

BASISAKTE
28.4.1964
N° 7230



Eerste blad

D 720324

Paul.....

Verzending
goedgekeurd

Raymond De
Decker te Ant
werpen op één
pendentig...

Verzending
goedgekeurd

71
MINUUT

Het jaar negentienhonderd vier en zestig, de acht en twintigste april,

Voor ons meester Antoine SERRS, hoogle van de Staat en
Raymond DE DECKER, notariissen ter standplaats Antwerpen,
Zij in verschenen :

[REDACTED]

F. G. J.
28

- b) de winkel n° 4, midden rechts van het gelijkvloers;
- c) het appartement E op de eerste verdieping;
- d) het appartement C-D op de vijfde verdieping;
- e) de kelders nrs 21, 22, 23 en 28;
- f) de aan deze winkels en appartementen verbonden tie-
duizendsten in de gemene delen van het gebouw, zoals hierna
bepaald.

Tevens verklaart [REDACTED] bij deze te verzaken aan het
recht van natrekking betreffende de op te richten gebouwen,
met uitsluiting van de goederen hiervoor vermeld, zodat deze
gebouwen het eigendom van [REDACTED] met be-
perkte aansprakelijkheid [REDACTED]
Het is deze persoonsvennootschap toegestaan deze aansprakelijkheid
over te dragen aan derden.

3°/ dat zij sijnens zijn de appartementen en winkels die
dit eigendom uitmaken, afzonderlijk te verkopen;

4°/ dat zij, om de horizontale verdeling van dit eigendom
te bewerkstelligen, dit eigendom stellen onder het beheer van
de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig;

5°/ dat zij hiertoe bij deze de basisakten van de onderne-
ming vastigen die er de juridische grondslag van vormt, welke
basisakten omvat :

- a) de nauwkeurige beschrijving van het gebouw;
- b) het algemeen reglement van mede-eigendom, behelzende :
1) het ontwerpend statuut van het eigendom met zijn verdeling
in privative en gemeenschappelijke gedeelten;
- 2) het huiselijk reglement met de bepalingen van gemeen-
schappelijk leven onder de verschillende eigenaars van gedeel-
ten van het gebouw;

c) diverse bepalingen;
d) als bijvoegsels : het liggingplan, het plan gelijk-
vloers, halderplan, voorgevelplan, achtergevelplan, plan van
de verdiepingen met dakplan; plan van het appartement C-D van
de vijfde verdieping;

De plannen van het gebouw zijn opgemaakt door de heer ar-
chitect Louis Regnier, te Boelaertlaan 134 te Bergerhout;

De verschillende delen van onderhavige akte en aanhangsel
vullen elkander aan en vormen een geheel; ze moeten gelezen en
verstaan worden het ene in functie van het andere.

Dit vertoont gedaan zijnde hebben de verschijners als
volgt verklaard de basisakten vast te stellen :

HOOFDSTUK I. - BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM. -

Art. 1. - § 1. - ALGEMEENHEID. -

Het eigendom omvat :

Onderaarde : kelders.

Gelijkvloers : vijf winkels op de volle grondoppervlakte.
Zes verdiepingen.

Dakconstructie.

§ 2. - KELDERS. -

In keldering omvat :

A. Gemene delen : een stookkelder, drie vuilniskokers met kelders, drie liftkokers en trappsalen, kelder voor meters, kelder voor mazouttanks, de doorgangen, verluchtungs- buizen en schouwkanalen; in de volle grond : twee sceptische putten met leidingen.

B. Private delen : veertig kelders, genummerd 1 tot en met 40, een kelder gehecht zijnde aan elke winkel en appartement.

§ 3. - GELIJKVLOERS. -

Het gelijkvloers omvat :

A. Gemene delen : drie portalen, drie halls met trappsalen en liftkokers, vuilniskokers, verluchtungs- buizen en schouwkanalen. ©

B. Private delen :

De winkels zijn gemerkt van 1 tot en met 5, van links naar rechts, gezien naar de voorgevel :

- 1) de winkel nr 1, links op de hoek van het gelijkvloers;
- 2) de winkel nr 2, midden-links van het gelijkvloers;
- 3) de winkel nr 3, midden van het gelijkvloers;
- 4) de winkel nr 4, midden-rechts van het gelijkvloers;
- 5) de winkel nr 5, rechts op de hoek van het gelijkvloers.

Elke winkel begriipt een grote winkelruimte, met mogelijke indeling in verachillende ruimten.

Twee of meer winkels kunnen tot een geheel omgevormd worden, zonder te schaden aan de hoofdconstructies.

Het is de eigenaar van de winkel nr 5 toegelaten openingen te maken in de gemeenschappelijke zijdelings scheidsmuur met het naasteliggend eigendom Carnotstraat.

§ 4. - VERDIKPINGEN. -

A. Gemene delen : drie trappsalen met trap en liftkoker, vuilniskokers, verluchtungs- buizen en schouwkanalen.

B. Private delen :

- 1) appartement A,
- 2) appartement B,
- 3) appartement C,
- 4) appartement D,
- 5) appartement E,
- 6) appartement F.

De appartementen zijn gemerkt van A naar F, van links naar rechts, gezien naar de voorgevel.

Elk appartement letter A begriipt in privatieve delen : eetplaats-living, keuken, badkamer, hall, W.C. en twee slaapkamers.

Elk appartement letter B begriipt in privatieve delen : eetplaats-living, keuken, badkamer, hall, W.C. en twee slaapkamers waarvan één met terras.

Elk appartement letter C begriipt in privatieve delen : eetplaats-living, keuken, hall, badkamer, W.C. en twee slaapkamers met terras.

Elk appartement letter D begriipt in privatieve delen : eetplaats-living, keuken, hall, W.C., badkamer en één slaapke-

ner.

Elk appartement letter E begriipt in privatieve delen :
eetkamer-living, keuken, hall, W.C., badkamer en twee slaapkamers waarvan één met terras;

Elk appartement letter F begriipt in privatieve delen :
eetkamer-living, keuken, hall, W.C., badkamer en drie slaapkamers waarvan één met terras.

