

Het jaar negentienhonderd acht en vijftig, de negentiende Juni.-

Voor ons, Meester ANTOINE COLS, notaris ter standplaats Antwerpen,

ZIJN VERSCHENEN:

De heer Christian Arthur Ghislain Marie Albert Peers de Nieuwburgh, zonder beroep, geboren te Waerdamme de veertiende Augustus negentienhonderd en zeven, wonende te Antwerpen, Mechelsesteenweg 206.-X

Te ener zijde.-

De naamloze vennootschap "Entreprises Générales de Construction Van Riel & Van den Bergh" gevestigd te Antwerpen,-

Gesticht bij akte verleden voor Meester François Aloïs Torfs te Antwerpen de negen en twintig December negentienhonderd acht en twintig, afgekondigd in de Bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van achttien Januari negentienhonderd negen en twintig onder Nr 710, en waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor ondergetekende notaris de dertiende December negentienhonderd vijf en vijftig.-

Hier vertegenwoordigd door

1°- De heer Albert Van Riel, aannemer, wonende te Antwerpen, Lamorinièrestraat 133.-

2°- De heer Eugène Darden, accountant, wonende te Antwerpen, Van Eycklei 16.-

Handelend in hun hoedanigheid van beheerder van de Vennootschap, ingevolge-artikel 18 van de maatschappelijke standregelen.-

Te andere zijde.-

Welke komparanten ons vooreerst verklaard hebben hetgeen volgt:

Mijnheer Christian Peers de Nieuwburgh, komparant te ener zijde, is eigenaar van volgend goed:

Een perceel grond te Antwerpen, Rubenslei 25 en 26, gekadastraerd Wijk H nrs 1206/h-3, 1206/p-6, 1206/q-6, 1206/r-6; groot volgens kadaster zeshonderd zeven en zeventig vierkante meter.

Zo en gelijk dit eigendom zich uitstrekt en gelegen is, zonder enige uitzondering noch voorbehouding.-

EIGENDOMSAANHALING.

Mijnheer Peers de Nieuwburgh is eigenaar van voormeld goed om het verkregen te hebben in de akte verleden voor ondergetekende notaris te zeventiende Maart negentienhonderd een en veertig, overgeschreven ten Eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen de eerste Mei negentienhonderd een en veertig, Deel 2154 nr 1, welke akte inhield verdeling tussen hem en 1°- Mevrouw de Gravin van der Stegen de Schrieck, geboren Elisabeth Coralie Marie Ghislaine Albert Peers de Nieuwburgh te Oostkamp; 2°- de heer Thierry Leon Albert Edouard Ghislain Baron Peers de Nieuwburgh te Oostkamp; 3°- de heer Edouard Gaston Ghislain Marie Albert Peers de Nieuwburgh te Oostkamp; 4°- de heer René Gaston Ghislain Marie Joseph Albert Peers de Nieuwburgh te Oostkamp.-

Bij onderhandse akte van negen Januari negentienhonderd acht en vijftig, dragende de melding "Geregistreerd te Antwer-



akte
1938
Nr 30464

staan door
er Alexan-
dercxsens,
aat te
rpen, in
hoedanig-
van
erlijk
man
nding
keurd.-

volgens
g zeshon-
negen en
g vier-
meter
nding-
keurd

pen (Adm. & O.h. Akten) de twintig Januari 1900 acht en vijftig. Boekdeel 256 blad 73 vak 8. Een blad geen verzending. Ontvangen: veertig frank. De Ontvanger (getekend) Devos" hieraangehecht, heeft de heer Christian Peers de Nieuwburgh verklaard te verza- ken, in voordeel van de naamloze vennootschap, komparante ter andere zijde, aan het redht van natrekking en heeft toelating verleend aan gezegde vennootschap op voormelde grond op te richten: Een appartementsgebouw met negen verdiepingen, te weten: 1°- Een groot appartement op de tweede verdieping en een groot appartement op de zesde verdieping, met twee kelders, voor rekening van de komparant ter ener zijde; 2°- Het overige van het gebouw op kosten en risico van de ven- nootschap ter andere zijde.-

BASISAKTE.

