



STUDIE

VAN

M<sup>TER</sup> CHARLES SLUYTS

NOTARIS

LOUIZASTRAAT 2

ANTWERPEN

## **Basisakte**

RESIDENTIE ANTARES

Carnotstraat

ANTWERPEN

B A S I S A K T E

RESIDENTIE ANTARES

Hoek Carnotstraat-Lange Winkelhaakstraat

ANTWERPEN

Het jaar negentienhonderd zevenenzestig, de zesentwintigste september.

Voor Ons Meester CHARLES SLOVTS, doctor in de rechten, notaris te Antwerpen verblijvende.

Is verschenen:

STAD ANTWERPEN

Op de hoek van de Carnotstraat en de Lange Winkelhaakstraat, groot volgens titel tweehonderd negentig vierkante meter vierenzestig vierkante decimeter, gekadaastreerd

volgens titel wijk H nummer 555/c voor een oppervlakte van twee aren drieëntachtig centiaren, groot volgens meting twee aren vijfennegentig centiaren zevenenveertig vierkante decimeter.

Zoals deze grond afgebeeld staat op een grondplan opgemaakt door de Heer Karel Moelans, landmeter-expert te 's Gravenwezel op tien februari negentienhonderd zevenenzestig, hetwelk plan aan deze zal gehecht blijven zoals hierna gezegd.

- Dat komparante voornemens is op voorschreven perceel grond een gebouw op te richten bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers met tussenverdieping en zes verdiepingen, gesplitst in verschillende kavels, ieder vatbaar voor alleen-eigendom.

Na deze uiteenzetting, heeft komparante Ons verzocht authentiek haar wil vast te stellen het op te richten eigendom met het oog op zijn splitsing, vanaf de overdracht van de eerste kavel, te brengen onder het stelsel van de horizontale eigendom, overeenkomstig artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek.

Komparante heeft Ons volgende dokumenten overgemaakt om aan deze gehecht te blijven, na hun ondertekening door komparante en Ons Notaris:

Bijvoegsel 1: Het reglement van medeëigendom, daarin begrepen de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw

Bijvoegsel 2: De dertigjarige eigendomsaanhaling en de erfdienstbaarheden

Bijvoegsel 3: De voorwaarden van de verkopeningen

Bijvoegsel 4: De beschrijving der werken en materialen

Bijvoegsel 5: Het grondplan van het perceel opgemaakt door de Heer Karel Moelans voornoemd, op tien februari negentienhonderd zevenenzestig en de plannen van alle vlakken van het op te richten gebouw opgemaakt door de Heer Rudolf Haesen, architect te Antwerpen.

Al deze bijvoegsels vormen samen met huidige akte de basisakte van het gebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen een geheel derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Ten uitvoer dezer doet de naamloze vennootschap "Gronden en Bouwondernemingen Vooruitzicht" keuze van woonst ten hare maatschappelijke zetel.

#### WAARVAN AKTE

Opgemaakt te Antwerpen, datum als boven.

En na voorlezing aan de vertegenwoordigers van de vennootschap, hebben deze met Ons Notaris getekend.

REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOMHOOFDSTUK I. Aanduiding en splitsing van het gebouwArtikel 1. Aanduiding van het gebouw

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond gelegen te Antwerpen op de hoek van de Carnotstraat en de Lange Winkelhaakstraat, groot volgens titel tweehonderd negentig vierkante meter vierenzeventig vierkante decimeter, gekadastraerd volgens titel wijk H nummer 555/C voor een oppervlakte van twee aren drieëntachtig centiaren, groot volgens meting twee aren vijfennegentig centiaren zevenenveertig vierkante decimeter.

Artikel 2. Beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw

§ I. Het gebouw is gesplitst in de hierna volgende kavels.

A. Ondergronds

Zes bergplaatsen genummerd van één tot en met zes. Aan deze bergplaatsen zijn geen aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden. Zij zijn ten titel van privative afhankelijkheid verbonden aan de winkels van het gelijkvloers. De verkoopakten van de winkels duiden aan welke bergplaats aan elke winkel verbonden is.

B. Op het gelijkvloers

Zes winkels, aangeduid met de letter W gevolgd door een cijfer van één tot en met zes.

De winkels W1, W2 en W3 zijn gelegen aan de Carnotstraat, de winkel W4 op de hoek van de Carnotstraat en de Lange Winkelhaakstraat en de winkels W5 en W6 in het gedeelte van de gaanderij uitgevende in de Lange Winkelhaakstraat.

Elke winkel is voorzien van een mezzanine en kan rechtstreeks verbonden worden met zijn ondergrondse bergplaats.

Bij de toekenning van de aandelen in medeëigendom aan de verschillende winkels werd rekening gehouden met het feit dat aan de winkels in de regel min of meer belangrijke bergplaatsen verbonden worden die eveneens als handelsruimten kunnen aangewend worden.

De verschillende winkels becrijpenWinkel W1

a) in privative eigendom: winkelruimte op het gelijkvloers en de tussenverdieping verbonden door trap, toilet, trap naar de ondergrondse bergplaats.

b) in medeëigendom: duizend negenendertig/10.000<sup>o</sup> in de grond en nevenhonderd twintig/10.000<sup>o</sup> in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

WinkelW2.

- a) in privaatieve eigendom: winkelruimte op het gelijkvloers en de tussenverdieping verbonden door trap, toilet, eventueel trap naar de ondergrondse bergplaats.
- b) in medeëigendom: duizend driehonderd vijfenzestig/10000n in de grond en zevenhonderd vierendertig/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

WinkelW3.

- a) in privaatieve eigendom: winkelruimte op het gelijkvloers en de tussenverdieping verbonden door trap, eventueel trap naar de ondergrondse bergplaats.
- b) in medeëigendom: achthonderd zestien/10.000n in de grond en driehonderd vierennegentig/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

WinkelW4.

- a) in privaatieve eigendom: winkelruimte op het gelijkvloers en de tussenverdieping verbonden door trap, eventueel trap naar de ondergrondse bergplaats.
- b) in medeëigendom: vijfhonderd vierenzestig/10.000n in de grond en driehonderd veertien/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

WinkelW5

- a) in privaatieve eigendom: winkelruimte op het gelijkvloers en de tussenverdieping verbonden door trap, eventueel trap naar de ondergrondse bergplaats.
- b) in medeëigendom: vierhonderd dertig/10.000n in de grond en driehonderd zevenenzestig/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

WinkelW6.

- a) in privaatieve eigendom: winkelruimte op het gelijkvloers en de tussenverdieping verbonden door trap, trap naar de ondergrondse bergplaats.
- b) in medeëigendom: vierhonderd vijfenzeventig/10.000n in de grond en driehonderd éénenzestig/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Opmerking

De hiervoren gegeven beschrijving van de winkels werd enkel gegeven ten titel van voorbeeld. Het betreft handelsruimten waarvan de indeling door de eigenaar zal kunnen vastgesteld worden. De mogelijkheid wordt voorzien aan een winkel een andere winkel of een gedeelte van een andere winkel toe te voegen.

In het geval aan een winkel een gedeelte van een andere winkel wordt toegevoegd, zal de hieruit volgende wijziging van oppervlakte, een aanpassing van de aandelen in medeëi-

gendum voor gevolg hebben. Deze aanpassing zal forfaitair geschieden op basis van: I m<sup>2</sup> winkel of mezzanine = II,95258/10.000n in de grond en 7,35681/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Indien twee winkels samengevoegd worden, zullen de aandelen in medeïgendum verbonden aan de twee winkels samengegeld worden.

Het totaal van de aandelen in medeïgendum verbonden aan de verschillende winkels zal steeds gelijk moeten blijven.

Tevens zal het mogelijk zijn aan een winkel twee of meerdere bergplaatsen of één bergplaats en een gedeelte van een andere bergplaats te verbinden, zonder dat dit een aanpassing van de aandelen in medeïgendum van bepaalde winkels voor gevolg zal kunnen hebben.

### C. Op de eerste verdieping

Een groot bureel begrijpende:

- a) in privaatieve eigendom: een grote bureelruimte die de volledige verdieping inneemt, private liftinstallatie naar het gelijkvloers met liftkooi en machienekamer in de kelderingen. Het bureel zal worden voorzien van eigen lavatory.
- b) in medeïgendum: I.132/10.000n in de grond en I.491/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Voorschreven bureelverdieping die een oppervlakte heeft van ongeveer 285,5 m<sup>2</sup>, zal kunnen onderverdeeld worden in verschillende kleine burelen. Het totaal van de aandelen in medeïgendum verbonden aan deze verschillende burelen zal gelijk moeten zijn aan de aandelen verbonden aan de volledige bureelverdieping. De verdeling in verschillende kleinere burelen zal geschieden op basis van:  
I m<sup>2</sup> bureel = 3,96081/10.000n in de grond en 5,21693/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

In voorkomend geval, zal elk bureel in verhouding tot zijn belangrijkheid, zonder wijziging van zijn aandelen in medeïgendum, een gedeelte afstaan voor de vorming van de noodzakelijke gemeenschappelijke delen (gemeenschappelijke gangen om de burelen, de lift en ingeval van nood, de trap te bereiken). Ingeval van betwisting treedt de architect van het gebouw op als scheidsrechter.

De volledige liftinstallatie met kabinen, machienekamer enzovoort die uitsluitend ten dienste staat van de bureelverdieping, zal aldus gemeenschappelijk worden aan de eigenaars

van de verschillende burelen op de eerste verdieping, met als gevolg dat de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, elektriciteitsverbruik en verzekering betrekkelijk deze installatie zal moeten gedragen worden door elk der medeëigenaars van de eerste verdieping, in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (totaal I.49I/I.49I).

#### D. Op de tweede verdieping

Op deze verdieping zijn er zes studioappartementen genaamd AI, A2, A3, A4, A5 en A6.

(Het zevende studioappartement van deze verdieping vormt de conciërgewoning: zie beschrijving blz. 8 E.)

Deze studioappartementen zijn gelegen in de volgorde van hun nummering met dien verstande dat het studioappartement AI gelegen is langsheen de Carnotstraat onmiddellijk naast het naburig eigendom en het studioappartement A6 langsheen de Lange Winkelhaakstraat naast de conciërgewoning, die zelf paalt aan het naburig eigendom.

Elk studioappartement wordt aangeduid door de combinatie van de letter A met een cijfer van I tot en met 6, voorafgegaan van het romeinse cijfer II dat de tweede verdieping aanduidt.

Voor de beschrijving van deze studioappartementen wordt verwezen naar de studioappartementen van hetzelfde type gelegen op de hogere verdiepingen.

#### E. Op de derde, vierde, vijfde en zesde verdieping

Op elk dezer verdiepingen zijn er 7 studioappartementen genaamd AI, A2, A3, A4, A5, A6 en A7. De studioappartementen AI tot en met A6 zijn gelegen boven de gelijknamige studioappartementen van de tweede verdieping. Het studioappartement A7 is gelegen langsheen de Lange Winkelhaakstraat boven de conciërgewoning op de tweede verdieping en paalt rechtstreeks aan de naburige eigendom.

Elk studioappartement wordt aangeduid door de combinatie van de letter A met een cijfer van I tot en met 7, voorafgegaan van het romeinse cijfer dat de verdieping aanduidt waarop het studioappartement is gelegen.

#### I. De studioappartementen van het type AI begrijpen elk:

- a) in privaatieve eigendom: hall met bergkast en vestiairekast, badkamer met stortbad, keuken en woonkamer met terras.
- b) in medeëigendom: I70/10.000n in de grond en 214/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

#### 2. De studioappartementen van het type A2 begrijpen elk:

- a) in privaatieve eigendom: hall met vestiairekast, badkamer met stortbad, woonkamer met kitchinette.

b) in medeëigendom: 122/10.000n in de grond en 165/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

3. De studioappartementen van het type A3, begrijpen elk:

a) in privaatieve eigendom: hall met twee bergkasten, badkamer met stortbad, woonkamer met kitchinette.

b) in medeëigendom: 119/10.000n in de grond en 157/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

4. De studioappartementen van het type A4, begrijpen elk:

a) in privaatieve eigendom: hall met vestiairekast, badkamer met stortbad en bergkast, woonkamer met kitchinette.

b) in medeëigendom: 119/10.000n in de grond en 157/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

5. De studioappartementen van het type A5, begrijpen elk:

a) in privaatieve eigendom: hall met vestiairekast, badkamer met stortbad, woonkamer met kitchinette.

b) in medeëigendom: 122/10.000n in de grond en 165/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

6. De studioappartementen van het type A6, begrijpen elk:

a) in privaatieve eigendom: hall met vestiairekast, badkamer met stortbad, woonkamer met kitchinette.

b) in medeëigendom: 103/10.000n in de grond en 149/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7. De studioappartementen van het type A7, begrijpen elk:

a) in privaatieve eigendom: hall met vestiairekast, badkamer met stortbad en ingemaakte kast, woonkamer met kitchinette.

b) in medeëigendom: 101/10.000n in de grond en 146/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

§ 2. Het gebouw omvat volgende gemeenschappelijke ruimten

A. Ondergronds

De traphall, de liftschachten, de doorgang toegang verschaffende tot de verschillende privaatieve bergplaatsen en gemeenschappelijke kelders, de kelder voor centrale verwarming, de stookolieopslagplaats, de kelder voor huisvuilverbranding, de meterkelder, de meterkast A.W.W., de beerput.