Elk van de zes verdiepingen omvat dezelfde indeling met uitzondering van de vijfde verdieping waar de appartementen letters C en D één enkel appartement vormen, begrijpende : eetkamer-living, keuken, hall, badkamer, kast en W.C., drie slaapkamers waarvan twee met terras en één linnenkamer.

§ 5. - BAKCONSTRUCTIE. -

Boven het dak uit staken drie liftkokers met mechanisatie.

Op het dak mag slechts één enkele gemeenschappelijke radio- en televisieantenne opgericht worden, eigendom van de mede-eigenaars die er hun bijdrage in betaald hebben.

§ 6. - VOORBEHOUD. -

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "BOUWBEDRIJF LUC ILEGANS, p.v.b.a." voorbehoudt zich het wezenlijk recht van de gemeenschap van de noordelijke scheidsmuur in zijn geheel en de oostelijke scheidsmuur voor zoveel hij, boven het aanpalende eigenendom uitsteekt. Dit voorbehoud is enkel gemaakt om de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bouwbedrijf Luc Ilegans, p.v.b.a." toe te laten de overnameprijs, door de aanpalende eigenaars te betalen, ten hare uitluitelijke profijt te innemen. Bijgevolg is de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bouwbedrijf Luc Ilegans, p.v.b.a." alleen gemachtigd alle omkeringen te doen, te verkopen en kwijtingen te geven, doch kan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bouwbedrijf Luc Ilegans, p.v.b.a." niet aansprakelijk gesteld worden uit hoofde voor omkering, beschutting, herstelling of dergelijke van de scheidsmuur.

HOOFDSTUK II. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

A. ONVERDEELD STATUUT. -

Art. 2. - Princip. -

Het eigendom omvat private gedeelten, waarvan iedere eigenaar het uitsluitend eigendom heeft, en gemeene delen, waarvan het eigendom toebehoort in onverdeeldeheid aan al de mede-eigenaars in de hierna bepaalde verhouding.

Art. 3. - Recht van onttrekking.

Al de mede-eigenaars van de grond verklaren zich wederzijds af te staan, de een aan de andere, het recht van onttrekking welk zij bemittelen ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zoveel dit recht, voor elk van hen, niet sluit op :
1° de winkel of het appartement waarvan zij zich de uitsluitelijke eigendom voorbehouden;
2° de aandelen in onverdeelde eigendom van de gemeene delen, afhangende van gezegde winkel of appartement.

Deze afstand is door elken gedwan ten koste van de wederke-

dest....
Verzendings
goedgetekend

7/9
9
8



D 720326

rijge afstand van de gelijkaardige rechten van de anderen.

Art. 4. - Privaat bezit:

De private delen worden onveranderlijk "winkel" en "appartement" genoemd.

Elke winkel en appartement maakt een eigendom uit ten private titel, met terzelfdertijd een recht van gedwongen mede-eigendom van de gemeene delen.

De private delen van elke winkel en appartement zijn hier-voren beschreven onder Hoofdstuk I.

Elk privaat bezit omvat de samenstellende delen van de winkel en van het appartement, namelijk de muren en de plafondbeset-tingen; de bevoeringen, de betegeling der muren, de muren van de binnenverdeling met de deuren, de ramen en de glasruiten, de terrasleuning, de inkomdeur van het appartement en van de win-keel en de deur van de kelder; de sanitaire apparaten; de leidin-gen van water voor zover zij zich binnen in de winkel of het ap-partement bevinden; het binnenglas in de deuren en ramen; de meubelen in de keuken, voorts al wat zich binnen in de winkel of het appartement bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt, zoals persoonlijke elektriciteitsmeters, de leidingen en draad der electriciteit, de schakelen en telefoon met hun leidingen.

Elk appartement bezit ten private titel:

- 1° een brievenbus en een boodschapskast,
- 2° een parlofoon met deuropener, met uitsluiting van de ge-meene leiding,
- 3° een straatschel en een schel aan elke appartementsdeur, met uitsluiting der gemeene leidingen en meter.

Art. 5. - Rechten op private delen.

Elke eigenaar heeft het recht ten volle te genieten van zijn ei-gendomsrecht en zijn appartement en winkel te bewonen en te ge-bruiken naar goeddunken, zonder te schaden aan de rechten van de andere eigenaars, zoals beschreven in huidig reglement. Hij moet zijn winkel en appartement bewonen en gebruiken als goede huis-vader.

De stevigheid van het gebouw mag nooit aangetast worden.

Iedere eigenaar mag de binnenverdeling wijzigen naar goed-dankendoch onder eigen verantwoordelijkheid voor wat aangaat de stevigheid van het gebouw. Niets mag gewijzigd worden aan de ge-meene delen zonder toestemming van de algemeene vergadering.

Al wat stijl en buitenharmonie aangaat, zelfs al geldt het private delen, valt onder de bevoegdheid van de algemeene vergade-ring, also de inkomdeuren, de ramen, de leuning, de terrassen en in het algemeen al wat zichtbaar is van buitenuit, zelfs de schilnering.

De toegang tot het dak is verboden; het is enkel toeganke-lijk voor degene welke gelast is met het nazicht of ingeval van verhuizing onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar die ge-noodsaakt is er gebruik van te maken.

Het is ten allen tijde aan de eigenaars van de winkels toege-laten om in de kelders, zelfs private, de nodige werken uit te

[Handwritten signature and initials]

voeren aan de leidingen van de centrale verwarming om radiatoren te verplaatsen.