De Naamloze Vennootschap "Entreprises Générales de Con- struction Van Riel & Van den Bergh", komparante ter andere zijde, heeft het plan opgevat om op het hierbovenbeschreven perceel grond een appartementsgebouw op te richten, met tus- senkomst van de heer Peers de Nieuwburgh voor de gedeelten die deze laatste zal laten oprichten voor zijn rekening, zo- als bepaald in de bouwtoelating waarvan sprake hiérvóór.-

Te dien einde hebben zij de plans van het gebouw doen opmaken welke ter goedkeuring voorgelegd werden aan de bevoeg- de overheid.- Deze bouwtoelating werd toegestaan de twee en twintigste November negentienhonderd zeven en vijftig.-

Daar zij wensden de horizontale verdeling van het gebouw door te voeren hebben de komparanten beslist dit gebouw te plaatsen onder het regime van de mede-eigendom en het te voorzien van een woningstatuut.-

Zij hebben ons verzocht authentieke akte op te maken van hun wens het-eigendom onder dit regime te plaatsen, gelijkvor- mig de wet van acht Juli negentienhonderd vier en twintig, zijnde artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.-

Er werd een "Reglement van mede-eigendom" opgemaakt ten einde de rechten van eigendom en mede-eigendom vast te stellen, de wijze te bepalen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden alsmede het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven.-

Dit reglement omvat:

1/ Het statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt: de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring en, eventueel, de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.-

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en ze zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij bij eensgezinde toestemming van al de mede-eigenaars; dit statuut zal overigens tegen allen inroep- baar zijn door de overschrijving bij de hypotheekbewaring.-

2/ Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het ge- meenschappelijk leven.-

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw; dit regle-

ment kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.-

De komparanten hebben ons vervolgens volgende dokumenten overhandigd tot bewaring onder onze minuten:

1. Bijlage I, zijnde de beschrijving van het gebouw.-
2. Bijlage II, zijnde de verschillende plans.-
3. Bijlage III, zijnde het reglement van mede-eigendom met reglement van inwendige orde.-
4. Bijlage IV, zijnde de tabel van verdeling der aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen.

Deze dokumenten vormen samen de basisakte van het gebouw.-

Zij vervollledigen elkaar en vormen een geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.-

Deze dokumenten zullen bijgevolg hieraan gehecht blijven nadat ze echt verklaard werden, door de verschijners: "ne varietur" ondertekend werd en door de ondergetekende notaris met de bijlagemelding bekleed werden; zij zullen terzelfdertijd geregistreerd worden als deze akte en zullen voortaan integraal deel uitmaken van deze akte.-

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De komparanten verklaren de verdeling van het gebouw te doen in appartementen, garages en andere privatieve lokalen, zoals ze aangeduid zijn in Bijlage I.-

Deze wilsverklaring, geakteerd in deze akte, brengt vanaf dit ogenblik tot stand de privatieve lokalen in onderscheiden goederen die alle op zichzelf kunnen het voorwerp uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.-

Elk dezer privatieve lokalen omvat:

A. Een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom.-

B. Een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid.-

De vervreemding van een privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van het privatieve gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkomstig bij behoren.-

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een privaat lokaal bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.-

Het ontstaan van deze privatieve lokalen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen.-

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in duizend duizendsten; zij bestaan in mede-eigendom en in gedwongen onverdeelbaarheid.-

De privatieve lokalen komen voor op en zijn beschreven in de plans en andere dokumenten die bij deze akte gevoegd zijn en die bepalen welke lokalen en elementen privaat of gemeenschappelijk gedeelte zijn, alsmede hun verdeling tussen elk der privatieve gedeelten die samen het geheel van het gebouw uitmaken.-

De kelders zullen verbonden zijn ieder aan een bepaald appartement.-Zij zullen nooit kunnen verkocht worden aan personen die geen mede-eigenaars zijn in het gebouw.- Het is aan de mede-eigenaars echter wel toegestaan de kelders onderling te ruilen.-

De garages zullen eveneens slechts mogen verkocht aan mede-eigenaars van het gebouw.- Hun onderlinge ruil is eveneens mogelijk.-

De eigenaars van privatieve lokalen op een zelfde verdieping zullen deze eventueel tot een geheel mogen omvormen. Eigenaars van een volledige verdieping zullen deze terug verdelen in twee delen, doch dit alles zonder te schaden de stevigheid van het gebouw en op hun volledige verantwoordelijkheid en kosten.-

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De komparanten behouden zich het zakelijk recht van gemeenschap van meenheid voor aangaande de scheidingsmuren en afsluitingen die op te richten zijn op de grenzen die de afscheidingen tusschen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende delen.-