B. Op het gelijkvloers

De gaanderij, het tochtportaal, de hall, de traphall, de liftschachten.

C. Op de begroefenisvloer  
De traphall, de liftschacht, de van beide dar trappen.

D. Op de eerste verdieping  
De traphall, de liftschacht.

E. Op de tweede tot en met zesde verdieping

De traphall, de liftschacht, de gemeenschappelijke halls/  
toegang verschaaffende tot de verschillende studioapparte-  
menten en de conciërgewoning op de tweede verdieping, de-  
welke begrijpt:  
hall met vestiairekast, badkamer met stortbad en ingemaakte  
kast, woonkamer met kitchinette.

F. Op het dak

De machienekamer van de lift die het gelijkvloers en de  
tweede tot en met zesde verdieping bedient.

### Artikel 3. Plannen - Bouwtoelating

De plannen van de verschillende vlakken van de konstruktie  
werden opgemaakt door de Heer Rudolf Haesen, architect te  
Antwerpen. Hij is de architect van het gebouw.

Bedoelde plannen zullen na ondertekening door de archi-  
tekt en de naamloze vennootschap "Grond- en Bouwondernemin-  
gen Vooruitzicht" aan dese gehecht blijven.

De bouwtoelating werd door het gemeentebestuur van Ant-  
werpen verleend op 7 april 1967 onder nummer 38/49908.

### Artikel 4. Zakelijke statuu

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavige  
reglement wordt het gebouw beheerd door de beschikkingen  
van artikel 577bis paragrafen 9 tot 11 van het Burgerlijk  
Wetboek, betreffende de horizontale eigendom.

Het gebouw is gesplitst in kavels, voorwerp van privé-  
eigendom. Het woord "kavel" duidt zowel de winkels, het  
bureel als de studioappartementen aan.

Aan dese kavels zijn verbonden als bijzaak, een onver-  
deeld aandeel in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk ge-  
bruik, voorwerp van medeëigendom.

Overeenkomstig de wet zijn de gemeenschappelijke delen  
niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen niet vervreemd wor-  
den, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen  
worden dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor

met kast voor toegang tot vuilschuif en kast  
voor Ebasmeters.  
Verzending goedgekeurd.

het vandeel in de gemeenschappelijke zaken dat aan de kavels werd toegekend.

## HOOFDSTUK II Privatieve zaken en gemeenschappelijke zaken

### Sectie I. Privatieve Zaken

#### Artikel 5. Beginsel

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

#### Artikel 6. Privatieve zaken

Volgende zaken zijn privatief.

§1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten.
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering.
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de lui-ken en zonneblinden.
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken.
- de bevloering en bekleding der terrassen.
- de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden.
- de schrijnwerkerij en het fijn ijzerwerk
- de sanitaire installaties
- de apparaten van parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

§2. Toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk:

- de bellen aan de inkomdeur van de winkels, burelen en studioappartementen
  - de brievenbussen in de gemeenschappelijke hall
  - de platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners of gebruikers van de kavels
- behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

## Artikel III. Gemeenschappelijke zaken

### Artikel 1. Hoofdstuk

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van de verschillende kavels of van bepaalde onder hen.

### Artikel 8. Gemeenschappelijke zaken

#### § 1. Zaken in ONVERDEELDHEID tussen al de medeëigenaars zonder onderscheid

De hierna vermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake in artikel 2 (totaal 10.000/10.000 in de grond en 10.000/10.000 in de gemeenschappelijke delen van het gebouw):

- de bebouwde en onbebouwde grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraante en het ruw metselwerk
- het buizenet der riolering en de putten
- de kelderingen met uitzondering van de privatieve bergplaatsen
- de installaties van centrale verwarming en warm water
- de installatie van huisvuilverbranding, de vuilnischacht
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen en leuningen
- de gewelven, de daken met hun bedekking, de aflopen van water, de schoorsteen- en ventilatiepijpen op hun gehele hoogte, de verhuishaken en -balken, de brandladder.
- de leidingen van water, elektriciteit, telefoon, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik, voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels, die zij bedienen, bevinden.
- de installaties van parlofoon, deuropener en bellen aan de ingang van de hall voor hun gedeelten ten gemeenschappelijk gebruik
- de gaanderij met val naar de kelderverdieping, de volledige installatie van de goederenlift
- het tochtportaal, de hall, de traphall met trappen, de liftinstallatie met schacht, kabels en machienekamer van de lift die de studioappartementen bedient en de liftschacht van de lift die de bureaudeeping bedient, de lavatorie der winkels, de gemeenschappelijke halls op de tweede tot en met zesde verdieping, de studioopwoning.
- de radio- en televisieantennes met leidingen, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden.

- en verder in het algemeen al de delen van het gebouw, die ten gebruikte van al de kavels zijn.

§ 2. Gemeenschappelijke zaken waarop een PARTICULIER GENOTSRECHT bestaat ten voordele van bepaalde medeëigenaars

Bepaalde gemeenschappelijke zaken waarvan sprake onder § 1, dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van bepaalde medeëigenaars. De andere medeëigenaars hebben geen genot van deze zaken. Eerstgenoemden zullen er in de regel alleen de lasten van dragen zoals hierna bepaald onder artikel 28.

A. De spotverlichting aan de straat dient tot het uitsluitend genot en gebruik van de eigenaars van de winkels W1, W2, W3 en W4.

(PARTICULIER GENOTSRECHT NUMMER 1)

B. De lavatorie op de tussenverdieping dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van de winkels.

(PARTICULIER GENOTSRECHT NUMMER 2)

Nochtans zullen de personen die gelast zijn met het onderhoud en/of het uitvoeren van werken in het gebouw, mogen gebruik maken van deze lavatorie.

C. Het tochtportaal, de hall met brievenbussen, de traphall en trappen, de liftinstallatie met kabinen en machienekamer van de lift die de studioappartementen bedient, de gemeenschappelijke halls op de tweede tot en met zesde verdieping, de verhuishaken en -balken, de brandladder, de installaties van parlofoon, deuropener en bellen aan de inkomdeur van de hall voor hun gedeelten ter gemeenschappelijk gebruik, de radio- en televisieantenne met leidingen hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik voor de sekties van deze leidingen die zich buiten de kavels, die zij bedienen, bevinden, dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars van de studioappartementen.

(PARTICULIER GENOTSRECHT NUMMER 3)

Nochtans zullen de eigenaars van de winkels toegang hebben tot de inkomhall, om hun brievenbussen te ledigen en doorgang hebben langsheen de traphall om zich naar hun bergplaatsen in de kelderingsen en naar de lavatorie op de tussenverdieping te begeven en zullen de eigenaar of eigenaars van de bureelverdieping toegang hebben tot de trap-

de vuilnisschacht,  
Verzending goedgekeurd.

hall om hun brievenbussen te ledigen en doorgang hebben langs-  
heen de traphall en trappen om ingeval van nood of ingeval van  
defekt van zijn of hun lift, de bureelverdieping te bereiken of  
ervan terug te keren.

De eigenaars van de winkels en van de bureelverdieping zullen,  
indien zij zulks wensen, kunnen aansluiten op de gemeenschappe-  
lijke radio- en televisieantenne. In voorkomend geval zullen  
zij tussenkomen in de kosten van onderhoud, herstelling, ver-  
nieuwing, verbruik en verzekering van bestaande antenne in  
verhouding van hun respektievelijke aandelen in de gemeenschap-  
pelijke delen van het gebouw, zoals bepaald in artikel 2.

### § 3. Gemeenschappelijke elementen tussen twee eigendommen

De muren die twee kavels scheiden, voor zover ze niet bij-  
dragen tot de stevigheid van het gebouw.

### Artikel 9. Forfaitair karakter van de aandelen in medeëigendom

De aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvan sprake  
onder § I en § 2 van artikel 8 zijn vastgesteld volgens de  
oorspronkelijke waarde van de kavels waarop zij betrekking  
hebben. Zij zijn forfaitair vastgesteld. Zij mogen niet ge-  
wijzigd worden onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat on-  
der artikel 59.

## HOOFDSTUK III. Rechten en verplichtingen betreffende de pri- vatieve en de gemeenschappelijke zaken

### Sektie I. Privatieve zaken

#### Artikel 10. Beginselen

De eigenaars beschikken over en genieten van hun respektie-  
velijke kavels binnen de grenzen door het huidig reglement  
en door de wetten gevestigd.

#### Artikel 11. Afstand van een gedeelte van een kavel

Het is de eigenaars verboden een deel van een kavel af te  
staan aan personen die geen medeëigenaar zijn van het gebouw.  
De bergplaatsen kunnen vrij onder medeëigenaars afgestaan  
worden.

#### Artikel 12. Samenvoeging van kavels

Samenvoeging van twee of meerdere kavels behorende aan  
eenzelfde eigenaar mogen worden tot stand gebracht, mits  
zich te schikken naar artikel 14 § I. Het is een eigenaar  
eveneens toegelaten, mits toestemming van de vergadering  
een verbinding tot stand te brengen tussen zijn kavel en  
zijn belendende eigendom, vreemd aan het gebouw.

Artikel 13. Privatieve elementen die de gemeenschap aanbe-  
langen

§ 1. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de eventuele zonneblinden, de vensterruiten aan de voorgevel, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen.

§ 2. Dit verbod is niet toepasselijk op de winkels en op het bureel of de burelen van de eerste verdieping. Er zullen veranderingswerken mogen aan toegebracht worden volgens de modaliteiten voorzien in artikel 14 § 2 hierna.

§ 3. Het is de eigenaars verboden, na de aanvaarding van hun winkel, bureel of studioappartement, de verwarmingstoestellen, die gevoed worden door de gemeenschappelijke centrale verwarming, te veranderen of te verwijderen, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de zaakvoerder die in voorkomend geval zal zorgen voor de plaatsing van bijkomende Calorimeters.

§ 4. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder § 1 en 3 gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 22.

§ 5. De platen met naam en parkeer van de bewoners die op de deuren van de privatieve lokalen worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de algemene vergadering aanvaard.

§ 6. Indien de vensters der tweede tot en met zesde verdieping afgeschermd worden door gordijnen moeten deze de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken.

Indien aan de vensters van de studioappartementen zonneblinden worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor gans de voorgevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden.

Artikel 14. Werken aan privatieve delen

§ 1. Wanneer werken, hetzij binnen een kavel of zijn privatieve bijhorigheden, hetzij aan privatieve afzonderlijke delen, de stevigheid van de gemeenschappelijke wand of het architectonisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbe-  
langen.

is de eigenaar verplicht de zaakvoerder hiervan in kennis te stellen, en hem de plans van de vooropgezette werken voor te leggen.

De zaakvoerder zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw.

De algemene vergadering of de beheerraad mag eisen dat de werken zouden uitgevoerd worden onder toezicht van de architect. De honoraria van deze laatste zijn ten laste van de belanghebbende medeëigenaar.

Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade door de uitvoering van de werken teweeggebracht.

De werken mogen niet ondernomen worden vóór het advies van de architect of bij gebreke daarvan, vóór een termijn van een maand te rekenen vanaf de voorlegging van de plans aan de zaakvoerder.

§ 2. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zijn de eigenaars van de winkels op het gelijkvloers en van het bureau of de burelen op de eerste verdieping bevoegd, op het niveau van hun kavel, werken uit te voeren die het esthetisch uitzicht van het gemeenschappelijk domein zouden kunnen wijzigen.

