

2/5/14 20 m.c.

HVN/VK

Het jaar negentienhonderd drieënzeventig
de vijfentwintigste oktober
Voor Ons,

ZIJN VERSCHENEN :

- 21.6.12
- 1° Mevrouw Gabriëlla Maria Theresia VAN HOEBERGEN, zonder beroep, geboren te Deurne, op veertien april negentienhonderd en drie, echtgenote van de heer Joannes Constantinus Beyers, gepensioneerde, geboren te Deurne op zes februari achttienhonderd negentig, samen wonende te Deurne, van den Hautelei 162. Gehuwd onder het beheer der scheiding van goederen ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor Notaris Florentinus De Roeck, te Deurne, op tien juli negentienhonderd vierenzestig.
- 2° De heer Ludovicus Maria Joannes Elisabeth DE GROOF, hotelbediende, geboren te Borgerhout op zestien november negentienhonderd drieënveertig, en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt, dame Magdalena Bertha Georges ELEGEERT, zonder beroep, geboren te Zele op één augustus negentienhonderd zevenenveertig, samen wonende te Antwerpen, Julius De Geyterstraat 277. Gehuwd onder het beheer der gemeenschap beperkt tot de aanwinsten ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor Notaris Joseph Van Roosbroeck te Ekeren, op éénendertig juli negentienhonderd zevenenzestig.
- 21.05.68
- 3° De heer Leon Achille Cornelius DEZWARTE, paswerker, geboren te Kaaskerke op twintig januari negentienhonderd vijfentwintig, en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt, dame Maria Stephania WILS, zonder beroep, geboren te Borgerhout op negen juni negentienhonderd zevenentwintig, samen wonende te Borsbeek, Louis Janssensstraat 22. Gehuwd onder het beheer der wettelijke gemeenschap van goederen bij gebrek aan huwelijkskontrakt.
- 4°

- 5° Juffrouw Maria Wilhelmina Eduard Francisca ACKERMANS, verkoopoverste, geboren te Berchem op dertig november negentienhonderd veertien, ongehuwd, wonend te Deurne, Boekenberglei 33-35.
- 6° De heer Willy Franz CEULEMANS, bediende, geboren te Halle-Saale (Duitsland) op drieëntwintig oktober negentienhonderd vijfenveertig, en zijn echtgenote dame Monique Françoise Joanna BOONAERT, bediende, geboren te Antwerpen op één augustus negentienhonderd zesenvieftig, samen wonende te Deurne, Galifortlei 155. Gehuwd onder het beheer der scheiding van goederen ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor Notaris Yves Hopchet te Deurne, op vierentwintig april negentienhonderd negenenzestig.
- 7° De heer Marcel Michaël MARIEN, aannemer, geboren te Wijnegem op dertig mei negentienhonderd zevenendertig, en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt, dame Louise STY-NEN, zonder beroep, geboren te Wijnegem op twaalf december negentienhonderd zevenendertig, samen wonende te Deurne, Bijenhofstraat.
Gehuwd onder het beheer der wettelijke gemeenschap van goederen bij gebrek aan huwelijkskontrakt.
- 8° De heer Jozef Silvia Ferdinand NAGELS, order voorbereiding planning, geboren te Deurne op negenentwintig december negentienhonderd zevenenveertig, en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt, dame Mireille Germaine Louise VELAERS, bureelbediende, geboren te Antwerpen op dertig juli negentienhonderd zevenenveertig, samen wonende te Deurne, Vroenhofstraat 14.
Gehuwd onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor Notaris Robert Van Walleghem te Antwerpen, op zes april negentienhonderd zeventig.
- 9° De heer Fernand Leon Martin VAN STEENBERGEN, politieagent, geboren te Berchem op twee juli negentienhonderd zevenendertig, en zijn echtgenote die hij bijstaat en machtigt, dame Diane Maria Marguerite GYSELYNCK, kleuteronderwijzeres, geboren te Antwerpen op negen januari negentienhonderd negenendertig, samen wonende te Deurne, Boekenbergplein 2. Gehuwd onder het beheer der gemeenschap beperkt tot de aanwinsten ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor Notaris Emmanuel Van Reeth op vijftientwintig mei negentienhonderd negenenvijftig.

Welke komparanten ons voorafgaandelijk de basisakte, voorwerp van deze akte, verklaard hebben :

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

De komparanten in deze zijn eigenaars ieder voor één/negende in :

3.

GEMEENTE DEURNE

Een blok grond gelegen te Deurne, Boekenberglei, ten kadaster gekend Wijk B deel van nummer 509/c/2, groot volgens meting tweehonderd vierennegentig vierkante meter zestien vierkante decimeter (294,16 m²), zijnde LOTEN 5 EN 6 van een algemeen verkavelingsplan.