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de komparanten mogelijk te maken in hun uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.-

De komparanten hebben bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, en het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.-

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenschap kan voor de komparanten noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid, meebrengen.-

Indien, om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars der gemeenschappelijke gedeelten zou nodig gevonden worden om het welslagen van deze handeling te verzekeren, dan zullen zij vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen zodra zij daartoe aangezocht worden, op straf van schadevergoeding.-

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering van deze akte wordt door de komparanten keuze van woonplaats gedaan respectievelijk in hun hoger vermelde woonst en maatschappelijke zetel.-

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum voormeld.-

Na voorlezing hebben komparanten met ons, notaris, ondertekend.-

Goedgekeurd de
doorhaling van
twee nietige
lijnen.-

826
Perlis Frank.
dauw

Le soussigné, Monsieur Christian Arthur Ghislain Marie Albert Peers de Nieuwburgh, née à Waerdamme le 14 août 1907, sans profession, demeurant à Anvers, Chaussée de Malines 206,

Assisté de Maître Alexandre Diercxsens, avocat à Anvers, 5 rue Van Schoonbeke, agissant en qualité de conseil judiciaire.

Propriétaire d'un terrain à Anvers, Avenue Rubens 25, 25a et 26, cadastré Section H N°s 1206/h-3, 1206/p, 1206/q-6 et 1206/r-6 pour une contenance de 677 m², pour l'avoir acquis dans l'acte de partage dressé par le notaire Antoine Cols à Anvers le 17 mars 1941,

Déclare par les présentes renoncer en faveur de la Société Anonyme "Entreprises Générales de Construction Van Riel & Van den Bergh" à Anvers, dans les limites ci-après, au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil et autoriser la dite société à ériger sur le terrain ci-dessus décrit un immeuble à appartements, soit un grand appartement au deuxième étage et un grand appartement au sixième étage et 2 caves pour compte du soussigné, avec les parties privatives et les parties communes y rattachées, et le restant de l'immeuble aux frais et risques de la société anonyme "Entreprises Générales de Construction Van Riel & Van den Bergh",

Le tout suivant les plans qui en ont été dressés par l'architecte Michielsens et dont les parties ont parfaite connaissance.

En vertu de cette autorisation de bâtir la construction sera donc la propriété de la société anonyme "Entreprises Générales de Construction Van Riel & Van den Bergh" à l'exception des deux appartements et des 2 caves avec les parties communes y rattachées, construits pour compte du soussigné.

Anvers, le 9 Janvier 1958

Christian Arthur Ghislain Marie Albert Peers de Nieuwburgh

gistreerd te Antwerpen (Adm. & O. h. Akten)
twaalfde Januari 1958
Akteel 1206 h-3, 1206 p, 1206 q-6, 1206 r-6
Eenheid 1206 h-3, 1206 p, 1206 q-6, 1206 r-6
Vergen 1206 h-3, 1206 p, 1206 q-6, 1206 r-6
De Ontvanger P. J. J. J.

BIJLAGE I.

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM.

Het eigendom te Antwerpen, Rubenslei 25 - 26 zal bestaan uit een enkel blok met ingang langs de Rubenslei 25 - 26.-

Het omvat:

1°- Onderaards:

a. Privatieve gedeelten:

18 kelders, genummerd van 1 tot 18.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap; twee liftkokers met lift; doorgangen tussen de kelders en zes kelders voor de centrale verwarming en warm water, de mazottank en de stroom-en gasmeters en de huisbewaarder.-

2°- Gelijkvloers:

a. Privatieve gedeelten:

Twaalf garages, genummerd "garage 1" tot en met "garage 12" - open koer.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Woning voor huisbewaarder omvattende: hall, woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer.-

Inkom met hall voor het gebouw, doorgang naar trapzaal en liften, trapzaal met trap, twee liftkokers, inrij voor de garages, twee vuilkamers met verbranding - bergplaats voor huisbewaarder en bergplaats voor fietsen en kinderwagens.-

3°- Eerste verdieping:

a. Privatieve gedeelten:

1. Een appartement genummerd 1/a begrijpende: hall, vestiaire, lavatory met W.C., doorgang met zes ingemaakte kasten, living,

eetkamer, keuken met terras, badkamer, drie slaapkamers waarvan een met twee ingemaakte kasten.-