De werken zullen nochtans moeten onderworpen worden aan de goedkeuring van de architect van het gebouw die toezicht zal houden op de uitvoering ervan en erover zal waken dat het esthetisch uitzicht van het gebouw niet geschaad wordt.

§ 3. Indien eigenaars nalaten noodzakelijke werken aan hun eigendom uit te voeren en door hun nietsdoen de andere kavels of het gemeenschappelijk goed aan schade of gelijk welk ander nadeel blootstellen, heeft de zaakvoerder alle machten om op kosten van de in gebreke zijnde eigenaars ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavels te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de medeëigenaars aanvaard, zoals gezegd in artikel 22.

#### Artikel 15. Verhuring

§ 1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en vermogende personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

§ 2. De verhuring van delen van een kavel is verboden. Nochtans mag een bergplaats in huur gegeven worden onafhankelijk van de winkel waarvan zij afhangt, op voorwaarde dat de huurder een bewoner is van het gebouw.

§ 3. De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 13 tot 23 van huidig reglement in de huurkontrakten, die zij met hun huurders afsluiten, over

te nemen, ofwel deze behst aan hun huurkontrakten te hechten. De huurkontrakten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven door en de beslissing genomen door de algemene vergadering der medeëigenaars en die hun zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

§ 4. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere medeëigenaars van het gebouw en van de burelen, voldoende te verzekeren.

§ 5. De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de zaakvoerder, indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen betreffende hun eigendom over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst, moeten zij hem het bewijs kunnen leveren dat hun huurders onderschreven hebben aan de verplichtingen voorzien onder § 3.

§ 7. Indien een huurder, een onderhuurder of verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet nakent, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de zaakvoerder gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

#### Artikel 16. Wijze van gebruik

§ 1. De winkels op het gelijkvloers met hun ondergrondse bergplaatsen en de bureelverdieping mogen bestemd worden tot burelen, tot de uitoefening van een vrij beroep of tot de uitoefening van een standingvolle handel.

§ 2. De studioappartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en in zover het aantal bedienden, de drie niet overtreft.

§ 3. De hiervoren gegeven toelating een vrij beroep uit te oefenen is onderworpen aan de voorwaarden dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing en de rust van het gebouw en dat dit geen hinder meebrengt voor de andere bewoners. Indien ingevolge de uitoefening van een vrij beroep, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die het beroep uitoefent, alleen deze verhoging dragen. Deze verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der medeëigenaars van de studioappartementen, beslissend zoals voorzien in artikel 59. Volgende vrije beroepen mogen in het gebouw (zowel gelijkvloers als verdiepingen) niet worden uitgeoefend: dierenarts, dokter in venereische ziekten en radioloog.

§ 4. De bewoners van de appartementen mogen aan hun vensters balkons en terrassen geen enkel voorwerp uitstellen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en de standing van het gebouw en onder meer uithangborden, reclames, linnen, provisiekast, vogelkooien, huishoudelijk gereedschap of andere gelijkaardige voorwerpen. Nochtans dient uitzondering gemaakt voor de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een appartement. Deze moeten beantwoorden aan het model do door de algemene vergadering goedgekeurd.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zullen de bewoners van de winkels en van de bureelverdieping uithangborden zelfs lichtgevende, mogen plaatsen aan de binnenzijde van de uitstalramen of ramen van hun lokalen en/of op de gevel, voor zover zij blijven binnen de grenzen van hun zijwaartse muren en boven/beneden de vloerplaat van de onmiddellijk lager/hoger gelegen kavel.

De lichtreklamen op de gevel zullen niet intermitterend mogen zijn en zij zullen derwijze afgedekt moeten worden, dat zij de andere medeëigenaars van het gebouw niet hinderen. In geen geval mag een rechtstreekse lichtstraal de vensters gelegen boven of naast de uithangborden bereiken.

Indien een reclame op de gevel geplaatst, om gelijk welke reden, weggenomen wordt, zal de eigenaar van de winkel of het bureel, de gevel in zijn oorspronkelijke staat moeten herstellen. Moest hij dit niet doen, dan mag de zaakvoerder tot deze werken doen overgaan onder toezicht van de architect van het gebouw en op kosten van de ingebrekeblijvende eigenaar.

De eigenaars van winkels W5 en W6 die geen uitstalraam hebben aan de Carnotstraat, zullen het recht hebben aan de ingang van de gaanderij langs deze straat, op een plaats aan te duiden door de architect van het gebouw, een verlichte aanduiding of verwijzing aan te brengen voor of naar hun winkel.

Het is de eigenaars van de winkels gelegen aan de straat toegelaten in overleg met de architect van het gebouw, hun winkels af te schermten met zonneblinden.

§ 5. De aanwezigheid van honden, katten en andere dieren van kleine gestalte wordt in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, reuken of anderszins).

Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot 100.- Fr. kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing.

De aldus geïnde sommen zullen driemaandelijks in vermindering gebracht worden van de uitgaven. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij een meerderheid van 3/4 der stemmen, te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

### Artikel 17. Veiligheid

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waken of apparaten.

### Artikel 18. Rust

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen en er op een eerlijke wijze van genieten. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere medeëigenaars niet storen. De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiete apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de medeëigenaars van het gebouw te vermijden.

Dit verbod geldt niet voor de winkels met hun bergplaatsen en de bureelverdieping, nochtans zullen de eigenaars of bewoners van deze kavels alle voorzorgen moeten nemen om de rust van de bewoners van de studioappartementen niet te storen. In geen geval zullen deze motoren na acht uur 's avonds en vóór acht uur 's morgens mogen draaien.

Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden vlugschriften in het gebouw te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners en al wat er verband mede houdt.

### Artikel 19. Vrije toegang tot de particuliere lokalen

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen strekkende tot het algemeen belang, moeten de eigenaars aan de zaakvoerder beständige vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde particuliere lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de particuliere zaken, die aan andere medeëigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden met de hoogstmogelijke snelheid. Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in particuliere lokalen zoals bij voorbeeld de ondergrondse bergplaatsen zouden bevinden.

Subtitie II. Gemeenschappelijke zaken

Artikel 20. Beginselen

De medeëigenaars mogen in geen geval wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

Zij moeten van het gemeenschappelijk domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners. Zijn ondermeer onverenigbaar met deze principes, het feit voor een medeëigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de halls, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen te verhinderen; er huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het knuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen.

Voor zover zij de medeëigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en de andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet van zakelijk statuut is en dat door de algemene vergadering der medeëigenaars zal worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan met der tijd een verworven recht vormen.

Artikel 21. Wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaak

§ 1. Bij afwijking van artikel 20, mogen de eigenaars onder hun persoonlijke verantwoordelijkheid, normale wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken, die zich binnen hun lokalen bevinden en niet van buitenuit zichtbaar zijn.

§ 2. Bij afwijking van artikel 20, mogen de eigenaars van de winkels en van de bureelverdieping op eigen initiatief, zonder de toestemming van de algemene vergadering te moeten vragen, maar mits akkoord van de architect van het gebouw, omtrent de voorgestelde wijzigingen, op eigen kosten de uitwendige versiering van hun kavel veranderen, tot de halve hoogte van de ruwbouw van de onmiddellijk hoger of lager gelegen vloer en binnen de grenzen van de zijwaartse gemene muren.

Zij zullen op de gevels geen uithangborden of andere versieringen van commerciële aard mogen plaatsen onder voorbehoud van wat voorzien is onder artikel 16 § 3.

Voor het appreciëren van het recht van de eigenaars van de winkels en van de bureelverdieping, dient er rekening gehouden dat deze lokalen bestemd worden tot de uitbating van een standigvolle handel en dat derhalve het uitwendig uitzicht op zikt ogenblik die wijzigingen moet kunnen ondergaan die door

zija bewoners nuttig worden geacht.

De versiering van de gevels van de winkels en de bureelverdieping zal steeds een geheel moeten vormen met het erboven, eventueel eronder, en het er naast liggende.

De medeëigenaars mogen geen aanspraak maken op een vergoeding om reden van de aldus uitgevoerde werken.

§ 3. De gemeenschappelijke elementen waarvan sprake onder § 2 mogen niet door de algemene vergadering gewijzigd worden. Indien ingevolge aangebrachte wijzigingen, de onderhoudskosten van de gevel zouden verhogen, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars van de betrokken winkels en/of burelen.

#### Artikel 22. Werken van onderhoud en herstelling

§ 1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 § I en 3, gebeuren door de zorgen van de medeëigendom onder toezicht van de zaakvoerder.

§ 2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en de aluminiumdelen van de gevel, het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie en de lift, enzovoort, moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering - in plenc of partikulieren naar gelang het geval - opgemaakt plan, onder toezicht van de zaakvoerder.

§ 3. Elke medeëigenaar verdraagt, zonder vergoeding, de storingen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die regelmatig door de algemene vergadering beslist werden.

#### Artikel 23. Uitzicht van het gebouw

§ 1. De algemene vergadering bepaalt de plaats in de inkomhall van het gebouw of op de gevel, waar de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoping van de kavels mogen aangebracht worden. Deze aanplakbrieven mogen eveneens op de vensters aangebracht worden. Het model wordt door de algemene vergadering aangenomen.

§ 2. Er mogen in de hall, algemene panelen aangebracht worden met het doel er de partikuliere platen van de bewoners met aanduiding van hun naam en beroep en nummer van verdieping, op aan te brengen.

Deze platen dienen eenvormig te zijn.

Platen volgens een model door de medeëigendom goedgekeurd, mogen in de liften aangebracht worden.

Evenzo zal in de gaanderij op de muur naast de lift die de bureelverdieping bedient, een algemeen paneel mogen worden geplaatst worden, waerop de particuliere platen van de bewoners van de bureelverdieping met aanduiding van hun naam en activiteit worden aangebracht. Deze platen dienen eenvormig te zijn.

§ 3. Het plaatsen op het dak van privéantennes voor televisie en radio is verboden. Alleen een gemeenschappelijke antenne zal op het dak mogen geplaatst worden. Indien nochtans in één der winkels of op de bureelverdieping, een radio- en/of televisiehandel zou uitgbaat worden, zal de eigenaar hiervan op het dak, op een door de architect van het gebouw aan te duiden plaats, een eigen radio- en televisieantenne mogen oprichten.

Artikel 24. Schade door de medeëigenaars veroorzaakt

De herstelling van de schade, toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een medeëigenaar door een zaak of een aange-stelde van de gemeenschap der medeëigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

Artikel 25. Verhaal tussen de medeëigenaars

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen met het oog, hetzij een medeëigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, hetzij een einde te stel len aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, welke niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

Te dien einde zijn de medeëigenaars ertoe gemachtigd, eigenmach- tig op te treden, ingeval de medeëigendom nalaat de nodige maat- regelen te treffen binnen de veertien dagen van het verzoek- schrift, dat de benadeelde medeëigenaar bij aangetekend schrij- ven aan de zaakvoerder heeft gericht.

HOOFDSTUK IV. Gemeenschappelijke lasten en inkomsten

Sektie I. Lasten

Artikel 26. Opsomming van de lasten

De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn:

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als dus- danig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies be- trekkelijk de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verant- woordelijkheid der medeëigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrecht- lijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslagen ter laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b) de een schade te herstellen, aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende medeëigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

Artikel 27. Verdeling van de lasten van de ONVERDEELDHEID

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hiernavolgende artikelen worden de lasten van de zaken, die het voorwerp uitmaken van de onverdeeldheid en niet dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde medeëigenaars (Particuliere genotsrechten), verdeeld tussen al de medeëigenaars in verhouding van hun respektievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vastgesteld in artikel 2 (totaal 10.000/10.000).

Artikel 28. Verdeling van de lasten betreffende de gemeenschappelijke zaken waarop een PARTICULIER GENOTSRECHT bestaat

§ 1. De kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing of verbruik van de spotverlichting aan de straat, voorwerp van het PARTICULIER GENOTSRECHT nummer 1, worden gedragen door de eigenaars van de winkels W1, W2, W3 en W4 in verhouding van hun respektievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals bepaald in artikel 2 (totaal 2.162/2.162).