Art. 6. - Medeigendom en onverdeelheid :

De gemene delen horen de eigenaars van de winkels en appartementen toe op de wijze en in de verhouding zoals hierna bepaald :

Aan de winkel nr 1, voor vierhonderd acht en tachtig/tien duizendsten, 488/10.000

Aan de winkel nr 2, voor driehonderd één en negentig/tien duizendsten, 391/10.000

Aan de winkel nr 3, voor zevenhonderd vijftig/tien duizendsten, 750/10.000

Aan de winkel nr 4, voor zeshonderd/tien duizendsten, 600/10.000

Aan de winkel nr 5, voor zeshonderd negentien/tien duizendsten, 619/10.000

Aan elk van de appartementen letter A, honderd drie en zeventig/tien duizendsten, of samen tusschen acht en dertig/tien duizendsten, 038/10.000

Aan elk van de appartementen letter B, tweehonderd en één/tien duizendsten, of samen duizend tweehonderd en zes/tien duizendsten, 1206/10.000

Aan elk van de appartementen letter C, tweehonderd en twaalf/tien duizendsten, of samen duizend tweehonderd twee en zeventig/tien duizendsten, 1272/10.000

Aan elk van de appartementen letter D, honderd vijftig/tien duizendsten, of samen negenhonderd/tien duizendsten, 900/10.000

Aan elk van de appartementen letter E, tweehonderd veertien/tien duizendsten, of samen duizend tweehonderd vier en tachtig/tien duizendsten, 1284/10.000

Aan elk van de appartementen letter F, tweehonderd twee en veertig/tien duizendsten, of samen duizend vierhonderd twee en vijftig/tien duizendsten, 1452/10.000

Totaal : tien duizend/tien duizendsten 10.000/10.000

Het is wel verstaan dat het appartement van de vijfde verdieping, gevormd door de appartementen letters C en D een totaal van driehonderd twee en zestig/tien duizendsten hierin vertegenwoordigt.

Art. 7. - De gemene delen zijn de volgende :

De grond, de funderingen alsook de rioleringen, de sceptische putten, de voor- en achtergevels, de zijgevels voor zov veel zij niet gemeen zijn, de steunpalen, de in- en doorgangen naar de kelders, de stoekkelder, de vuilnis-kelder met vuilnisbakken, de kelder voor de mazouttank, de kelder voor de meters, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schoorpijpen boven het dak uitstekende, de dakconstructie met dakbedekking, de wa-



D 720327

terafvoerbuizen, de hoofdafvoerbuizen van de W.C.'s en apparaten, de verluchtings- buizen en schouwkanalen; de portalen, halle en trapealen; liften, liftkokers en bijbehoortem; allerlei dingen welke zich niet binnen de appartementen en winkels bevinden en degene welke zich binnen de appartementen en winkels bevinden wanneer zij voor openbaar nut dienen; de algemene meters dienstig voor gemeene delen en in het algemeen deelen van het gebouw welke niet dienen ten privaten titel en bepaald in artikel 577/bis, paragraaf 11, van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 8. - De verdeling der gemeene deelen mag nooit gevraagd worden; deze mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden, noch belust met welke rechten ook, dan samen met het toebehorende appartement of winkel, en enkel in de verhouding toegewezen aan bedoeld appartement of winkel.

De hypotheken en alle zakelijke rechten op een appartement of winkel, bezwaren van rechten, het gedeelte in de gemeene deelen toegewezen aan dit appartement of winkel.

Art. 9. - De gemeene deelen blijven steeds bestemd tot de diensten welke hun bediening toegewezen worden.

Veranderingen aan de gemeene deelen kunnen niet geschieden den met eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars.

Art. 10. - Beheer en diensten.

Er kan een persoon of firma aangesteld worden voor de gewone onderhoud van het eigendom. Zijn functies worden bepaald in het Reglement van Innerlijke Orde.

Art. 11. - Algemene vergadering der mede-eigenaars.

De algemene vergadering der mede-eigenaars behuurt het eigendom, voor wat betreft het gemeen belang.

Zij is slechts geldig gehouden wanneer al de mede-eigenaars aanwezig zijn of reglementair opgeroepen werden.

De beslissingen der algemene vergadering over de punten op de agende gebracht, binden al de mede-eigenaars, zelfs diegene die niet aanwezig zijn.

Art. 12. - Beheerder. - De algemene vergadering zal een beheerder aanstellen, mede-eigenaar of niet, gelast met het algemeen overzigt van het eigendom en de herstellingen aan de gemeene deelen.

Art. 13. - Gewone en Buitengewone Algemene Vergadering.

Jaarlijks zal er door de zorgen van de beheerder een gewone algemene vergadering bijeengeroepen worden; de dag en het uur van die jaarlijks vergadering zullen bepaald worden door de eerste algemene vergadering. De vergaderingen moeten plaats hebben in de stad Antwerpen.

Buitengewone algemene vergaderingen kunnen door de zorgen van de beheerder bijeengeroepen worden of op verzoek van mede-eigenaars die minstens één derde in de gemeene deelen bezitten.

Art. 14. - Bijeenroeping. De bijeenroeping met melding van de dagorde tot de algemene vergadering geschiedt minstens acht dagen en hoogstens veertien dagen voor de vastgestelde datum bij aangetekende brief of aangetekend ontvangstbewijs van de

Vierde blad

Handwritten signature and initials.

medeigenaar. Er kan slechts geldig beraadslaagd worden op de punten gebracht op de dagorde.

Art. 15. - De algemene vergadering is samengesteld uit al de medeigenaars, welke ook hun aandeel in de gemene delen wettig. Niemand kan een medeigenaar vertegenwoordigen, tenzij hij zelf medeigenaar is en mita schriftelijk mandaat.

Zo een fractie in de gemene delen, zoals zij hierboven is aangeduid onder de rubriek "Medeigendom in onverdeeldheid", behoort aanverschillenden in onverdeeldheid, ingevolge successie of andere wettige reden, zullen deze één enkele pereppn moeten aanduiden die deze fractie zal vertegenwoordigen.

Art. 16. - Bureel. De algemene vergadering zal bij gewone meerderheid van stemmen onder zijn leden een voorzitter aanduiden. De Beheerder zal secretaris zijn, tenzij hij voorzitter is in wijk geval hij een secretaris zal aanduiden, dewelke een medeigenaar moet zijn.