EIGENDOMSAANHALING

Het eigendom hoort de komparanten toe in onverdeeldheid, elk voor één/negende, om hem te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap "COMPAGNIE FONCIERE DE L'ESCAUT", ingevolge akte heden verleden voor ondergetekende Notaris Baudouin Cols te Antwerpen.

De naamloze vennootschap "COMPAGNIE FONCIERE DE L'ESCAUT" was er eigenares van om hem te hebben aangekocht onder grotere oppervlakte van de heer Joseph Marie COGELS, zonder beroep, te Schoten, ingevolge akte verleden voor Meester De Bruyn, Notaris te Stabroek, op zestien juni negentienhonderd negenendertig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op veertien juli volgend, deel 1215 nummer 10.

In hun aankoopakte hiervoor vermeld hebben partijen verklaard de aankoop van de grond te doen met het inzicht daarop een appartementsgebouw op te richten, waarvan bepaalde privaatieve delen, nader te omschrijven in de basisakte, zullen toebehoren aan ieder van hen met daaraan verbonden voor :

- 1/ Mevrouw Van Hoebergen, komparante sub 1°, de honderd en vier/duizendste;
- 2/ de echtgenoten De Groof-Elegeert, komparanten sub 2°, de honderd twintig/duizendste ;
- 3/ de echtgenoten Dezwarte-Wils, komparanten sub 3°, de honderd en vier/duizendste;
- 4/ de echtgenoten Vandervecken-Bruyneels, komparanten sub 4°, de honderd twintig/duizendste ;
- 5/ Mevrouw Ackermans, komparante sub 5°, de honderd en vier/duizendste ;
- 6/ de echtgenoten Ceulemans-Boonaert, komparanten sub 6°, de honderd twintig/duizendste ;
- 7/ de echtgenoten Mariën-Stynen, komparanten sub 7°, de honderd en vier/duizendste ;
- X 8/ de echtgenoten Nagels-Velaers, komparanten sub 8°, de honderd twintig/duizendste ;
- X 9/ de echtgenoten Van Steenbergem-Gyselynck, komparanten sub 9°, de honderd en vier/duizendste

in de gemene delen der konstrukties.

In de grond is aan elke privaatieve entiteit één/negende onverdeeld verbonden.

1.

Met dit inzicht hebben partijen in de aankoopakte van de grond verzaakt aan het recht van natrekking, de ene in voordeel van de andere voor die delen der gebouwen dewelke door ieder van hen moeten opgericht worden. Voor zoveel als nodig verklaren zij bij deze de verzaking aan het recht van natrekking, aldus in de aankoopakte gedaan, te bekrachtigen.

Partijen verbinden zich bij deze mede te werken tot de oprichting van het gebouw en ieder hun privatieve delen te laten bouwen op eerste verzoek van de andere partijen, met dien verstande dat ieder in zijn deel de inwendige verdeling zal mogen wijzigen mits de stevigheid van het gebouw niet aan te tasten.

De bouwvergunning werd verleend door de bevoegde overheden op negen mei negentienhonderd drieënzeventig, onder nummer 27.166.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting hebben de komparanten ons aanzocht authentieke akte op te stellen van hun wil het eigendom waarvan sprake, te stellen onder het regime van de medeïgendom, gelijkvormig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig die Artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Te dien einde werd een reglement van medeïgendom opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en medeïgendom te bepalen, de manier waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden vast te stellen, evenals de tussenkomst van ieder medeïgenaar in de gemeenschappelijke uitgaven.

Dit reglement omvat :

1°- het statuut van het eigendom dat bepaalt de verdeling van het onroerend goed, het behoud, de bewaring en eventueel de verandering of de heropbouw van gans het eigendom of een deel ervan. Deze beschikkingen en eventuele dienstbaarheden die eruit kunnen voortvloeien worden opgelegd aan alle medeëigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige en kunnen enkel gewijzigd worden mits gemeenschappelijk akkoord van de medeëigenaars.

Gezegd deel van het statuut zal trouwens tegenstelbaar zijn tegen alle derden door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor.

2°- Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het eigendom en de regelingen noodzakelijk voor het gemeenschappelijk gebruik. Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die later zouden gerechtigd zijn op een eigendom of genotsrecht van een deel van het eigendom. Het kan gewijzigd worden mits gezamenlijk akkoord der eigenaars.

De verschijners hebben ons vervolgens overhandigd om tussen onze minuten nedergelegd te worden, volgende dokumenten :

- a) Aanhangsel I : Het reglement van medeëigendom en inwendige orde met de beschrijving van het eigendom met tabel der aandelen in de gemene delen en bepaling van ieders eigendomsrecht.
- b) Aanhangsel II : Plan I : Liggingsplan - Inplanting - Fundering - Gelijkvloers - Verdiepingen en dakverdieping.
Plan II : Gevels en Doorsnede.