§ 2. Onder voorbehoud van hetgeen hierna in artikel 29 zal bepaald worden voor wat betreft de kuisonkosten, worden de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing of verbruik van de lavatorie op de tussenverdieping, voorwerp van het PARTICULIER GENOTSRECHT nummer 2, gedragen door al de medeëigenaars van de winkels in verhouding van hun respektievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals bepaald in artikel 2 (totaal 2.890/2.890).

§ 3. Onder voorbehoud van hetgeen hierna in artikel 29 zal bepaald worden voor wat betreft de kuisonkosten, worden de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, verbruik van de zaken die het voorwerp uitmaken van het PARTICULIER GENOTSRECHT nummer 3, alsmede de kosten van de bijzondere liftverzekering gedragen door al de medeëigenaars van de studiocappartementen in verhouding van hun respektievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals bepaald in artikel 2 (totaal 5.619/5.619).

Artikel 29. Verdeling van bepaalde lasten

§ 1. Kosten van centrale verwarming en verbruik van warm water.

Bij afwijking van het principe van de verdeling der ge-

gemeenschappelijke lasten volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden de kosten van de centrale verwarming als volgt verdeeld tussen al de medeëigenaars:

a) de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing en elektriciteitsverbruik van de installatie worden verdeeld volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals vastgesteld onder artikel 2 (totaal 10.000/10.000).

b) de kosten van verbruik van stookolie worden als volgt verdeeld:

- 30% volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals bepaald onder artikel 2 (totaal 10.000/10.000).

Deze 30% dienen voor het warmwaterverbruik en de verwarming van de gemeenschappelijke delen en vergoeden eveneens het warmteverlies door het dak en de leidingen.

- 70% volgens de aanduiding van de meters op de radiatoren geplaatst met graduatie volgens oppervlakte en gevraagde temperatuur per plaats.

Teneinde te vermijden dat ingevolge het onbewoond zijn van een kavel het verbruik in de aangrenzende kavels zou verhogen, verbinden de medeëigenaars zich onderling in hun lokalen steeds een minimum temperatuur van 18 graden te voorzien, zelfs indien hun lokalen onbewoond of niet gebruikt moesten zijn.

De berekening volgens hierboven aangegeven normen zal door een gespecialiseerde firma worden uitgevoerd.

### § 2. Concierge- en huissonkosten

De huissonkosten van AL de gemeenschappelijke delen van het gebouw, van de stoep, van de privé-lift naar en de hall op de bureelverdieping en in het algemeen, de kosten van concierge en van de werkvrouw, die haar eventueel zal bijstaan, worden gedragen door de eigenaars van de winkels voor 15% en door de eigenaars van de bureelverdieping en van de studioappartementen, gezamenlijk voor 85%. Deze 15% en 85% zullen verdeeld worden tussen de respektievelijke eigenaars van de winkels en tussen de respektievelijke eigenaars van de bureelverdieping en de studioappartementen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals bepaald in artikel 2.

### § 3. Kosten van verlichting van de gaanderij

De kosten van verlichting van de gaanderij worden gedragen door de eigenaars van de winkels W2 tot en met W6 voor 85% en door de eigenaars van de winkel W1, van de bureelverdieping en de studioappartementen gezamenlijk voor 15%. Deze 85% en 15% zullen zoals in § 2 hierboven verdeeld worden tussen de respektievelijke eigenaars van de winkels W2 tot en met W6 en tussen de respektievelijke eigenaars van de winkel W1, de bureelverdieping en de studioappartementen, naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals bepaald in artikel 2.

### Artikel 30. Voldoening van de gemeenschappelijke lasten

Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de zaakvoerder gemachtigd aan de medeëigenaars een provisie te vragen van 5.000.- Fr. per winkel, 10.000.- Fr. voor de bureelverdieping, eventueel te verdelen over de verschillende burelen in verhouding van hun belangrijkheid, en 3.000.- Fr. per studioappartement.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijkse opgemaakt. De onkosten moeten binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening betaald worden niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren door middel van de door de medeëigenaars gestorte provisie, dewelke onaangeroerd dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich; deze kan alleen door de algemene vergadering gegeven worden.

Tot dekking van de buitengewone uitgaven stort elke eigenaar per winkel een som van 100.- Fr., voor de bureelverdieping, een som van 200.- Fr., eventueel te verdelen zoals hierboven gezegd, en per studioappartement, een som van 75.- Fr.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst. De zaakvoerder vermeldt deze bedragen van respectievelijk 100.- Fr., 200.- Fr. en 75.- Fr. per maand op zijn driemaandelijkse afrekeningen.

### Artikel 31. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars of het voorwerp is van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de medeëigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende tot deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen invoeren.

### Artikel 32. Overdracht van een kavel

§ 1. Ingeval van overdracht wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden, aan de zaakvoerder hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie.

Indien de onverdeeldheid komt op te houden, ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de zaakvoerder er binnen de maand van gemachtigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde. Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de overdracht en deze van de ingetreding.

Deze beschikkingen zijn toepasselijk ingeval van overdracht voortspuitende uit een particulier legaat.

§ 2. Ingeval van overdracht onder de levenden ten kosteloze of ten bewaande titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de medeëigendom gehouden tot de betaling van de sommen, die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs vóór de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering, en zelfs wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken vóór de overdracht besteld.

De vorige medeëigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen die vóór de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan de terugvordering van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de medeëigendom gestort werden, niet terugvragen met uitzondering van de provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal ingeval van een eerste overdracht van een kavel door de konstruktor van het gebouw, de koper als volgt dienen te komen in de gemeenschappelijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de zaakvoerder zouden zijn gedaan:

- voor wat betreft de investerings- en verfraaiingsuitgaven, volledige terugbetaling.
- voor wat betreft de herstellings-, verbruik-, verzekering- en andere onkosten, prorata tussenkomst vanaf de datum van aankoop (ondertekening van de onderhandse verkoopsovereenkomst).
- voor wat betreft de provisie en het fonds buitengewone uitgaven, integrale terugbetaling.

§ 3. Elke overdracht moet binnen de veertien dagen van haar datum, aan de zaakvoerder, door de nieuwe eigenaar bij aangevend schrijven, betekend worden.

Binnen de maand van de ontvangst van deze betekening moet de zaakvoerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de medeëigendom betaald werden, doen kennen. Indien deze kennisgeving gedaan wordt binnen de voormiene termijn, is de nieuwe medeëigenaar tegenover de medeëigenaars verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige medeëigenaar vallen.

Indien de betekening van de overdracht niet gebeurt binnen de termijn van veertien dagen hiervoren vermeld, zijn de oude en de nieuwe medeëigenaars solidairlijk verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die vóór de overdracht gevorderd werden.

#### Artikel 33. Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten

§ 1. Indien de medeëigenaars ingebreke blijven de provisie door de zaakvoerder gevraagd te storten, of hun aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven van het voorbije trimester aan

laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering, die hun bij aangetekend schrijven of per drager toege-  
stuurd werd, beschikt de zaakvoerder over de dwangmaatregelen  
vermeld onder § 2 hierna, welke maatregelen hij uitoefent mits  
toestemming van de beheerraad, of van de voorzitter, indien er  
geen beheerraad is.

Ten overstaan van de Rechtbanken en van derden hoeft hij niet  
te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

§ 2. Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te  
gaan is de zaakvoerder gemachtigd:

- a) de leveringen van water, elektriciteit en centrale verwarming  
voor de kavel van de ingebrekeblijvende stop te zetten;
- b) de ingebrekeblijvende te dagvaarden in betaling van de ver-  
schuldigde sommen;
- c) persoonlijk de huishuren toekomende aan de ingebrekeblijvende  
medeëigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde ver-  
schuldigde bedragen te innen. Kontraktuele en onherroepelijke  
delegatie van huurgelden wordt van nu af aan, aan de zaakvoerder  
door elk van de medeëigenaars gegeven voor het geval hij tegen-  
over de medeëigendom ingebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen  
waarvoor de zaakvoerder kwijting geeft.

d) van al de medeëigenaars het aandeel van de ingebrekeblijven-  
de in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding  
van hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.

§ 3. Al de sommen door de zaakvoerder gevorderd voor rekening  
van de medeëigendom, brengen uit volle recht interest op aan acht  
ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen en welkdanige afhou-  
dingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aange-  
tekend schrijven waarvan sprake onder § 1.

§ 4. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de in-  
gebrekeblijvende medeëigenaars aan de gemeenschap, een bedrag  
verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap uitgegeven  
voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne laste uit-  
gesproken veroordelingen.

#### Artikel 34. Verhuuring

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de zaakvoer-  
der en de medeëigenaars. De medeëigenaar blijft steeds verant-  
woordelijk voor alle schade door zijn huurder berokkend aan de  
gemeenschappelijke delen van het gebouw.

#### Sektie II. Gemeenschappelijke baten

##### Artikel 35. Bagingsel

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten  
van de verschillende onverdeeldeheden in verhouding van hun aan-  
deel in de desbetreffende onverdeeldeheid.

Aan de zaakvoerder wordt mandaat verleend om de gemeenschap-  
pelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting van.

HOOFDSTUK V. VerzekeringenSektie I. Algemene begrippenArtikel 36. Beginselen

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

- a) het gebouw en de zaken die er in ondergebracht zijn
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten.

Artikel 37. Gedekte risico's - Verzekerde belangen

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn. Deze bedragen zullen aan een indeksatie-clausule onderworpen worden.

Buiten de in sekties II en III te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Artikel 38. Vertegenwoordiging van de eigenaars - Onderschijsing van polissen

§ 1. Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de zaakvoerder van rechtswege de medeëigenaars. Te dien einde behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

De zaakvoerder sluit de verzekeringsovereenkomsten, betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam van de medeëigenaars en geeft er kwitantie over.

§ 2. De eerste polissen mogen door de konstruktor van het gebouw onderschreven worden bij een solvabele maatschappij van zijn keuze, voor een maximum duur van 10 jaar.

De P.V.B.A. Beheer, Ertbruggeaan, 12 te Deurne, voert gedurende 10 jaar de agentuur van deze polissen.

Artikel 39. Betaling der premies - Extra-premies

De premies van de verzekeringkontrakten die de algemene vergadering beslist te onderschrijven of die door de konstruktor werden afgesloten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle eigenaars dient te worden bijgedragen in de verhouding die in artikel 2 is aangegeven, tenzij het reglement van medeëigendom voor bepaalde premies een andere verdeling voorziet.

Indien naar aanleiding van het door een medebewoner van het gebouw uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extra-premies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor

rekening van de belanghebbende medeëigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

#### Artikel 40. Collectieve verzekering

Alle verzekeringen betrekking hebbende op het gebouw door een bewoner in de hierna te bepalen voorwaarden onderschreven, dienen afgesloten bij de verzekeraar die met de assurantie van het gebouw tegen brand gelast is.

Hetzelfde geldt voor de assurantie die de burgerlijke aansprakelijkheid dekt van een bewoner, welke dient onderschreven te worden bij de verzekeraar die bedoeld gevaar verzekert.

#### Artikel 41. Polissen

Elk der medeëigenaars kan aflevering op zijn kosten vragen van een exemplaar van de afgesloten polissen.

Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het assurantie betreft, waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

#### Artikel 42. Overschot van schadevergoeding

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aanwezig blijkt te zijn, komt dit overschot ten goede aan het reservefonds.

### Sektie II. Verzekering van het gebouw

#### Artikel 43. Schadegevallen

§ I. Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand en tegen de schade door water veroorzaakt, wordt een collectieve verzekeringspolis genaamd gekombineerde polis (brand + waterschade + stormschade), afgesloten bij een maatschappij gekend om haar solvabiliteit.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke delen als de privaatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privaatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de respectievelijke privaatieve delen.

§ 2. Met schade, door brand veroorzaakt, wordt gelijkgesteld die, als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt, luidens de door de wet en de type-brandpolis van 1957 bedongen voorwaarden en namelijk:

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken
- inslag van bliksem
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken
- elektriciteitsrisico's
- neerstorting van vliegtuigen
- storm
- onbruikbaarheid van onroerende goederen
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen.

§ 3. De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privatieve ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

§ 4. Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen één van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen.

§ 5. De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels aan alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.

Niet naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Indien meer dan 3/4 van het gebouw in huur wordt gegeven, verzaken de medeëigenaars aan alle verhaal tegen de huurders wegens artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

§ 6. De verzekering tegen waterschade betreft de schade door water veroorzaakt aan de gemeenschappelijke en de privatieve delen.