Art. 17. - Beraadslagingen. De beraadslagingen worden genomen met gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde medeigenaars; deze met betrekking op de verandering van de gemene delen of van de fracties in de onverdeelde medeigendom moeten genomen worden met eenparigheid van stemmen van al de medeigenaars.

Art. 18. - Elke medeigenaar heeft zoveel stemmen als hij quotiteiten bezit in de gemene delen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Om geldig te beraadslagen moet de algemene vergadering minstens de helft der medeigenaars verenigen, die minstens de helft der rechten in de gemene delen vertegenwoordigen.

Zo een algemene vergadering aan deze dubbele vereisten niet voldoet, zal er binnen de maand een nieuwe algemene vergadering samengeroepen worden met dezelfde dagorde, die geldig zal kunnen beraadslagen welke ook het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde medeigenaars zij, en welke ook hun rechten in de gemene delen zijn, behalve wanneer de eenparigheid wordt vereist.

Art. 19. - Goedkeuring van de staat van inkomsten en uitgaven van de beheerder.

De gewone algemene vergadering zal jaarlijks moeten beraadslagen over de goedkeuring van de staat van inkomsten en uitgaven van de beheerder. De staat zal een maand voor deze vergadering gesloten worden en zal nagaan worden door de voorzitter, of zo de beheerder de voorzitter is, door de medeigenaar die de grootste paarten in de gemene delen bezit.

Art. 20. - Register der beraadslagingen. - Een speciaal register zal gehouden worden der beraadslagingen, hetwelk zal getekend worden door de voorzitter, de secretaris, de beheerder en de medeigenaars die het verlangen. Dit register zal bewaard worden op een plaats aan te duiden door de algemene vergadering. De medeigenaars kunnen er ter plaatse inzage en kopijs van nemen.

VERDELING DER GEMENE LASTEN EN INTVANGSTEN.



Art. 21. - Principe. - Het privaat verbruik van elektriciteit zal ten laste zijn van de verbruiker volgens zijn eigen elektriciteitsmeter.

Het waterverbruik zal berekend worden op basis van de gebruikte keunen of van het forfait vastgesteld door de waterverdelingsmaatschappij.

Art. 22. - BIJDRAGE. - De mede-eigenaars zullen in de gemeenschappelijke lasten bijdragen als volgt :

1° De volgende lasten worden gedragen door de mede-eigenaars in de verhouding die volgt :

- a) door de winkel n° 1, voor driehonderd zes en vijftig/tien duizendsten, 356/10.000
- b) door de winkel n° 2, voor tweehonderd zestien/tien duizendsten, 216/10.000
- c) door de winkel n° 3, voor vierhonderd zeven en vijftig/tien duizendsten, 457/10.000
- d) voor de winkel n° 4, voor vierhonderd één en twintig/tien duizendsten, 421/10.000
- e) door de winkel n° 5, voor vierhonderd zes en twintig/tien duizendsten, 426/10.000
- f) voor elk appartement letter A voor honderd zeven en negentig/tien duizendsten, of samen voor elfhonderd twee en tachtig/tien duizendsten, 1182/10.000
- g) voor elk appartement letter B, voor tweehonderd acht en twintig/tien duizendsten, of samen dertienhonderd acht en zestig/tien duizendsten, 1368/10.000
- h) voor elk appartement letter C, voor tweehonderd één en veertig/tien duizendsten, of samen veertienhonderd één en veertig/tien duizendsten, 1446/10.000
- i) voor elk appartement letter D, voor honderd zeventig/tien duizendsten, of samen duizendtweintig/tien duizendsten, 1020/10.000
- k) voor elk appartement letter E, voor tweehonderd drie en veertig/tien duizendsten, of samen veertienhonderd acht en vijftig/tien duizendsten, 1458/10.000
- l) voor elk appartement letter F, voor tweehonderd vijf en zeventig/tien duizendsten, of samen zestienhonderd vijftig/tien duizendsten, 1650/10.000

Totaal : tien duizend/tien duizendsten : 10000/10.000

Het is wel verstaan dat het appartement van de vijfde verdieping gevormd door de appartementen letter C en D, voor vierhonderd en elf/tien duizendsten hierin zullen bijdragen.

- 1° de premies van de verzekering betreffende de gemeenschappelijke lasten;
- 2° twintig ten honderd van het totaal bedrag der kosten

van het vernieuwen, van elektrisch- en brandstofverbruik, en onderhoud van de verwarmingsketel en tank voor de centrale verwarming, deze twintig ten honderd het algemene warmteverlies vertegenwoordigende;

3°/ twintig ten honderd van het totaal bedrag van de kosten van het vernieuwen, van elektrisch- en brandstofverbruik, en onderhoud van de verwarmingsketel en tank voor de centrale verwarming, deze twintig ten honderd het verbruik vertegenwoordigend voor het bekomen van warm water;

4°/ de kosten van vernieuwing, onderhoud en elektriciteitsverbruik van de waterpompen;

5°/ de kosten van de vuilnisbakken, borstels en benodigdheden van onderhoud voor de huishouder;

6°/ het salaris van de huishouder.

B. - De vergoeding van de beheerder of zijn secretaris wordt gedragen door elke winkel en appartement voor één/veertig etc.

C. - De volgende lasten worden gedragen door de appartementen letters A en B, ieder voor één/tweelids:

1) de kosten van meubilering van de hall, portaal, trapzaal en andere plaatsen waar van zij het gebruik hebben;

2) het elektriciteitsverbruik van zelfde plaatsen;

3) de kosten van onderhoud, vernieuwing en elektriciteitsverbruik van de lift die deze appartementen bedient.

D. - Dezelfde lasten als onder C hiervoor, doch wat hun betreft, worden gedragen door de appartementen letter C en D, ieder voor één/alfde.

E. - Dezelfde lasten als onder C hiervoor, doch wat hun betreft, worden gedragen door de appartementen E en F, ieder voor één/tweelids.