2. Een appartement genummerd 1/3 begrijpende: hall, doorgang, kast, vestiaire met W.C., living, keuken met terras, twee slaapkamers waarvan een met twee ingemaakte kasten, badkamer.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap, twee liftkokers.-

4°-Tweede verdieping:

a. Privatieve gedeelten:

1. Appartement genummerd 2/A, begrijpende: hall, vestiaire, doorgang met vijf kasten, lavatory met W.C., living, eetkamer, keuken met terras, badkamer, drie slaapkamers waarvan een met twee ingemaakte kasten, stortbad.-

2. Appartement genummerd 2/B, begrijpende: hall, kast, doorgang, vestiaire met W.C., living, keuken met terras, twee slaapkamers waarvan een met twee ingemaakte kasten, badkamer.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap, twee liftkokers.-

5°-Derde verdieping:

a. Privatieve gedeelten:

Een appartement genummerd 3/A-B, begrijpende: hall, doorgang, kast, lavatory met W.C., living, eetkamer met kast, bibliotheek, office, keuken met terras, twee badkamers, vier slaapkamers waarvan een met terras en een met twee ingemaakte kasten, boudoir, kasten en stortbad in slaapkamer naast keuken.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap, twee liftkokers.-

6°-Vierde verdieping:

a. Privatieve gedeelten:

Een appartement genummerd 4/A-B, begrijpende twee halls, lavatory met W.C., twee vestiaires waarvan een met W.C., doorgang met kast en doorgang met zes kasten, living, bureau, eetkamer, keuken met terras, office met terras, twee badkamers, vijf slaapkamers waarvan een met twee ingemaakte kasten.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap, twee liftkokers.-

7°- Vijfde verdieping:

a. Privatieve gedeelten:

1. Een appartement genummerd 5/A, begrijpende: hall, doorgang met 5 ingemaakte kasten, lavatory met W.C., living, eetkamer, keuken met terras, badkamer, slaapkamer met twee ingemaakte kasten, bureau.-

2. Een appartement genummerd 5/B, begrijpende: hall, doorgang, kast, vestiaire met W.C., living, keuken met terras, twee slaapkamers waarvan een met twee ingemaakte kasten, badkamer.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap, twee liftkokers.-

8°- Zesde verdieping:

a. Privatieve gedeelten:

1. Een appartement genummerd 6/A, begrijpende: hall, vestiaire, doorgang met vijf ingemaakte kasten, lavatory met W.C., living, eetkamer, keuken met terras, badkamer, drie slaapkamers en stortbad.-

2. Een appartement genummerd 6/B, begrijpende: hall, vestiaire met W.C., doorgang, kast, living, keuken met terras, badkamer, twee slaapkamers waarvan een met twee ingemaakte kasten.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap, twee liftkokers.-

9^e - Zevende verdieping:

a. Privatieve gedeelten:

Twee appartementen met elkaar in verbinding, namelijk:

1. Appartement 7/A begrijpende: hall, vestiaire, doorgang met zes ingemaakte kasten, lavatory met W.C., living, zitkamer, woonkamer met terras, badkamer, twee slaapkamers, studio.-
2. Appartement 7/B begrijpende: hall, vestiaire met W.C., doorgang met een ingemaakte kast, living, keuken met terras, badkamer, twee slaapkamers waarvan een met twee ingemaakte kasten.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap, twee liftkokers.-

10^e - Achtste verdieping:

a. Privatieve gedeelten:

Een appartement genummerd 8/A-B, begrijpende: hall, vestiaire, lavatory met W.C., doorgang met drie ingemaakte kasten, office, gang met ingemaakte kasten, living, bibliotheek, eetkamer met een ingemaakte kast, keuken met terras, twee badkamers waarvan een tevens met stortbad, vijf slaapkamers waarvan een met terras en twee met ingemaakte kast, bureau en studio.-

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap, twee liftkokers.-

11^e - Negende verdieping:

a. Privatieve gedeelten:

1. Een appartement genummerd 9/C, begrijpende: hall, W.C., doorgang met twee ingemaakte kasten, living met terras, eetkamer met terras, keuken, badkamer, drie slaapkamers.-

Handwritten:
Tweede
bloedtyd

Handwritten signature/initials

6 en 2. Een appartement genummerd 9/D, begrijpende: hall, W.C., door-
stel
gang, living met terras, keuken met terras, badkamer, slaapkamer.

b. Gemeenschappelijke gedeelten:

Trapzaal met trap, twee liftkokers, bordes, lokaaltje voor
versterkers T.V.-

Engel Darden

*Commis-
saris*

Jan A. J.