Deze dokumenten vormen samen de basisakte van het eigendom; zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel.

Zij moeten begrepen worden en geïnterpreteerd de ene in functie van de andere.

Deze dokumenten zullen bijgevolg aan onderhavige akte gehecht blijven na door partijen "ne varietur" te zijn ondertekend en zullen met deze akte, waarvan zij onafscheidelijk deel uitmaken, samen geregistreerd worden.

VERKLARING VAN VERDELING VAN EIGENDOM

De verschijners verklaren de verdeling van het gebouw te doen als volgt :

- A.- voor Mevrouw Van Hoebergen :
het appartement A op de eerste verdieping van het eigendom;
- B.- voor de echtgenoten De Groof-Elegeert :
het appartement B op de eerste verdieping van het eigendom;
- C.- voor de echtgenoten Dezwarte-Wils :
het appartement A op de tweede verdieping van het eigendom ;
- D.- voor de echtgenoten Vandervecken-Bruyneels :
het appartement B op de tweede verdieping van het eigendom ;
- E.- voor juffrouw Ackermans :
het appartement A op de derde verdieping van het eigendom ;
- F.- voor de echtgenoten Ceulemans-Boonaert :
het appartement B op de derde verdieping van het eigendom ;
- G.- voor de echtgenoten Mariën-Stynen :
het appartement A op de vierde verdieping van het eigendom ;
- H.- voor de echtgenoten Nagels-Velaers :
het appartement B op de vierde verdieping van het eigendom ;
- I.- voor de echtgenoten Van Steenberg-Gyselynck :
het appartement op de dakverdieping.

Deze wilsuiting brengt vanaf dit ogenblik ieder privaatief deel tot stand in afzonderlijke eigendommen welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van alle afstand onder levenden of bij overlijden en van alle kontrakten.

Ieder dezer privaatieve delen omvat :

- a) een deel in privaatieve en uitsluitelijke eigendom ;
- b) een deel in de gemeenschappelijke delen van het eigendom die zich bevinden in een toestand van medeëigendom en verplichte onverdeeldheid.

De verkoop van een privaatief lokaal omvat noodzakelijkerwijze de verkoop én van de privaatieve gedeelten én van de onverdeelde aandelen in de gemene delen die er bijhorigheden van uitmaken.

De hypotheek en ieder zakelijk recht dat een privaatief lokaal belast, belast tegelijkertijd én het privaatieve gedeelte én de aandelen in de gemene delen eraan verbonden.

De privaatieve lokalen zijn afgebeeld en beschreven op het plan en andere dokumenten aan deze akte gehecht.

Deze dokumenten duiden aan welke lokalen en elementen privaatief zijn en welke gemeen, evenals de verdeling van de gemeenschappelijke delen tussen de privaatieve elementen en de aanduiding van wat juist daarin toebehoort aan de komparanten in deze.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Er wordt alhier uitdrukkelijk vastgelegd :

- 1° het hieraangehechte algemeen reglement van medeëigendom evenals het reglement van inwendige orde zijn te aanzien als een algemeen schema. Al wat erin vermeld staat nopens zaken of diensten die in het eigendom materieel niet voorhanden of voorzien zijn dienen als niet geschreven te aanzien.
- 2° In dit verband wordt er op gewezen dat de verwarming individueel per appartement gebeurt, zodat hier geen gemeenschap over bestaat.
- 3° De gemeenschappelijke garages worden als volgt gebruikt :
 - mevrouw Van Hoebergen, heeft het gebruik van de LINKERZIJDE van de garage, LINKS in het eigendom vooraan, van de straatzijde gezien ;
 - de echtgenoten Van Steenberghe-Gyselynck, hebben het gebruik van de RECHTERZIJDE van de garage, RECHTS in het eigendom vooraan, van de straatzijde gezien ;
 - de echtgenoten De Groof-Elegeert, hebben het gebruik van de LINKERZIJDE van de garage, LINKS in het eigendom achteraan, van de straatzijde gezien ;
 - de echtgenoten Dezwarte-Wils, hebben het gebruik van de RECHTERZIJDE van de garage, RECHTS in het eigendom achteraan, van de straatzijde gezien.

De theoretische grens mas echter overschreden worden bij in- en uitrijden, zonder natuurlijk de andere partij te hinderen. Ieder zal het deel dat hij gebruikt onderhouden.

8.

gemeen onderhoud. Indien er naderhand een bijpremie wordt vereist wegens het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars of wegens hetzij welke reden eigen aan de ene of andere eigenaar, zal deze bijpremie ten laste vallen van deze laatste.