F. - De onderhoud, vernieuwing en herstellingen van het de boven het achterste deel der winkels valt alleen ten laste van de winkels in de volgende verhouding:

voor de winkel n° 1, voor vierhonderd acht en twintig/twee duizend achthonderd acht en veertigste

488/2848

voor de winkel n° 2, voor driehonderd één en negentig/twee duizend achthonderd acht en veertigste

391/2848

voor de winkel n° 3, voor sevenhonderd vijf/twee duizend achthonderd acht en veertigste

750/2848

voor de winkel n° 4, voor zeshonderd twee duizend achthonderd acht en veertigste

600/2848

voor de winkel n° 5, voor zeshonderd negentien/twee duizend achthonderd acht en veertigste

819/2848

Totaal: twee duizend achthonderd acht en veertig/twee duizend achthonderd acht en veertigste

2848/2848

G. - De onderhoud van de stoepen is uitkomstig ten laste van de winkels in verhouding van hun respectievelijke lopende meters breedte.

H. - De onderhoud van de portalen, hall en trapzalen, valt ten laste van de appartementen, ieder voor één/vijf en dertigste

I. - Het overschot, zijnde zestig procent van de algemene

kosten in verband met de verwarming worden door elke eigenaar gedragen volgens de verbruiksindexen van zijn meters.

Art. 23. - Op alle oogenblikken mag de algemene vergadering, bij meerderheid van de drie/vierden van de stemmen, de plasteing of de afschaffing van afzonderlijke compteurs beslissen voor de algemene diensten, alsook de wijze van verdeling van de uitgaven van die diensten afhankelijk, zoals zij in het vorig artikel bepaald is, wijzigen.

Art. 24. - **Belastingen.** - Tenzij de belastingen rechtstreeks vastgesteld worden in hoede van iedere medeeigenaar, zullen deze gedragen worden door iedere medeeigenaar in verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

Art. 25. - **Burgerlijke verantwoordelijkheid.** -

De schade veroorzaakt door het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek), en in 't algemeen alle lasten van het eigendom, worden gedragen in verhouding met de aandelen in medeigendom, voor zoveel het gemene zaken betreft en zonder nadeel aan het verhaal dat de medeeigenaars mochten doen uitoefenen tegen degene die een persoonlijke verantwoordelijkheid zou dragen, derde of medeeigenaar.

Art. 26. - De medeeigenaar die de gemene lasten voor zijn persoonlijk gebruik verhoogt moet alleen de kosten dragen die daaruit voortvloeien.

Art. 27. - **ONTVANGSTEN.**

De ontvangsten voortvloeiende van de gemene delen zijn verworven aan iedere medeeigenaar in evenredigheid met zijn aandeel in de gemene delen.

Art. 28. - **HERSTELLINGEN.**

De herstellingen en werken uit te voeren aan de gemene delen worden gedragen door al de medeeigenaar in verhouding van hun aandeel in de gemene delen.

Art. 29. - Deze herstellingen en werken zijn verdeeld in drie categorieën :

a) dringende herstellingen, zoals lekkende buizen van waterleiding, afvoerbuizen en goten, worden door de zorgen van de beheerder hersteld, zonder voorafgaandelijke toestemming van de medeeigenaars;

b) noodzakelijke maar niet dringende herstellingen; deze kunnen worden uitgevoerd door de zorgen van de beheerder, nadat hij de goedkeuring van de voorzitter en secretaris heeft ingewonnen, of zo hij zelf één van deze functies bekleedt, van de medeeigenaar die de grootste partien bezit;

c) niet noodzakelijke maar nuttige werken; deze kunnen alleen uitgevoerd worden met de goedkeuring van een algemene vergadering.

Art. 30. - De medeeigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun appartement en winkel, voor alle herstellingen en voor het onderhoud der gemene delen.

Behalve voor dringende herstellingen moet deze toegang niet verleend worden van één juli tot vijftien september.

De eigenaar of bewoner die afwezig is moet de sleutel van

al zijn lokalen in bewaring geven aan een mandataris, de entre:
van Antwerpen bewonende.

De naam en het adres van deze mandataris moeten ter kennis
gebracht worden van de beheerder, op zulke wijze dat hij tot de
appartement en winkel toegang kan hebben.

De mede-eigenaars moeten zonder vergoeding alle herstellin-
gen aan de gemeene zaken toelaten die beslist zijn.

Art. 31. - De kosten van onderhoud en schildering van de
voor- en achtergevels, sullen gedragen worden door al de mede-
eigenaars van de appartementen en de winkels in verhouding met
hun aandeel in de gemeene delen.

Art. 32. - VERZEKERING. - PRINCIPEN. -

De verzekering, zowel der private zaken van het eigendom
als van de gemeene zaken worden gezamenlijk onderschreven door de
mede-eigenaars bij een verzekeringsmaatschappij aan te duiden
door de algemeene vergadering. De bijzondere aanspreek van mede-
eigenaars of bewoners zijn niet in deze gezamenlijke verzekering
begrepen. Hetzelfde geldt voor de verfraaiingen, seden door de
mede-eigenaars of bewoners buiten het kader van het appartement-
type.

De gezamenlijke polissen waarvan sprake in voorgaand alinea
dekken de volgende risico's: het brandgevaar, bliksem, de ont-
ploffingen, de schade veroorzaakt door electriciteit, gas, storm.
Het verhaal van derden en der gebouwen en alle andere risico's
waartegen de algemeene vergadering nuttig oordeelt zich te doen
verzekeren.

De eerste polis wordt door de onderprenten bij een Belgische
maatschappij van eerste orde van hun keuze onderschreven, voor
een termijn van ten hoogste tien jaar.

De burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars of
bewoners wordt gedekt door een polis gezamenlijk te onderschrij-
ven door de mede-eigenaars of bewoners, bij een verzekeringsmaat-
schappij aangeduid door de algemeene vergadering.