Deur

Geregistreerd bij blad *Deur* verzending

te Antwerpen BA 14 Kanloot, d. 7 JUNI 1958

Deel 14, blad 592, vak 14.

Ontvanger *Deur*

De Ontvanger, 9

Jan A. J.

E. VAN DEN

ALGEMEEN REGLEMENT VAN LEDE-EIGENDOM

betreffende een onroerend goed gelegen te Antwerpen, Rubenslei
25 - 26.

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1 : Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis, Par.1, van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht Juli negentienhonderd vier en twintig) hebben de mede-eigenaars, zoals volgt het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn diensengevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de mede-eigenaars, dat tegen derden zal kunnen tegengesteld worden door de overschrijving ten kantore der hypotheken van de ligging van het onroerend goed.

ARTIKEL 2: Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden door de overdragers van de rechten van eigendom of genot op een deel van het onroerend goed.

ARTIKEL 3: Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigen-

dom. - - - - -

HOOFDSTUK II - WONINGSTATUUT. - - - - -

SECTIE I. - ONVERDEELDE MEDA-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM. - - - - -

ARTIKEL 4: Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehooren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte. - - - - -

De privatieve delen worden genoemd zoals in bijlage I aangeduid. - - - - -

Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen - recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek - voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op: - - -

1/ Het privaat gedeelte waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt. - - - - -

2/ De gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op ditzelfde privaat gedeelte betrekking hebben. - - - - -

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen. - - - - -

ARTIKEL 5: De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten, behorende tot de privatieve lokalen, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen. - - - - -

Deze waarde wordt door alle als definitief aangenomen, welke wijzigingen aan de privatieve delen nu ook mogen voortvloeien door verbetering, vernieuwing of anderszins. - - - - -

ARTIKEL 6: De beschrijving van de privatieve en gemeene delen van het onroerend goed met het aandeel van elk privaatief deel in de gemeenschappelijke gedeelten komt voor in aanhangels I en IV van de basisakte. - - - - -

ARTIKEL 7: De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk: - - - - -

De grond. - - - - -

De scheidsmuren en afsluitingshekkens, het betonnen geraspte van het onroerend goed, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons en vensters, de balustraden, de leuningen van balkons en vensters, rolluiken, schouwen, en verluchtungskanalen, de leidingen van alle aard voor water, gas, electriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de appartementen of de lokalen die van de appartementen afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen en andere privatieve lokalen dienen. - - - - -

*de
buitende*
De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de volledige liften en hun machines, de loge en lokalen bestemd voor de huisbewaarder, de plaatsen van de centrale verwarming, de verwarmingsketels, brandstofvergaarbakken, drie mazoutbranders, bijhorigheden en buisen (de radiators en buizen in de privatieve lokalen, bestemd tot het particulier gebruik van deze privatieve lokalen, zijn privatieve delen), twee waterpompen, de verbrander van de afval, het dak of het terras boven op het gebouw, met de trappen, alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der medeeigenaars of welke gemeenschappelijk zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier

en twintig en het gebruik. - - - - -

ARTIKEL 8: De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de privatieve lokalen, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen. - - - - -

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op een privaat lokaal, bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt. - - - - -

ARTIKEL 9: Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van de privatieve lokalen, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, scheidswanden, welke de privatieve lokalen onderling afscheiden, de vensters met uitzicht op de straat of op de hoer, met hun luiken of rolluiken en leuningen, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der privatieve lokalen, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de privatieve lokalen en hetgeen tot uitsluitend gebruik kan voor eigenaars of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: particuliere meters en leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon.) - - - - -

ARTIKEL 10: Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve lokalen, binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der ander. eigenaars en niets te doen dat de gebruikelijk

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 gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars. - - - -

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte voorzien is. - - - - -

Het is toegelaten twee appartementen van een zelfde verdieping in een enkel te verenigen, en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen. - - - - -

*if de
lasten*

ARTIKEL 11: De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van de drie vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw zolang hij in leven zal zijn. - - - - -