#### Artikel 44. Aanvullende verzekering

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan ontoereikend zijn, staat het hem vrij om op eigen kosten, bij zelfde verzekeraar, een aanvullende verzekering af te sluiten.

Deze aanvullende verzekering kan onder meer dekken:

- a) bijkomende bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de verzekerde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé-goed heeft aangebracht.
- b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In deze gevallen heeft de eigenaar alleen recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

#### Artikel 45. Uitkering der schadevergoedingen

De schadevergoedingen worden door de zaakvoerder ontvangen, die er geldig kwitantie over verleent, behoudens het recht van de algemene vergadering onderrichtingen aan de zaakvoerder te geven voor het storten van de vergoeding in een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het volgend hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de zaakvoerder, onder toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor herstel of heropbouw, draagt ieder der eigenaars in het tekort bij, naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstel of heropbouw geschiedt volgens de beschikkingen van artikel 51 en 52.

#### Artikel 46. Privé roerende voorwerpen

Ieder bewoner moet op zijn kosten de voorwerpen die zijn lokalen stofferen voor een toereikend bedrag verzekeren, tegen de gevaren van brand, de schade door water veroorzaakt en andere ondergeschikte gevaren hiervoren vermeld.

### Sektie III. Verzekering van de verantwoordelijkheid

#### Artikel 47. Beginsel

Er wordt een verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars afgesloten.

Bovendien wordt in de hierna te noemen gevallen de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan:

a) schade veroorzaakt door instorting (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privative delen

b) schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hijstoestellen

c) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek wegens het door de gemeenschap gebezigde personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient volgende clausule te voorzien:

"Worden als "derden" aangezien de eigenaars, de gebruikers "ten welke titel ook, de zaakvoerder, de concierge, de personen ten dienste van de gemeenschap of van een bewoner "van het gebouw."

#### Artikel 48. Schadegevallen vergoedingen

De schadevergoedingen worden door de zaakvoerder gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort door de zaakvoerder met alle rechtsmiddelen gevorderd van de dader van de schade of van hem die burgerlijk aansprakelijk wordt gesteld voor de schade.

### HOOFDSTUK VI. Toevallige vernieling van het gebouw

#### Artikel 49. Totale en gedeeltelijke vernieling

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden.

Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking. Gedeeltelijk is de vernietiging die maximum de drie/vierde van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet mede gerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert, aangeduid door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van wat vernield werd en wat onbeschadigd bleef. Bij gebrek van akkoord omtrent de keuze van een expert, wordt deze aangeduid door de Voorzitter van de rechtbank van Iste aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gerede partij.

#### Artikel 50. Verplichting tot heropbouw

Hoe hoog de graad van de vernietiging ook moge wezen, zijn de eigenaars in beginsel tot heropbouw verplicht. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plans. De algemene vergadering, beradslagende in de voorwaarden voorzien in artikel 50, kan echter binnen de vier maand na het zich voordoen van het ongeval, besluiten dat er n i e t t o t

heropbouw wordt overgegaan. In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt eenieder zijn private zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt samen met de assurantievergoedingen over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respektievelijke rechten.

#### Artikel 51. Bijdrage in de kosten van heropbouw

Elk der medeëigenaars draagt bij in de kosten van heropbouw naar evenredigheid van zijn rechten in de onverdeeldheid. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingskontraakt. Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn, brengt een interest op tegen 7 %. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

#### Artikel 52. Dwangmiddelen

Indien een eigenaar ingebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te kwijten, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

De ingebreke blijvende kan verplicht worden aan de medeëigenaars, die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij gebrek aan akkoord, wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed, op verzoek van de meest gerede partij.

### HOOFDSTUK VII. Beheer van de gemeenschap

#### Sektie I. Algemene vergadering

#### Artikel 53. Machten

De algemene vergadering beslist oppermachtig over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars van het gebouw. Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor de medeëigenaars met inbegrip van de afwezigen of zij die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hiernavermelde voorwaarden.

De algemene vergadering, in pleno, verenigt al de medeëigenaars zonder onderscheid.

De particuliere algemene vergaderingen beperken zich tot de medeëigenaars in particuliere onverdeeldheden of tot deze die alleen van een gemeenschappelijke zaak het gebruik

en genot hebben en er alleen de last van dragen.

Artikel 54. Statutaire algemene vergadering

De algemene statutaire vergadering wordt telkenjare gehouden.

De bijeenroepingen worden bij gewoon schrijven, acht dagen of voorhand door de zorgen van de zaakvoerder verzonden.

Zij worden geldig geadresseerd aan het adres, waar elke medeëigenaar verklaard heeft bereikt te kunnen worden.

Indien de dagorde een punt bevat waarover de algemene vergadering uitspraak moet doen, met een aantal stemmen dat hoger is dan de absolute meerderheid, dan wordt hier van melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze bij aangetekend schrijven verzonden (artikel 59).

De dagorde wordt door de zaakvoerder opgesteld.

De algemene statutaire vergadering beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen van de zaakvoerder, het verslag van de zaakvoerder, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de zaakvoerder, de budgetaire vooruitsichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voeding van het reservefonds, de vragen met betrekking tot de concierge, de data waartussen de centrale verwarming in werking wordt gesteld.

Artikel 55. Buitengewone algemene vergaderingen

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen er buitengewone algemene vergaderingen - in pleno of particuliere - door de zorgen van de zaakvoerder bijeengeroepen worden, zo dikwijls dit nodig is.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden veertien dagen op voorhand bij gewoon schrijven verzonden. Zij worden echter aangetekend verzonden indien zoals hoger gezegd, de dagorde een punt bevat waarover slechts een beslissing kan genomen worden met een aantal stemmen dat hoger is dan de absolute meerderheid. De bijeenroepingen bevatten de dagorde, die door de zaakvoerder wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen indien 3/5 van de medeëigenaars die de particuliere of algemene vergadering vormen erom vragen.

Indien een door de eigenaars verlangde algemene vergadering niet door de zaakvoerder wordt bijeengeroepen binnen een termijn van acht dagen, zijn de verzoekers bevoegd zelf de vergadering geldig bijeen te roepen met inachtneming van

de bepalingen van dit reglement.

#### Artikel 56. Samenstelling van de algemene vergadering

§ 1. De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaars van kavels en van de personen, die op een kavel een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben. De rechtspersonen worden door een bijzondere mandataris vertegenwoordigd. De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien al de medeëigenaars regelmatig bijeengeroepen werden.

§ 2. De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst getekend door de medeëigenaars bij het begin van de vergadering.

§ 3. De algemene vergadering kiest in haar schoot, een voorzitter en desgevallend twee bijzitters; de zaakvoerder zal de functie van secretaris waarnemen.

De leden van het bureau worden verkozen voor een termijn van een jaar. Met dien verstande dat zij als zodanig uit hun ambt van rechtsweg uittreden, zodra zij ophouden onderscheidenlijk eigenaar en gevolmachtigde van een eigenaar-rechtspersoon te zijn.

#### Artikel 57. Stemmen

§ 1. Elke medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dat van zijn aandelen in medeïgendom in de onverdeeltheid.

§ 2. De onverdeelde medeëigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij middel van een mandataris, die in naam van de onverdeeltheid stemt. Bij gebrek aan gemeenschappelijke mandataris, kunnen de medeëigenaars van een kavel slechts de algemene vergadering bijwonen zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.

Dezelfde beschikkingen gelden wanneer de kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.

#### Artikel 58. Quorum - Meerderheid

§ 1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal medeëigenaars verenigen, die samen ten minste de helft in de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten.

§ 2. Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt, moet een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden binnen de veertien dagen minimum en dertig dagen maximum te rekenen vanaf de datum van de vergadering, die niet in aantal was. In de oproeping tot de nieuwe vergadering, wordt melding gemaakt dat het gaat om een vergadering die volgt op een vergadering die niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet in aantal was.

De nieuwe vergadering beraadslaat geldig onafgezien van haar aantal.

§ 3. Behoudens afwijkingen aan huidig reglement, worden de beslissingen met absolute meerderheid van stemmen genomen.

#### Artikel 59. Buitengewone machten

De algemene vergadering mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein te omvormen, er vernieuwingen aan toe te brengen die het gebruik of het genot ervan gemakkelijker zullen maken, of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeerderen, het huidig reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen in de medeëigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de medeëigenaars, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw van het gebouw ingevolge toevallige vernieling ervan.

In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtneming van de voorwaarden bepaald bij artikel 58; daarenboven wordt een quorum van twee/derden en een meerderheid van vier/vijfden vereist.

#### Artikel 60. Mandaten

Een eigenaar mag slechts op de algemene vergadering vertegenwoordigd worden door een medeëigenaar of door de echtgenoot van de lastgever, ongeacht of hij eigenaar is of niet.

De algemene vergadering mag formules voor een volmacht opleggen.

Indien een eigenaar in het buitenland woont, mag hij zich ook laten vertegenwoordigen door een drager van een algemene volmacht.

#### Artikel 61. Verslagschriften

Behoudens verslagschriften opgemaakt door een notaris worden de beraadslagingen en beslissingen van de vergaderingen vastgesteld bij middel van verslagschriften die aan de medeëigenaars worden toegezonden. Indien de medeëigenaars

15.

binnen de veertien dagen van de ontvangst van de verslagschriften geen schriftelijke opmerking omtrent het verslagschrift aan de zaakvoerder hebben doen toekomen, wordt dit verslagschrift als goedgekeurd aanzien.

De volmachten worden aan de verslagschriften gehecht.

#### Artikel 62. Raadpleging van de archieven

Elke medeëigenaar mag de verslagschriften en andere archieven van het gebouw raadplegen en er een afschrift van nemen, op de plaats door de zaakvoerder aangeduid voor hun neerlegging en in zijn aanwezigheid.

Uittreksels uit deze dokumenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de zaakvoerder.

#### Sektie II. Het Beheer

#### Artikel 63. De zaakvoerder

Er wordt door de medeëigenaars beroep gedaan op de diensten van een zaakvoerder, al dan niet medeëigenaar.

Het gebouw zal gedurende een eerste periode van tien jaar en in elk geval tot na de verkoop van de laatste kavel, uitsluitend beheerd worden door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beheer, Ertbrugge-  
laan 12 te Deurne, mits een globale maandvergoeding van vijfduizend frank (overdrachtstaks niet inbegrepen). Na deze periode beslist de algemene vergadering zoals voorzien onder artikel 58. Indien de algemene vergadering zes maanden vóór het verstrijken der vermelde ambtperiode van 10 jaar aan de personenvennootschap Beheer voornoemd geen opzeg heeft gegeven, gaat automatisch een nieuwe periode in van 10 jaar. De eventuele opzegbrief aan de personenvennootschap Beheer, voornoemd dient ondertekend te zijn door 4/5 der medeëigenaars en aangetekend verzonden.

De hierboven bepaalde beheersvergoeding is vastgesteld op basis van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen van de maand juli 1967 zijnde 133,56 punten.

Zij zal proportioneel aangepast worden aan de schommelingen van de index vanaf de eerste vervaldag volgend op het ogenblik waarop de index een verhoging of verlaging van vijf punten zal hebben ondergaan ten overstaan van het indexcijfer dat als basis gediend heeft voor de berekening van de laatste vervaldag. Bij elke nieuwe schommeling van een tranche van vijf punten zal er heraanpassing gebeuren. De beheersvergoeding mag echter niet lager zijn dan 5.000.- Fr.

De P.V.B.A. Beheer kan hierzijds steeds mits een opzeg van drie maand haar verbintenis verbreken.

#### Artikel 64. Opdracht van de zaakvoerder

De zaakvoerder is gelast met het beheer van het eigendom. Hij moet onder andere:

- a) waken over het goed onderhoud van de delen in onverdeeldheid;
- b) de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren;
- c) de herstellingen en werken door de algemene vergadering bevolen, doen uitvoeren en deze bestellen die dringend zijn of onontbeerlijk;
- d) de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de inkomsten voor rekening van de gemeenschap verzekeren;
- e) driemaandelijks aan elke eigenaar zijn afzonderlijke rekening aanbieden en jaarlijks aan de algemene vergadering de algemene rekeningen;
- f) het reservefonds beharen;
- g) de bewaring van de basisakte en van de archieven van het gebouw verzekeren en er echt verklaarde kopiën van afleveren aan deze die er recht op hebben;
- h) in naam van de medeëigenaars alle kontrakten voor rekening van de gemeenschap afsluiten;
- i) de betwistingen met derden of medeëigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen treffen;
- j) de medeëigendom in rechte vertegenwoordigen, zowel als eiser dan als verweerder. Te dien einde geeft elke medeëigenaar, door het feit de aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en kontraktueel mandaat aan de zaakvoerder in functie;
- k) nagaan dat door de vorige eigenaar van een kavel de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van deze kavel werden medegedeeld, na notificatie van de overdracht;
- l) de conciërge aanstellen of ontslaan en kleine aankopen doen.

