zijnde van al de rechten en de verplichtingen die er uit voortvloeien.

In ieder dezer akten zal er keuze van woonplaats met toekenning van rechtsbevoegdheid gedaan worden in de brusselse agglomeratie.

Bij gebrek aan deze keuze van woonplaats zal deze aangezien worden als zijnde van rechtswege gedaan door ieder belanghebbende in het gebouw zelf.

Goedgekeurd zonder enige beperking noch voorbehoud en "ne  
varietur" gevisceerd door

handelend in hun  
noedanigheid zoals aangeduid supra, en door Ons, Notaris  
Vermeulen, om gehecht te blijven aan de basisakte van ons ambt  
in datum van heden, dertien maart , negentienhonderd  
negentig, en om er integrerend deel van uit te maken.

1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2

Zonder enige  
doorhaling