De algemeene vergadering duidt de risico's aan die moeten
gedekt worden, namelijk het verhaal der gebouwen, het brandgevaar,
de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars voor de ongevallen aan
de voorritser en beheerder, de schade toegebracht door de staat
der gebouwen, het slachtoffer van een bewoner van het gebouw of een
vreemdeling wonend.

De beheerder zal de nodige stappen doen voor het aangaan
der verzekeringen waarvan sprake in vorige alinea's.

De mede-eigenaars geven volmacht aan de beheerder ten einde
in hun naam alle stukken te tekenen betrekkelijk de verzekeringen.
De beheerder betaalt de premies als algemeene lasten. Hij
doet zich alle mededelingen door de verzekeringsmaatschappijen.

De mede-eigenaars zijn verplicht hun bijstand te verlenen
die hun gevraagd wordt voor het sluiten der verzekeringspolissen
en de nodige akten en stukken te tekenen, indien zij daaraan niet
voldoen, mag de beheerder ze van wille vocht en zonder immortel
ling geldig in hun plaats tekenen.

De beheerder zal gehouden zijn een regelmatig ingevulde

lijst der eigenaars van appartementen aan de verzekeringsmaatschappij te geven.

Ingeval van verfraaiing van een bepaald appartement, zal zijn eigenaar gehouden zijn de beheerder te verwittigen en de verzekerde bedragen te doen verhogen, zowel voor zijn appartement als voor het verhaal der geburen.

De eigenaars, die in strijd met de mening van de meerderheid achten dat het verzekerd bedrag onvoldoende is, hebben het vermogen op eigen rekening een aanvullende verzekering aan te gaan.

Zij dragen de aanvullende tarieven en premien. Zij alleen hebben recht op de bijkomende vergoeding en beschikken er vrij over.

De overpremie verschuldigd wegens het beroep door een der medeigenaars uitgeoefend, uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft en in 't algemeen om welke reden persoonlijk aan een der medeigenaars, is uitsluitend te zijnen laste.

Ieder der medeigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen in hem aanbelangen.

Art. 33. - Schadegevallen.

Ingeval van schade worden de vergoedingen toegekend ingevolge de gezamenlijke polissen opgetrokken door de beheerder in tegenwoordigheid der medeigenaars aangeduid door de algemene vergadering. De beheerder stelt ze in bewaring ter Bank of elders in de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering.

Er wordt noodzakelijk rekening gehouden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

De tegenwoordige clausule mag hen geen enkele schade berokken en hun tussenkomst moet gevraagd worden.

Het gebruik der vergoedingen wordt geregeld als volgt:

A. Indien het schadegeval gedeeltelijk is, gebruikt de beheerder de door hem ontvangen vergoeding tot herstel der geteisterde plaatsen. Indien de vergoeding onvoldoende is om de plaatsen in hun vorige staat te herstellen, wordt het tekort door de beheerder, eind aan laste van al de medeigenaars, behoudens het verhaal van deze laatste tegen deze die uit hoofde van de heropbouw een meerderwaarde van zijn goed bakenen heeft en tot be-
loof van deze meerderwaarde.

Indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven gedaan voor het instaat stellen, zal het overschot toekomen aan de medeigenaars in verhouding van hun gedeelte van eigendom in de gemeene zaken, zoals hierboven vastgesteld.

B. Indien het schadegeval totaal is: De vergoeding wordt gebruikt tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering, be-
raadslagend bij meerderheid van de drie/vierden der stemmen, er anders over beschikte.

Ingeval van ontoereikendheid van de schadevergoeding om de kosten te betalen van de heropbouw, is het supplement ten laste van de medeigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeene zaken.

58
98

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden der vergadering die daarover beraadslaagd heeft; de intresten aan de wettige rentevoet, lopen van volle recht en zonder inbrekestelling bij niet storting binnen de gezegde termijn.

Nochtans, indien de algemene vergadering de wederopbouw van het gebouw beslist, zijn de mede-eigenaars die aan de stemming deel genomen hebben of die tegen de heropbouw hebben gestemd, verplicht, indien de overige mede-eigenaars binnen de maand van het besluit der vergadering sulks hebben aangevraagd, aan deze laatste aistand te doen van al hun rechten in het onroerend goed onder voorbehoud van hun aandeel in de vergoeding, of indien niet allen wenssen te kopen, aan de mede-eigenaars die het aanvragen.

De prijs van de afstand, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt bepaald door aangeduide scheiderechters, beslissende volgens de modaliteiten voorzien onder "Algemene Schikkingen" hierna.

De prijs van de afstand wordt komptant betaald.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, zal de onverdeelde een derde nemen en de gemeen zaken zullen verdeeld of geliciteerd worden. In dit geval zal de vergoeding der verzekering alsook het produkt der eventuele licitatie verdeeld worden onder al de mede-eigenaars in verhouding met hun respectieve rechten hiervoren vastgesteld.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, hebbende een andere reden dan een brandramp, zullen de regelen hiervoor van toepassing zijn. Zelfs indien geen enkele vergoeding ontvangen wordt, zal de vergadering, bij meerderheid van de drie/vierden der stemmen beraadslagen, de heropbouw van het eigendom mogen beslissen.

B. REGLEMENT VAN INNERLIJKE ORDE.

Art. 34. - Er wordt onder al de mede-eigenaars een reglement van innerlijke orde opgesteld, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden, dat alleen mag gewijzigd worden door de algemene vergadering, verenigend mede-eigenaars bezittende meer dan de helft der aandelen in de gemeen delen; iedere beslissing bij gewone meerderheid van stemmen genomen zijnde;

De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen.

Zij moeten te meer ingeschreven worden in een speciaal boek genaamd "Boek van Beheer", gehouden door de beheerder en dat in eenzelfde tekst het tegenwoordig reglement van mede-eigendom en de wijzigingen zal bevatten.

Art. 35. - Ingeval van vervreemding of van verhuur van een deel van het eigendom, zal de verkoper of de verhuurder gehouden zijn kennis te geven van het "Boek van Beheer" aan de koper of huurder, dewelke zal in de plaats gesteld worden in al de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de vermeldingen bevat in gezegd boek.