#### Artikel 65. Machten van de zaakvoerder

De zaakvoerder, die binnen de perken van zijn zending handelt, verbindt geldig de medeëigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 66. Beheerraad

De algemene vergadering kan speciale machten afvaardigen aan een beheerraad bestaande uit de voorzitter en de eventuele bijzitters van de vergadering. Buiten de speciale machten, heeft de beheerraad als taak, het jaarlijks nazicht van de rekeningen, alsmede de bespreking met de zaakvoerder van de belangrijke vraagstukken, welke deze laatste hem voorlegt, onder andere de geschiktheid van de noodzakelijke maar niet dringende werken. De beheerraad gaat tevens het goed onderhoud van het gebouw en de goede werking der diensten na. Hij verwittigt de zaakvoerder van onregelmatigheden in verband hiermede zodat deze laatste kan optreden.

De beheerraad roept de algemene vergadering bijeen, in geval van overlijden, afwezigheid, ontslag of ontstentenis van zaakvoerder.

Indien er geen beheerraad is, mogen zijn machten uitgeoefend worden door de voorzitter van de vergadering indien de vergadering het goedvindt.

Sektie III. ConciergeArtikel 67. Toezicht

Op het gebouw wordt toezicht gehouden door een concierge. Het is de concierge niet toegelaten werken voor eigen rekening van de eigenaars uit te voeren.

De taken van de concierge worden bepaald in een speciaal reglement zonder zakenrechtelijk karakter.

HOOFDSTUK VIII. Diverse bepalingenArtikel 68. Zakenrechtelijk statuut en reglementen van verbintenisrechterlijke aard

§ I. Al de beschikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van ~~zakenrechtelijk~~ statuut. Zij verplichten al de eigenaars van verdeelde aandelen in het voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden te welken titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheeken.

Huidig reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden dat het volgens het geval bepaalt. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheeken.

§ 2. Huidig reglement kan aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, die niet van zakerechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het kantoor der hypotheek niet vereist is. Het eerbiedigen van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet in al de akten van overdracht aan personen, die eigenaar worden van een kavel, evenals in al de huurcelen afgesloten met de huurders, opgelegd worden.

§ 3. Het huidig reglement van medeëigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen te samen de basisakte van het gebouw. Zij moeten de ene in functie van de andere geïnterpreteerd worden.

#### Artikel 69. De gemeenheid der zij- en achtermuren

De N.V. Grond- en Bouwondernemingen Vooruitzicht behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor op de prijs voor de eventuele afstand van de gemeenheid der zij- en achtermuren indien deze gemeenheid door een aanpalende eigenaar dient te worden overgenomen.

Zij alleen heeft het recht tot de opmeting en de schatting van de geheelheid of een deel van deze muren over te gaan, er de prijs voor de afstand van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Het huidig voorbehoud kan niet tot gevolg hebben voor de N.V. Grond- en Bouwondernemingen Vooruitzicht, een welkdanige verantwoordelijkheid met zich te brengen, noch de verplichting een deel in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling of heropbouw van deze muren te dragen.

De medeëigenaars verplichten zich kosteloos hun noodzakelijke medewerking voor het verwezenlijken van deze overdrachten te verlenen.

#### Artikel 70. Kosten

De kosten van huidige basisakte zijn ten laaste van de kopers.

#### Artikel 71. Woonstkeuze

Door elke medeëigenaar wordt uit volle recht keuze van woonst gedaan in het gebouw, tenzij hij aan de zaakvoerder een andere woonstkeuze in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed heeft betekend.

BIJVOEGSEL 2.

I. Dertigjarige eigendomsaanhaling

## II. Erfdienstbaarheden

### I) Lasten en voorwaarden betreffende de grond

In de akte van ruiling met de Stad Antwerpen, verleden voor de Heer Paul De Fever, waarnemend adjunct-voorzitter van het Comité tot aankoop van onroerende goederen te Antwerpen op 16 februari 1967, staat letterlijk bedongen hetgeen volgt:

- "Artikel negen: De comparante onder A, de n.m. "Ivo Building", vertegenwoordigd zoals gezegd, verbindt zich, "zo voor haarzelf als voor haar rechthebbenden en rechtverkrigenden:
- " a) niet over te gaan tot de vrijwillige vevreemding, "zo ten bezwarende als ten kosteloze titel van de loten "waarvan de Stad haar afstand doet.
- "De Stad Antwerpen zal het recht hebben de vernietiging "te doen uitspreken van de vervreemding die zou geschied "zijn met schending van voorgaande verbintenis.
- "Zal nochtans van deze verbintenis tot niet-vervreemding "uitgesloten zijn:
- "I. de vervreemding die, samen met de grond, de geheel "voltooiden gebouwen, welke op de gronden zouden opgericht "zijn, zou tot voorwerp hebben;

"2. in geval van oprichting van appartementsgebouwen, de  
 "verkoop op plan van winkel en/of private appartementen,  
 "zo vóór als tijdens de werken van opbouw, en eventueel  
 "na afstand van het recht van natrekking;  
 " b) geen wijzigingen aan te brengen aan de grenzen  
 "en afmetingen van de verkregen loten bouwgrond;  
 " c) bij het plaatsen van muren, afsluitingen en der-  
 "gelijke zich steeds te gedragen naar de in voege zijnde  
 "wetten en reglementen, dit alles zonder dat de Stad  
 "Antwerpen noch in de kosten ervan, noch in de mandelig-  
 "heid kan tussengeropen of hiervoor aansprakelijk ge-  
 "steld worden;  
 " d) op de door haar verworven gronden, gebouwen op te  
 "richten, beantwoordende aan de thans geldende stede-  
 "bouwkundige voorschriften, welke gebouwen moeten vol-  
 "tooid zijn, binnen de drie jaar te rekenen vanaf heden.  
 "Zo de bouwwerken niet binnen gezegde termijn voltooid  
 "zijn, verbeurt de comparante onder A van rechtswege en  
 "zonder enige ingebrekestelling een boete van honderd  
 "frank per dag en per gebouw vertraging.  
 "De verplichting tot bouwen wordt door de Stad Antwerpen  
 "enkel in haar hoedanigheid van afstanddoenster bedongen;  
 "zij ontslaat de mederuilster en haar rechthebbenden en  
 "rechtverkrijgenden er niet van zich te schikken naar de  
 "van kracht zijnde algemene en gemeentelijke reglementen  
 "en alle welkdanige toelatingen te vragen welke kunnen  
 "vereist zijn.

## 2) Publiciteit op het dak

De N.V. Grond- en Bouwondernemingen Vooruitzicht behoudt zich ten eeuwigden dage uitdrukkelijk het recht voor op het dak van het appartementsgebouw voor haarzelf of voor derden, publiciteit, onder welke vorm ook, te voeren. Nochtans zal het haar verboden zijn reclame te maken voor firma's of produkten die met een van de in het gebouw gevestigde firma's konkureren.

Te dien einde zal aan haar afgevaardigden of aan de personen, door haar gelast met het plaatsen of het onderhoud van de reclameinstallatie ten alle tijde, langsheen de gemeenschappelijke delen, toegang moeten verleend worden tot het dak en, in voorkomend geval, tot haar elektriciteitsmeter.

Met ontwerp van de reclame en alle mogelijke latere wijzigingen zullen voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de architect van het gebouw moeten voorgelegd worden.

Indien de N.V. Grond- en Bouwondernemingen Vooruitzicht op een bepaald oogenblik van haar recht om publiciteit te voeren gebruik maakt, zal zij vanaf zelfde oogenblik, ten titel van forfaitaire en onveranderlijke vergoeding voor een/derde tussenkomen in de eventuele onkosten van het dak.

Bovendien zal zij de nodige verzekeringen moeten afsluiten, zodat de medeëigenaars van de Residentie Antares in geen enkel geval zouden kunnen aangesproken worden omwille van de publiciteitsinstallatie op het dak.

De N.V. Grond- en Bouwondernemingen Vooruitzicht zal dit recht tot voeren van publiciteit op het dak kunnen afstaan aan derden, mits deze te verplichten de voorwaarden hierbij aan de maatschappij opgelegd, na te leven.

BILVOEGSEL 3

ALGEMENE VOORWAARDEN BETREFFENDE DE VERKOOP  
VAN APPARTEMENTEN

---

Voorafgaandelijke opmerking

Waar in de hiernavolgende voorwaarden sprake is van appartementen, moet het woord "appartementen" gelezen en verstaan worden als "winkel, bureau, studioappartement of appartement".

I. ALGEMEENHEDEN

Verplichting der partijen

I. De verplichtingen van de verkoper bestaan er in de eigendom van de te bouwen of in opbouw zijnde appartementen over te dragen binnen de termijn voorzien in de verkoopakte.

De appartementen, voorwerp van de verkopeningen, beantwoorden aan de plans en de beschrijving der werken en materialen van het gebouw.

Behoudens afwijkingen worden zij volledig afgewerkt geleverd, zowel wat de privatieve als wat de gemeenschappelijke delen betreft.

De verplichtingen van de koper bestaan in het betalen van de verkoopprijs op de tijdstippen en volgens modaliteiten in de verkoopakte voorzien.

Overdracht van de eigendom en de risico's

2. De eigendom van de appartementen wordt aan de koper overgedragen naarmate de verschillende bestanddelen ervan zullen bestaan, dit wil zeggen naarmate hun oprichting. Daarentegen blijven de risico's van de onderneming voor de verkoper tot de aanvaarding.

Afwezigheid van solidariteit tussen de kopers

3. Er bestaat ten overstaan van de verkoper geen actieve solidariteit tussen de verschillende kopers der appartementen. Zij zullen in geen enkele omstandigheid tegen de verkoper een gemeenschappelijke actie kunnen richten, voor betwistingen betreffende de privatieve delen door de verschillende kopers aangekocht.

4. De kopers zijn gesteld in al de rechten van de aannemer tegenover zijn onderaannemers.

II. WIJZIGINGEN AAN DE VOORWAARDEN VAN DE VERKOPING  
VOOR DE AFLEVERING VAN HET APPARTEMENT

§ I. Wijziging aan de koopprijs

5. De verkoopprijs werd vastgesteld rekening houdend met de salarissen en de prijs van de materialen op de dag van de ondertekening van de onderhandse verkoopakte, met dien verstande dat de lonen voor 50% en de materialen voor 40% in gezegde prijs tussenkomen.

6. De verkoopprijs mag proportioneel verhoogd worden:

a) ingeval van stijging der lonen en/of materialen vastgesteld en toegelaten door wettelijke of reglementaire beschikkingen, maar slechts voor de schijven van de verkoopprijs die nog niet invorderbaar zijn; de verhoging zal nochtans toegepast worden op de reeds betaalde schijven van de prijs, ingeval deze vóór de datum van hun invorderbaarheid betaald werden.

De verhoging der lonen en materialen zal voortvloeien uit de stijging van de indexen der materialen en lonen van het bouwbedrijf, opgemaakt door het Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw.

Deze verhoging mag te allen tijde worden aangerekend zelfs bij eindafrekening of daarna.

b) indien, ingevolge overmacht die de normale uitvoering van de werken gedurende een lange periode heeft in de weg gestaan, de verkoper zich bij de terugkeer der normale omstandigheden, in de onmogelijkheid zou bevinden de constructie van het gebouw in de aanvankelijk voorziene voorwaarden te verzekeren.

7. Onder voorbehoud van hetgeen voorafgaat, is de verkoopprijs een absoluut forfait.

Hij is onveranderlijk vastgesteld welke ook de uitgaven zouden zijn die de verkoper zich voor de uitvoering van zijn verbintenis moet opleggen.

## § 2. Wijziging aan de zaak

8. De koper van een appartement mag vragen wijzigingen toe te brengen aan de privatieve delen van zijn appartement. De verschillende medeëigenaars van de gemeenschappelijke delen van het gebouw mogen, voor zover zij handelen in overeenstemming met het reglement van medeïgendom, eveneens het aanbrengen van wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen vragen.