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren. - - - - -


ARTIKEL 12: Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie vierden der stemmen en met akkoord van de bouwkundige-ontwerper der plans, zo lang hij in

leven zal zijn. - - - - -

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen, met vensters, leuningen, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn van af de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft. - - - - -

ARTIKEL 13: De eigenaars zullen luiken of rolluiken kunnen aanbrengen; zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aanvaard. - - - - -

De eigenaars zullen zowel een private telefooninstallatie als een telefooninstallatie voor de verbindingen naar buiten mogen aanleggen, op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars. Zij mogen radio en radiodistributie, alsook televisie aansluiten op de collectieve doorlopende lijnen die daarvoor in het gebouw voorzien zijn, doch geen afzonderlijke installaties aanleggen. Hieruit volgt dat ook geen draden en toegangen aan de gevels van het gebouw toegelaten zijn. - - - - -

*Zus de
blad 2/20*

ARTIKEL 14: Ieder eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen. - - - - -

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. - Dezelfde toelating zal aan huurlers kunnen verleend worden indien hun respectievelijke eigenaars hiernaede instemmen. - - - - -

In het algemeen zal de algemene vergadering van gelijk welke

verandering die men aan het gebouw, zowel aan de gemeene als aan de privative delen, wenst aan te brengen, vooraangaandelijk de bouwkundige auteur raadplegen en slechts na het bekomen van diens advies, een beslissing nemen. - - - - -

ARTIKEL 15: De berplaatsen zullen geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke bergplaatsen voor particuliere rijtuigen, motorfietsen, rijwielen en kinderrijtuigen, met uitsluiting van alle huurrijtuigen. - - - - -

SECTIE II. - BEHEERING EN BEHEER VAN HET GEBOUW. - - - - -

ARTIKEL 16: Er wordt in het gebouw een huishoudwagenaar aangesteld

ARTIKEL 17: Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en nadelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken. - - - - -

Indien de beheerder afwezig is of ingebreke blijft zal de oudste van de bijzitters hem vervangen. - - - - -

*Lorenz
bladzijde*

ARTIKEL 18: De algemene vergadering der mede-eigenaars is op eerste meesters van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen. - - - - -

ARTIKEL 19: De algemene vergadering is slechts behoorlijk samengesteld, wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd. - - - - -

De vergadering bindt door hare beslissingen en besluiten alle mede-eigenaars voor de punten welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet. - - - - -

ARTIKEL 20: De algemene vergadering volgens de statuten wordt minstens eenmaal elk jaar in Maart, op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene die in de statuten van wettigheid, is

geduid. - - - - -

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege de beheerder, welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en bladen, die hierna voorgeschreven termijnen, voor de uitnodigingen, staat deze dag, uur en plaats, vast. - - - - -

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter der vergadering of door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is. - - - - -

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste vijf en twintig ten honderd van de duizendsten van het onroerend goed bezitten. -

Ingeval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering behoorlijk samengeroepen worden door een der mede-eigenaars. - - - - -

ARTIKEL 21: De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren, bij aangezekende brief; de uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlastering, door deze laatste getekend. - - - - -

De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorsiene gevallen. - - - - -

ARTIKEL 22: De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. - - - - -

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

De besprekingsingen mogen slechts gaan over de punten, vermeld op de dagorde; nochtan staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden.

doch ten gevolge van deze gedachtenwisselingen mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht. - - - - -

ARTIKEL 23: De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars, welk aantal duizenden ieder van hen ook moge bezitten. - - - - -

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadgevende en niet met beraadslagende stem. - - - - -

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

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar is of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een mede-eigenaar volmacht heeft verkregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten. - Evenwel mag een gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden. - - - - -

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk betreffen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke hij zal bepalen. - -

Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaende gelden tegenover de andere mede-eigenaars. - - - - -

*De eigendom
stond bij de*

In het geval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde mede-eigenaars, zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen, met raadplegende stemmen, doch zij zullen een alleen onder hen moeten kiezen, als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap. - - - - -

De lastgeving, die hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven. - - - - -

ARTIKEL 24: Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter en twee bijzitters aan; zij kunnen herkozen worden. - - - - -

De beheerder mag tegelijkertijd voorzitter of bijzitter zijn. -

ARTIKEL 25: Het bureau is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal aandelen. - - - - -