De verkoper of verhuurder van een gedeelte van het eigendom is verplicht in de acte van verkoop of in het huurcontract te doen

inlassen dat de koper of de huurder kennis genomen heeft, met verplichting zich naar alle punten te gedragen, van het reglement van innerlijke order en zijn wijsingen.

Art. 36. - ONDERHOUD. -

De schilderwerken aan de gevels, zo voor als achter, erin be, repen de vensterramen en de leuning, moeten geschieden onder het toezicht van de beheerder, gedurende de vastgestelde tijdstippen en volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt.

De werken betrekking hebbende op de private delen, waarvan het onderhoud het uitzicht van het eigendom aanbelangt, moeten ten bekwame tijd door iedere eigenaar uitgevoerd worden, op welke wijze dat het eigendom een uitzicht van goed onderhoud be- waart.

Art. 37. - De eigenaars moeten de schouwen doen vagen die afhangen van de lokalen door hen gebruikt, telkenmale het nodig is en ten minste éénmaal 's jaars voor degene waarvan zij ge- bruik maken. Zij moeten de bewijzen daarvan aan de beheerder voorleggen.

Art. 38. - De medeeigenaars en hun huurders of bewoners mo- gen aan de vensters of de balkons geen enkel voorwerp plaatsen, zoals : uithangborden, reclamen, spijkassen, linnen of andere voorwerpen.

De eigenaar van de winkels mogen reclamen aanbrengen aan de winkeldeur en vensters.

Er zullen ook lichtreklamen mogen aangebracht worden op de paid witte hardsteen juist boven de winkelpuiën, doch dit slechts na goedkeuring van de architect van het gebouw of d. ze door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen benoemd. Zijn advies is zonder verhaal.

Dere bepaling kan slechts bij eenparigheid van stemmen van al de medeeigenaars ingetrokken worden.

Art. 39. - INNERLIJKE ORDE.

Brandhout en steenkolen moeten naar boven gebracht worden vóór elf uur 's morgens of na één en twintig uur.

De gemene gedeelten, namelijk de ingangen, de trappen en de ruimten moeten steeds vrijgehouden worden.

Er mag in de doorgangen en op de portalen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het afborstelen van tapijten, slaapge- rief, klederen, schoonmaken der meubelen of poetsen der schoenen.

De eigenaars en huurders moeten aan de leveranciers verbie- den gelijk welke collis in de portalen neder te leggen; deze moeten gebruik maken van de boodschapskasten op het gelijkvloers.

Art. 40. - Het is de bewoners van het eigendom toegelaten diaren, doch kleine, te houden. Deze toelating kan door de alge- mene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen ingetrokken worden.

Zo de bezitter van het diar zich niet aan deze beslissing onderwerpt, loopt hij een boete op van honderd frank per dag ver- traag, na betekening der beslissing bij aanstekende brief.

Art. 41. - Het is de bewoners van de winkels van het gelijk-

vloers verboden op de stoep marchandise uit te stallen of te plaatsen.

Art. 42. - De sonneblikken (ekandiaflex of andere) aan de vensters te hangen, mogen alleen van gebroken witte kleur zijn. De venstergordijnen moeten recht door gelangen worden, gaande van gordijnkast tot venstertablet. Zij moeten effen-wit of krasseleurig zijn. Anders zijn niet toegelaten.

Art. 43. - GEDELIJKHEID. - GERUSTHEID.

De mede-eigenaars, hun huurders en dienstboden en andere bewoners van het eigendom moeten hetzelfde welvoeglijk bewonen en ervan genieten als goede huizevader. Zij moeten zorgen dat de rust in het eigendom in geen enkel oogenblik verstoord wordt, noch door hen, noch door personen hunner familie of hun dienstboden, huurders of bezoekers.

Zij mogen geen enkel ongewoon gerucht maken of toelaten. Het gebruik van muzikinstrumenten en namelijk van radiotoestellen is toegelaten. Hun eigenaar is gehouden te vermijden dat hun werking de andere bewoners van het gebouw zou storen.

De elektrische toestellen moeten voorzien zijn van anti-parasita stelsels, ten einde de radioontvangst niet te storen. Er mogen in het gebouw geen motoren geplaatst worden, buiten de boreschachten, de koel- en verwarmings toestellen, alsook de motoren die de huishoudelijke apparaten in werking stellen.

De appartementen mogen slechts bewoond worden door de personen van dezelfde familie, hun gasten en dienstboden.

De eigenaars mogen hun vertrekken niet verhuren dan aan eerlijke en begooede personen, voor geen kortere termijn dan één maand.

Het huurceel-type bevat verbod voor de huurder voort te verhuuren of zijn recht af te staan zonder toelating van de verhuurder.

De mede-eigenaars, hun huurders en bewoners moeten zich gedragen naar al de gemeentelijke en politiereglementen.

Art. 44. - BEHEEREN DER LOKALEN.

Er mag in het gebouw geen handel uitgevoerd worden, behalve in de winkels op het gelijkvloers. Vrije heren en burelen zijn toegelaten, doch slechts op het gelijkvloers en op de eerste verdieping.

De handel in de winkels mag niet hinderlijk zijn voor de mede-eigenaars door reuk, brandgevaar of anderszins.

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de deuren en buitensmuren of binnen het gebouw, in de gangen, doorgangen en trappelen, behalve op de deur en de vensters van de winkels van het gelijkvloers, zoals bepaald in artikel 35.

Het is alleen toegelaten aan de vensters een uithangbord aan te brengen, de verkoop of de verhuring van het appartement vermeldende.

Het is toegelaten aan de parvoeglijke deur van ieder appa-

tement een plaat aan te brengen, aanduidende de naam en het beroep van de bewoner van het appartement.

Het is toegelaten aan de ingangdeur een plaat aan te brengen, van een model door de vergadering aangenomen, en de naam en het beroep van de bewoner aanduidende, met de dagen en het uur van bezoek, alsook het nummer en de verdieping van zijn appartement.