In dit geval, moet de koper of de vertegenwoordiger van de medeëigenaar en van de verkoper schriftelijk akkoord gaan, met het voorwerp van de wijziging, met de kosten en met de termijn van afwerking.

3.

Niettegenstaande zullen de kooprijzen der verschillende appartementen hun karakter van volstrekt forfait niet verliezen.

9. De wijzigingen worden gratis uitgevoerd voor zover zij geen supplementaire kosten meebrengen voor de verkoper. In tegenovergesteld geval, zullen de wijzigingen, het voorwerp uitmaken van een faktuur voorafgaandelijk "Pro forma" opgestuurd.

De faktuur wordt verondersteld aanvaard te zijn door de eigenaar of medeëigenaars indien binnen de vijf dagen van de verzending geen tegenwerping werd gedaan door de belanghebbende eigenaar of door de afgevaardigde van de medeëigenaars, indien de faktuur betrekking heeft op wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen.

### III. VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER

#### § 1. De verkoper in de mogelijkheid stellen zijn verbin- tenissen uit te voeren

10. De koper is verplicht binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek door de verkoper tot hem gericht met betrekking tot de afwerking van zijn privatieve delen in het gebouw.

#### § 2. Betaling van de prijs

11. De prijs is vastgesteld in de verkoopakte. Hij omvat het aandeel van de koper in de aan te kopen gemene muren. De vergoeding door derden te betalen voor de eventuele overname van de gemene muren van het gebouw voorwerp dezer, komt alleen de verkoper ten goede zoals bepaald in het reglement van medeëigendom van het gebouw.

12. De koper moet stipt de frakties van de kooprijzen betalen op de tijdstippen en volgens de modaliteiten in de koopakte voorzien; de laatste schijf alsook de verrekening der meer- en minwerken, alle zegeltaksen, alle bouwaksen, de provisie waarvan sprake onder artikel 21 hierna en alle andere eventueel door de koper nog verschuldigde bedragen, dienen in elk geval geregeld te worden bij de aanvaarding der werken die de inbezitneming voorafgaat. De erfgenamen en rechtverkrijgenden van de koper zijn onderling solidair en onverdeelbaar gehouden tot de betaling van de kooprijzen.

13. Ingeval van laattijdige betalingen, zal door het enkel feit van de eisbaarheid, de interest uit volle recht in voordeel van de verkoper lopen, aan de interestvoet van acht ten honderd 's jaars, vrij van belastingen.

Daarenboven, na een ingebrekestelling bij deurwaarderexploot gedurende acht dagen zonder gevolg gebleven, zullen al de sommen op de koopprijs verschuldigd, onmiddellijk eisbaar worden en interest opbrengen aan acht ten honderd 's jaars; dit alles zonder nadeel aan al de andere middelen zoals de ontbinding van de verkoop.

14. De vragen voor betaling, gerechtvaardigd door een bepaald stadium van vooruitgang der werken, zullen door de verkoper minstens acht dagen voor het tijdstip voorzien voor de eisbaarheid gedaan worden. Indien het verkoopkontraat betalingen voorziet op vaste data, is geen enkel verzoek tot betaling nodig om de eisbaarheid te verwekken.

15. Elke betwisting betreffende de betaling van een fraktie van de verkoopprijs (betaalbaar op een bepaald stadium van de konstruktie) zal beslecht worden door een architect binnen de achtenveertig uren ten verzoeken van de meest gereede partij door de Heer voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen aan te duiden.

16. Alle betalingen moeten aan de verkoper gedaan worden, in België goede en gangbare speciën, in handen en in de woning van de verkoper of zijn mandataris of door storting op zijn rekening bij een financiële instelling; in dit laatste geval doet het ontvangstbewijs van de instelling dienst van kwijting voor de koper.

17. Indien verschillende kopers samen eenzelfde appartement hebben aangekocht, zijn zij solidair en onverdeeldbaar onder elkaar gehouden tot de betaling van de koopprijs.

18. De verkoper mag te allen tijde zijn voorrecht ten koste van de koper doen inschrijven voor de totaliteit of een deel van de bij de authentieke akte van verkoop niet betaalde verkoopprijs.

19. De koper mag het gekocht appartement in hypotheek geven op voorwaarde er de verkoper voorafgaandelijk van te verwittigen. Deze mag de waarborg eisen dat de totaliteit van de ontleende gelden tot afbetaling van het saldo van de koopprijs zal dienen.

Het feit een lening aan te gaan, verplicht derhalve de koper, op straffe van schadevergoeding, aan de

verkoper, delegatie te verlenen om laatstgenoemde toe te laten tegen zijn eigen kwijting en mits voorlegging van tegenwoordige akte, de door de ontleners gestorte sommen te ontvangen.

Het in acht nemen van de hiervoren aangeduide voorwaarden, geeft de koper het recht te eisen dat de inschrijving van het voorrecht van de verkoper zou worden voorafgegaan van de hypothecaire inschrijving te nemen door zijn geldschieter.

### § 3. Andere verplichtingen

20. De koper heeft slechts éénmaal per week, op overeen te komen dagen en uren, toegang tot de bouwwerf. Deze toegang heeft plaats op eigen risico en zonder dat hij, ingeval van ongeval, enig verhaal tegen de verkoper kan uitoefenen. De koper moet vergezeld zijn van de architect of van de aannemer of van hun afgevaardigde. Voor het nazicht van de uitvoering mag de koper een gevolmachtigde aanstellen. Deze moet echter de titel van architect, ingenieur of bouwdeskundige bezitten.

21. De deelname van de koper in de gemeenschappelijke uitgaven begint te rekenen van de dag dat deze worden uitgegeven, tenzij in de onderhandse verkoopsovereenkomst of de verkoopakte, een andere datum werd vastgesteld. Als dekking in de gemene uitgaven die reeds door de verkoper werden gedaan, stort de koper bij de afrekening van zijn appartement tevens een provisie van vierduizend frank.

De opportuniteit van reeds door de verkoper gedane gemeenschappelijke uitgaven, mag door de koper niet betwist worden. Zo plaatst de verkoper b.v. reeds de gemeenschappelijke elektriciteits toestellen die met de kwestieuze provisie worden verrekend.

## IV. VERPLICHTINGEN VAN DE VERKOPER

### § 1. Zich schikken naar de plannen en de beschrijving der werken

22. De verkoper mag tijdens de konstruktie, aan de plannen wijzigingen toebrengen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het werk overeenkomstig de regelen van de kunst en de eisen van bevoegde administratieve overheden.

Hij heeft onder andere het recht het plan van de ondergrond te wijzigen, ingeval het moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de natuur van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

23. De maten op het plan aangeduid geven de meting aan tussen het metselwerk, bezetting niet inbegrepen.

Zij zijn slechts gegeven ten titel van inlichting.

Een verschil van twee percent tussen de plannen en de uitvoering is toegelaten zonder dat dit tot enige schadevergoeding aanleiding kan geven.

Indien het verschil groter is, mag dit niet gelden als reden voor een aktie tot ontbinding, behalve indien dit verschil vijf percent op de zijkanten of in de oppervlakte zou te boven gaan, en dit ten nadele van de koper. Indien het verschil, de vijf percent niet te boven gaat, mag dit dienen tot grondslag van een eis tot schadevergoeding die evenredig is met het verschil tussen de bebouwde oppervlakte verminderd met de twee percent tolerantie en de toestand door de uitvoering geschapen.

De vergoeding wordt berekend volgens een regel van drie in dewelke tussenkomt de totale bebouwde oppervlakte van het appartement zoals het voorkomt op het plan de werkelijke uitgevoerde oppervlakte en de prijs van het appartement vastgesteld in de authentieke akte van verkoop.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zal voor wat betreft de hoogte tussen de vloer en de zoldering vijf percent mogen afgeweken worden van de op de plannen aangegeven afmetingen, zonder dat dit tot enige schadevergoeding aanleiding zou kunnen geven.

24. De uitvoering van de plannen brengt de verplichting met zich een plaatsbeschrijving van de naburige eigendommen op te maken.

## § 2. De privatieve en gemeenschappelijke delen binnen de overeengekomen termijn leveren.

25. De verkoper is gehouden de privatieve en gemeenschappelijke delen, binnen de in de authentieke verkoopakte overeengekomen termijn, te leveren.

26. De leveringstermijn wordt verlengd met het aantal dagen verloren tengevolge van toeval of heirkracht.

Er wordt overeengekomen dat hierin dient begrepen, de algemene en de gedeeltelijke staking die rechtstreeks of onrechtstreeks de konstruktie van het gebouw in kwestie beïnvloedt, lock-out, oorlog, troebelen, aanhoudende regens, vorst of alle andere gebeurtenissen onafhankelijk van de wil van de verkoper.

De termijn wordt eveneens verlengd in evenredigheid met de belangrijkheid der supplementaire werken die aan de verkoper voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen besteld werden.

27. Het aantal verloren dagen en de redenen ervan worden aangeduid in een boek dat zich bevindt op het bureel der werken.

Dit boek mag door de koper geraadpleegd worden gedurende de openingsuren van het bureel. De koper mag er zijn opmerkingen in vermelden binnen de acht dagen van de gebeurtenis die er de oorzaak van is en dit op straffe van verval.

#### V. DE AANVAARDING

28. Elke eigenaar doet de aanvaarding van de privatieve delen van zijn appartement.

29. Met het oog op de aanvaarding der gemeenschappelijke delen door de verkoper te leveren, zijn de medeëigenaars verplicht bij gewone meerderheid van stemmen een mandataris met de nodige volmachten aan te duiden.

Indien één van de eigenaars nalaat tot de aanvaarding van de privatieve delen van zijn appartement over te gaan of indien de algemene vergadering ingebreke blijft haar mandataris aan te duiden, mag de verkoper, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot, gedurende acht dagen zonder gevolg gebleven, de voorzitter van de Rechtsbank van Eerste Aanleg te Antwerpen verzoeken een expert met zelfde machten aan te duiden.

30. De processen-verbaal van aanvaarding worden in dubbel exemplaar opgemaakt waarvan één aan de verkoper wordt overgemaakt en het andere, hetzij aan de eigenaar, wanneer het privatieve delen betreft, hetzij aan de afgevaardigde van de medeëigenaars, indien het gemeenschappelijke delen betreft, ofwel indien zij niet aanwezig zijn, aan de expert die hen vervangt.

31. De processen-verbaal worden door de partijen ondertekend. Zij bevatten de opsomming der zaken die niet aanvaard werden, hetzij omdat zij niet in orde zijn, hetzij omdat zij nog uitgevoerd moeten worden. Zohaast deze processen-verbaal ondertekend zijn, is de aanvaarding gebeurd. De ondertekening van deze processen-verbaal houdt de aanvaarding van het appartement in, onder voorbehoud van de werken vermeld in de processen-verbaal.

32. Er worden aan elke eigenaar van een appartement en aan de afgevaardigde van de medeëigenaars evenwel "bons" overhandigd als er nog werken door de verschillende ambachten dienen uitgevoerd te worden.

Deze "bons" zijn ondertekend door de verkoper of door zijn volmachtdrager. De eigenaars (voor hun appartement) en de afgevaardigden der medeëigenaars (voor de gemene delen) zijn ertoe gehouden aan de verkoper de "bons" met hun handtekening voor ontlasting over te maken naarmate de uitvoering der werken.

Wanneer al de "bons" aan de verkoper werden overgemaakt voorzien van een geldige ontlasting, is de aanvaarding eveneens definitief voor de werken vermeld in de processen-verbaal voormeld. Indien de verkoper, de werken op de "bons" vermeld, niet moest uitvoeren binnen de termijn in het proces-verbaal van aanvaarding bepaald, zal de koper het recht hebben zich voor de uitvoering van deze werken, op kosten van de verkoper, tot de bevoegde ambachten van zijn keuze te wenden. Deze "bons" mogen ook eventueel vervangen worden door een bevestigingsbrief van de aanvaarding door de verkoper gericht aan de eigenaars of aan de afgevaardigde der medeëigenaars.

3. De verkoper heeft het recht zich te verzetten tegen elke inbezitname vóór de ondertekening van de processen-verbaal waarvan sprake in nummers 30 en 31, vóór de betaling van de laatste schijf van de prijs, van de verrekening der min- en meerwerken en der andere nog verschuldigde bedragen zoals gezegd onder nummer 12 en ook vóór de betaling der provisie vermeld onder nummer 21.