Het bureau, op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden. - - - - -

ARTIKEL 26: Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en de secretaris. - - - - -

ARTIKEL 27: De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, be-

Transde
bladryde



houdens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde. - - - - -

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel. - - - - -

De beslissingen, betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken, eisen slechts de meerderheid der stemmen. - - - - -

Gedurende het bouwen van het onroerend goed, zal de algemene vergadering kunnen beraadslagen over al hetgeen in betrekking staat met de gemeenschappelijke zaken in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van de drie vierden der stemmen van het onroerend goed. - - - - -

ARTIKEL 28: De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten. - - - - -

ARTIKEL 29: Opdat de beslissingen geldig zouden zijn moeten op de vergadering, als leden met beraadslagende stem, meer dan de helft der mede-eigenaars, meer dan vijfhonderd duizendsten bezittend, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. - - - - -

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen welk ook het aantal van de tegenwoordige leden was en het aantal duizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt. - - - - -

*Eerste
Kadryok*

Handwritten signature/initials

ARTIKEL 30: De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze een maand te voren aan de mede-eigenaars moeten mededelen; 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.

Indien de beheerder tevens voorzitter of bijzitter is, zal bedoeld nazicht der rekeningen door de zorgen van de twee andere bestuursleden en een derde mede-eigenaar geschieden. - - - - -

Elk trimester zal de beheerder aan de mede-eigenaars hun staat van onkosten toezenden. - - - - -

De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureau en aan de beheerder de vergissingen bekend maken welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben. - - - - -

ARTIKEL 31: 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 zulks vragen. - - - - -

Ieder mede-eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift 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 LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN. - - - - -

PRINCIPE. - - - - -

ARTIKEL 32: Er bestaan partikuliere meters voor gas en elek-

*Twaalfde
bladzijde*


triciteit voor de privatieve lokalen en voor de gemeenschappelijke delen. - - - - -

In geval er slechts één algemene meter zou zijn voor het stadswater dan zal het abonnement en het verbruik van deze meter beschouwd worden als een gemeenschappelijke uitgave. - - - - -

De liften, de pompen en de mazoutbranders zijn aan een afzonderlijke electriciteitsmeter verbonden; het verbruik van deze meter valt ten laste van de mede-eigenaars in de verhoudingen bepaald in artikel 35 hierna. - - - - -

De garages en kelders zijn verbonden met de partikuliere meters van het appartement waartoe zij behoren. - - - - -

BIJDRAGEN. - - - - -

ARTIKEL 33: Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is. - - - - -

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering. - - - - -

Behoudens andersluidende overaenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het oogenblik dat de ondernemer de inontvangstname vraagt. - - - - -

*De centrale
stookketel*
De kosten van verwarming, onderhoud, herstel en eventueel deze van vervanging van de stookketel der centrale verwarming, zullen verdeeld worden onder de verschillende mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.- De centrale verwarming zal werken van vijftien September tot een en dertig Mei. - Hiervan kan afgeweken worden mits beslissing van de mede-eigenaars, genomen bij

eenvoudige meerderheid van stemmen. - - - - -

In geval een of meer bewoners tijdens het stookseizoen afwezig zouden zijn (verlof, deelnemen aan wintersporten of om gelijk welke andere reden) blijven zij er toch toe gehouden hun deel in de verwarmings-en onderhoudskosten te betalen. - - - - -

De algemene vergadering kan op elk oogenblik, bij meerderheid der drie/vierden der stemmen, beslissen tot het plaatsen of wegnemen van speciale tellers voor alle algemene diensten (water, gas, elektriciteit, verwarming) en eveneens tot elke wijze van verdeling - afgezien van deze hierboven - van de uitgaven die deze diensten betreffen. - - - - -

SALLENSTELLING. - - - - -

ARTIKEL 34: De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

1/ de verwarming, gas en elektriciteit en het stadswater, voor de dienst van de huisbewaarder en der gemeenschappelijke delen. - - - - -

~~2/ het loon van de huisbewaarder.~~ - - - - -

*Ventilatie
bladtype*
281 ~~de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de~~ architect van het gebouw, wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt. - - - - -

348 de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering. - - - - -

451 de terugbetaling der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang. - - -

587 de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigheden van de huisbewaarder voor het reinigen en onderhouden van het gebouw, en, in het algemeen: alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. - -