Art. 45. - ONDERHOUDSDIENST. -

1°/ de algemene vergadering beslist, ja dan neen, de algemene onderhoud toe te vertrouwen aan een onderhoudsdienst.

De beheerder neemt de onderhoudsdienst in dienst, betaalt hem zijn loon en kan hem afdanken, met de goedkeuring van de voorzitter en secretaris, of zo hijzelf deze functies waarmake van de medeigenaar die de grootste paarten in medeigendom bezit.

2°/ de onderhoudsdienst moet er voor zorgen dat het eigendom onderhouden wordt zoals het past in een goed gehouden huis. Hij zal onder meer :

a) de gemene delen en de stoep voor het eigendom zuiver onderhouden;

b) het huishoudelijk vuil doen wegnemen;

c) en in het algemeen doen wat de beheerder nodig acht wat gedaan moet worden in het algemeen belang;

3°/ de beheerder moet de onderhoudsdienst afdanken zo de algemene vergadering het besloten heeft.

Art. 46. - BEHEERDER. - (GERANT).

1°/ De algemene vergadering kiest een beheerder, al of niet medeigenaar; zij stelt zijn bezoldiging, of zo hij het gratis doet, die van zijn secretaris, vast;

2°/ De beheerder zorgt voor de onderhoud van de gemene delen, het in goede werking houden van de liften, het oppassen van de onderhoudsdienst, het uitvoeren van de dringende herstellingen op eigen gezag en van de andere herstellingen waartoe werd besloten door wie het behoort.

Hij int de bijdragen in de gemene lasten volgens de verhoudingen in huidig statuut bepaald en zorgt voor de betaling ervan.

3°/ De beheerder voert de beslissingen uit door de algemene vergadering genomen voor het algemeen belang van al de mede-eigenaars.

4°/ De beheerder legt jaarlijks zijn staat van uitgaven en inkomsten voor aan de algemene vergadering, zoals in huidig statuut voorzien.

Driemaandelijke overhandigt hij aan elke medeigenaar zijn afrekening en ontvangt het bedrag ervan. Hij int van elke mede-eigenaar een provisie voor het dekken der gemene lasten. Het bedrag van de provisie wordt bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering kan beslissen een voorzienigheidsfonds aan te leggen om in te staan voor de uitgaven voor eventuele kosten van herstellingen; zij bepaalt de bestemming te geven aan dit fonds en de wijze waarop het zal belegd worden tot

zijn uitgave.

Indien een der medeeigenaars weigerde zijn aandeel te betalen, kan de beheerder, zonder inbrekestelling, alle diensten zoals de verwarming, water, enz. aan die medeeigenaar doen af enijden. Dit beding is essentieel en onverbiddeijk. De medeeigenaar die zich door enig middel verzet tegen deze sanctie, loopt van rechtwege een boete op van honderd frank voor elke dag verdraag. Deze boete komt ten goede aan het voorzienigheidsfonds.

Daarenboven kan de beheerder alle vervolgingen inspannen tegen de in gebreke gebleven medeeigenaar, in naam van de andere medeeigenaars, die hem hiertoe van nu af voor alsdan machtiging geven.

Indien het appartement van de weerspannige verhuurd is, kan de beheerder rechtstreeks tegen zijn enkele kwitantie, de huur optrekken om ze aan te wenden in voorafneming der verschuldigde sommen.

HOOFDSTUK III. - ALGEMEENE BEPALINGEN. -

Art. 47. - Alle betwistingen waartoe de uitvoering of uitleg der bedingen van tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom aanleiding zouden geven, worden verplichtend geslist door scheidsrechters, ledere partij zijn scheidsrechter aanduidende en de twee scheidsrechters een derde scheidsrechter aanduidende om hen te verdelen ingeval het zich voordoet.

Bij ontstentenis door een der partijen haar scheidsrechter aan te duiden binnen de acht dagen na de uitnodiging haar bij aangetekende brief per post door de andere partij toegesonden, alsook bij gebrek aan overeenkomst bij de twee scheidsrechters zich te verstaan over de keuze van de derde scheidsrechter, zullen de benoemingen gedaan worden door de voorzitter der Raad van eerste aanleg te Antwerpen.

De scheidsrechters moeten als goede mannen uitspraak doen volgens de rechtsbepalingen en zij mogen op straf van nietigheid niet afwijken van de beschikkingen van tegenwoordig reglement van mede-eigendom.

Zij moeten hun uitspraak doen binnen de zestig dagen van hun benoeming, op straf van verval van hun ambt en van schadevergoeding.

Hag uitspraak is definitief, zonder beroep of voorziening in verbreking of burgerlijk verzoekschrift.

De kosten van scheidsrechterpraak zijn ten laste van de verliezende partij.

Art. 48. - In alle overdrachtcontracten van zakelijke rechten of van genot betrekking hebbende op een gedeelte van het eigendom moeten de partijen woonstkeuze doen met toekenning van rechtsmacht te Antwerpen indien daaraan niet voldaan is zal de woonstkeuze van rechtwege aangenomen worden als gedaan zijnde in het eigendom zelf.

Art. 49. - VOORLOPFG BEHEER. -

Zolang de algemene vergadering geen beheerder heeft benoemd zal de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Goedgekeurd de
doorhaling van
zeven woorden
in deze;

"Bouwbedrijf Luc Hagens", verzoekster in deze, beheerder zins
WOONSTKEUZE - Voor de uitvoering dezer kiezen de verzoer-
kers woons ter studie van ondergetekende notaris Smeets.
WAA VAN ARTE. Gedaan en verleend te Antwerpen, datum ver-
meld.
Na voorlezing hebben de veronijders met ons notaris gete-
kend.

Tiende en
laatste blad

Geregistreerd hier bladen 47 verzendingen
te Berchem B.A. G.S. de 6 mei 1964
Boek 76 bladz. 57 1
Ontvangen: Londens frank
Am
Comité G. RUST