34. Benevens de uitdrukkelijke aanvaarding waarvan sprake hierboven, wordt overeengekomen dat volgende daden eveneens aanvaarding met zich brengen:

a) de volledige betaling van de prijs of de inbezitname van het appartement door de kopers of hun rechthebbenden, zonder een juist uitgestippeld, geschreven voorbehoud, dat tegenspraak betreffende de werken die niet in orde zijn of die niet uitgevoerd werden, mogelijk maakt.

b) de uitvoering van werken in het appartement of de gemeenschappelijke delen door andere ambachten dan deze gekozen door de verkoper of deze waarmede laatstgenoemde akkoord gaat; de verkoper zal zich niet kunnen verzetten tegen het feit dat werken uitgevoerd worden door ambachten

die niet tot het gebouw behoren, doch slechts op uitdrukkelijke voorwaarde dat alle beschikkingen bij gemeenschappelijk overleg zouden genomen worden om conflicten tussen mede-uitvoerders te vermijden.

35. De noodzakelijkheid kleine verbeteringen toe te brengen en de werking van de lift en van de centrale verwarming na te gaan, is geen hinderpaal voor de aanvaarding.

36. De aanvaarding, of ze uitdrukkelijk of stilzwijgend is, heeft voor gevolg de verkoper te ontlasten van alle verantwoordelijkheid tegenover de koper en zijn rechthebbers, voor wat betreft kleinere werken.

Onder kleinere werken dient men te verstaan:

a) het metselwerk, de gaten en metselarij voor deuren, hengsels, de leidingen, het glaswerk, de bekledingen in gleiswerk en andere, de drempels, de voegen in pleister, mortel of andere, het bestrijken met cement, kalk of pleister, de schoorsteenkapen, de boordstenen.

b) de tegelvloeren, bevloeringen in cement, granito, mozaiek en andere, de lagen aardhars, vilt, berghars en andere bekledingen.

c) de voegen der trappen, stoepen, streksesteen en gelijkaardige werken.

d) de eiken of dennen parketten of vloeren, plinten, hoekroeden, lijstwerken, kasten, ingebouwde kasten, schrijnwerkerij, deuren en dergelijke.

e) bouwbeslag, hang- en sluitwerk.

f) schouwsamentrekking, warmteleiders, enzovoort.

g) elektrische bellen.

h) en in het algemeen al wat als bijhorigheid kan verplaatst of weggenomen worden zonder schade aan de stevigheid, afsluiting of daken van het gebouw toe te brengen.

Behalve schriftelijk voorbehoud bij de tegensprekelijke aanvaarding, geven deze werken, eens aangenomen, geen recht meer op waarborg; het voorbehoud moet nauwkeurig de kritiek bepalen.

VI. WAARBORGEN

37. Wat betreft de waarborgen: zie lastenboek.

38. De koper bezit een aktie in verantwoordelijkheid tegen de architect en aannemer.

## VII. BETWISTINGEN

39. Alle betwistingen waartoe de uitvoering of interpretatie van de clausules van onderhavig bijvoegsel van de basisakte aanleiding zou geven, zullen verplichtend beslecht worden door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen.

## VIII. DE GEMEENHEID DER ZIJMUREN

40. De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, de prijs te naasten die betaald zou worden voor de eventuele afstand van de gemeenheid der zijmuren en achter-hofmuren.

Hij alleen heeft het recht tot de opmeting en de schatting van de geheelheid of een deel van deze muren over te gaan, er de prijs voor de afstand van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Het huidig voorbehoud kan niet tot gevolg hebben voor de verkoper van het goed, een welkdanige verantwoordelijkheid met zich te brengen, noch de verplichting een deel in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling of heropbouw van deze muren te dragen.

De medeëigenaars verplichten zich kosteloos hun noodzakelijke medewerking voor het verwezenlijken van deze overdrachten te verlenen.

INHOUDSTAFEL

A.  
Blz.

BASISAKTE: blz. I en 2.

BIJVOEGSEL I. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

EERSTE HOOFDSTUK. Aanduiding en splitsing van het gebouw

Artikel 1. Aanduiding van het gebouw 3

Artikel 2. Beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw 3

§ 1. Het gebouw is gesplitst in de hierna volgende kavels 3

§ 2. Het gebouw omvat volgende gemeenschappelijke ruimten 7

Artikel 3. Plannen - Bouwtoelating 8

Artikel 4. Zakenrechtelijke statuut 8

TWEEDE HOOFDSTUK. Privatieve zaken en gemeenschappelijke zaken 9

Sektie I. Privatieve zaken 9

Artikel 5. Beginsel 9

Artikel 6. Privatieve zaken 9

Sektie II. Gemeenschappelijke zaken 10

Artikel 7. Beginsel 10

Artikel 8. Gemeenschappelijke zaken 10

§ 1. Zaken in ONVERDEELDHEID tussen al de medeëigenaars zonder onderscheid 10

§ 2. Gemeenschappelijke zaken waarop een PARTI-CULIER GENOTSRECHT bestaat ten voordele van bepaalde medeëigenaars 11

§ 3. Gemeenschappelijke elementen tussen twee eigendommen 12

Artikel 9. Forfaitair karakter van de aandelen in medeëigendom 12

DERDE HOOFDSTUK. Rechten en verplichtingen betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke zaken 12

Sektie I. Privatieve zaken 12

Artikel 10. Beginselen 12

|   | B.   |
|---|------|
|   | Blz. |
| <u>Artikel 11.</u> Afstand van een gedeelte van een kavel   | 12   |
| <u>Artikel 12.</u> Samenvoeging van kavels  | 12   |
| <u>Artikel 13.</u> Privatieve elementen die de gemeenschap<br>aanbelangen   | 13   |
| <u>Artikel 14.</u> Werken aan privatieve delen  | 13   |
| <u>Artikel 15.</u> Verhuring  | 14   |
| <u>Artikel 16.</u> Wijze van gebruik  | 15   |
| <u>Artikel 17.</u> Veiligheid   | 17   |
| <u>Artikel 18.</u> Rust   | 17   |
| <u>Artikel 19.</u> Vrije toegang tot de privatieve lokalen  | 17   |
| <u>Sektie II.</u> Gemeenschappelijke zaken  | 18   |
| <u>Artikel 20.</u> Beginselen   | 18   |
| <u>Artikel 21.</u> Wijzigingen aan de gemeenschappelijke<br>zaak  | 18   |
| <u>Artikel 22.</u> Werken van onderhoud en herstelling  | 19   |
| <u>Artikel 23.</u> Uitzicht van het gebouw  | 19   |
| <u>Artikel 24.</u> Schade door de medeëigenaars veroorzaakt   | 20   |
| <u>Artikel 25.</u> Verhaal tussen de medeëigenaars  | 20   |
| <u>VIERDE HOOFDSTUK. Gemeenschappelijke lasten en<br/>    inkomsten</u>   | 20   |
| <u>Sektie I.</u> Lasten   | 20   |
| <u>Artikel 26.</u> Opsomming van de lasten  | 20   |
| <u>Artikel 27.</u> Verdeling van de lasten van de ONVER-<br>DEELDHEID   | 21   |
| <u>Artikel 28.</u> Verdeling van de lasten betreffende de<br>gemeenschappelijke zaken waarop een PARTICULIER<br>GENOTSRECHT bestaat | 21   |
| <u>Artikel 29.</u> Verdeling van bepaalde lasten  | 21   |
| <u>Artikel 30.</u> Voldoening van de gemeenschappelijke<br>lasten   | 23   |
| <u>Artikel 31.</u> Onverdeeldheid - Vruchtgebruik   | 23   |
| <u>Artikel 32.</u> Overdracht van een kavel   | 23   |
| <u>Artikel 33.</u> Gedwongen inning van de gemeenschappe-<br>lijke lasten   | 24   |

|  | C.<br>Blz. |
|--|------------|
| <u>Artikel 34.</u> Verhuring   | 25         |
| <u>Sektie II.</u> Gemeenschappelijke baten   | 25         |
| <u>Artikel 35.</u> Beginsel  | 25         |
| <u>VIJFDE HOOFDSTUK. Verzekeringen</u>   | 26         |
| <u>Sektie I.</u> Algemene begrippen  | 26         |
| <u>Artikel 36.</u> Beginselen  | 26         |
| <u>Artikel 37.</u> Gedekte risico's - Verzekerde belangen                                | 26         |
| <u>Artikel 38.</u> Vertegenwoordiging van de eigenaars -<br>Onderschrijving van polissen | 26         |
| <u>Artikel 39.</u> Betaling der premies - Extra-premies                                  | 26         |
| <u>Artikel 40.</u> Collectieve verzekering   | 27         |
| <u>Artikel 41.</u> Polissen  | 27         |
| <u>Artikel 42.</u> Overschot van schadevergoeding  | 27         |
| <u>Sektie II.</u> Verzekering van het gebouw   | 27         |
| <u>Artikel 43.</u> Schadegevallen  | 27         |
| <u>Artikel 44.</u> Aanvullende verzekering   | 29         |
| <u>Artikel 45.</u> Uitering der schadevergoedingen                                       | 29         |
| <u>Artikel 46.</u> Privé roerende voorwerpen   | 29         |
| <u>Sektie III.</u> Verzekering van de verantwoordelijk-<br>heid                          | 29         |
| <u>Artikel 47.</u> Beginsel  | 29         |
| <u>Artikel 48.</u> Schadegevallen vergoedingen   | 30         |
| <u>ZESDE HOOFDSTUK. Toevallige vernieling van het<br/>            gebouw</u>             | 30         |
| <u>Artikel 49.</u> Totale en gedeeltelijke vernieling                                    | 30         |
| <u>Artikel 50.</u> Verplichting tot heropbouw  | 30         |
| <u>Artikel 51.</u> Bijdrage in de kosten van heropbouw                                   | 31         |
| <u>Artikel 52.</u> Dwangmiddelen   | 31         |
| <u>ZEVENDE HOOFDSTUK. Beheer van de gemeenschap</u>                                      | 31         |
| <u>Sektie I.</u> Algemene vergadering  | 31         |
| <u>Artikel 53.</u> Machten   | 31         |
| <u>Artikel 54.</u> Statutaire algemene vergadering                                       | 32         |

|  | D.<br>Blz. |
|--|------------|
| <u>Artikel 55.</u> Buitengewone algemene vergadering   | 32         |
| <u>Artikel 56.</u> Samenstelling van de algemene vergadering   | 33         |
| <u>Artikel 57.</u> Stemmen   | 33         |
| <u>Artikel 58.</u> Quorum - Meerderheid  | 33         |
| <u>Artikel 59.</u> Buitengewone machten  | 34         |
| <u>Artikel 60.</u> Mandaten  | 34         |
| <u>Artikel 61.</u> Verslagschriften  | 34         |
| <u>Artikel 62.</u> Raadpleging van de archieven  | 35         |
| <u>Sektie II.</u> Het beheer   | 35         |
| <u>Artikel 63.</u> De zaakvoerder  | 35         |
| <u>Artikel 64.</u> Opdracht van de zaakvoerder   | 36         |
| <u>Artikel 65.</u> Machten van de zaakvoerder  | 36         |
| <u>Artikel 66.</u> Beheerraad  | 37         |
| <u>Sektie III.</u> Concierge   | 37         |
| <u>Artikel 67.</u> Toezicht  | 37         |
| <u>ACHTSTE HOOFDSTUK.</u> Diverse bepalingen   | 37         |
| <u>Artikel 68.</u> Zakenrechtelijk statuut en reglementen van verbintenisrechterlijke aard               | 37         |
| <u>Artikel 69.</u> De gemeenschap der zij- en achtermuren  | 38         |
| <u>Artikel 70.</u> Kosten  | 38         |
| <u>Artikel 71.</u> Woonstkeuze   | 38         |
| <u>BIJVOEGSEL 2.</u> <u>DE RTIGJARIGE EIGENDOMSAANHALING</u>   | 39         |
| <u>ERFDIENSTBAARHEDEN</u>  | 40         |
| <u>BIJVOEGSEL 3.</u> <u>ALGEMENE VOORWAARDEN BETREFFENDE DE VERKOOP VAN APPARTEMENTEN</u> (van a. tot j) |            |