OPRICHTING VAN DE KONSTRUKTIES

Partijen verbinden zich onherroepelijk tegenover elkaar de in deze akte vermelde konstrukties op te richten ieder voor wat hen betreft met dien verstande dat ieder in zijn deel der konstrukties de inwendige verdeling zal mogen wijzigen naar goeddunken. De bouw- en kubiektaks van heel het kompleks zal door de negen medeëigenaars moeten betaald worden ieder in verhouding van hun aandelen in de gemene delen.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering dezer kiezen partijen woonst in hun respektievelijke woonplaats.

KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen dezer zijn ten laste van de verschillende komparanten, ieder voor wat hun aandeel betreft.

BEVESTIGING

De werkende notaris bevestigt op zicht van de officiële door de wet vereiste stukken de juiste eenzelvigheid van de komparanten sub 1° - 2° - 3° - 4° - 5° - 6° - 7° - 8° en 9°.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na voorlezing hebben de komparanten, met Ons, Notaris ondertekend.

AANHANGSEL IALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOMInhoudstafel

<u>EERSTE HOOFDSTUK</u>	: <u>ALGEMENE UITEENZETTING</u>
Artikel 1.	: Statuut van het gebouw
Artikel 2.	: Reglement van inwendige orde
Artikel 3.	: Algemeen reglement van medeëigendom
<u>TWEEDE HOOFDSTUK</u>	: <u>STATUUT VAN HET GEBOUW</u>
<u>Sektie I.</u>	: <u>Beschrijving van het gebouw</u>
Artikel 4.	: Beschrijving van het eigendom
Artikel 5.	: Tabel der aandelen in de konstrukties
<u>Sektie II.</u>	: <u>Onverdeelde medeëigendom en privatieve ei-</u> <u>gendom.</u>
Artikel 6.	: Verdeling van het gebouw
Artikelen 7.- 8. en 9.	: Verdeling van de gemene delen
Artikel 10.	: Bepaling der privatieve delen.
Artikel 11.	: Wijzigingen aan de gemene delen
Artikel 12.	: Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw
Artikel 13.	: Rolluiken, zonneblinden, draadloze telefo- nie-televisie, gordijnen.
Artikel 14.	: Verbinding met de aangrenzende eigendommen
<u>Sektie III.</u>	: <u>Bediening en beheer van het gebouw</u>
Artikel 15.	: Beheerder- Benoeming- Bevoegdheden
Artikel 16.	: Samenstelling van de algemene vergadering
Artikel 17.	: Gewone en buitengewone algemene vergadering
Artikel 18.	: Uitnodiging tot de algemene vergadering
Artikel 19.	: Dagorde van de algemene vergaderingen
Artikel 20.	: Vertegenwoordiging op de vergaderingen
Artikel 21.	: Voorzitter van de vergaderingen
Artikel 22.	: Secretaris
Artikel 23.	: Aanwezigheidslijst
Artikel 24.	: Meerderheid
Artikel 25.	: Aantal stemmen
Artikel 26.	: Aanwezigheidskworum
Artikel 27.	: Beheersrekeningen
Artikel 28.	: Processen-verbaal
<u>Sektie IV.</u>	: <u>Verdeling der gemene kosten en ontvangsten-</u> <u>Onderhoud en herstellingen.</u>
Artikelen 29. en 30.	: Bijdragen
Artikel 31.	: Samenstelling
Artikel 32.	: Herstellingen-Kategoriën
Artikel 33.	: Dringende herstellingen

- Artikel 34. : Onontbeerlijke maar niet dringende her-
stellingen
 Artikel 35. : Niet onontbeerlijke herstellingen en wer-
ken maar die een verbetering en een ver-
fraaling meebrengen
 Artikel 36. : Toegang tot de privatieve gedeelten.

Belastingen - Burgerlijke verantwoordelijkheid - Lasten.

- Artikel 37. : Belastingen
 Artikel 38. : Verdeling der lasten
 Artikel 39. : Verhoging der lasten.

Ontvangsten

- Artikel 40. : Ontvangsten

Sektie V. : Verzekeringen en heropbouw

- Artikel 41. : Gemeenschappelijke verzekering
 Artikel 42. : Bijpremies
 Artikel 43. : Eksemplaren
 Artikel 44. : Inning der vergoedingen
 Artikel 45. : Benutting der vergoedingen
 Artikel 46. : Bijkomende verzekeringen
 Artikel 47. : Verzekeringen tegen ongevallen

DERDE HOOFDSTUK : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

- Artikel 48. : Meerderheid
 Artikel 49. : Processen-verbaal

Sektie I. : Onderhoud

- Artikel 50. : Onderhoudswerken

Sektie II. : Uitzicht

- Artikel 51. : Esthetiek

Sektie III. : Inwendige orde

- Artikel 52. : Vrijhouden der gemeenschappelijke delen
 Artikel 53. : Huishoudelijke werken
 Artikel 54. : Dieren

Sektie IV. : Zedelijkheid - Rust

- Artikel 55. : Bewoning in het algemeen
 Artikel 56. : Huurovereenkomsten
 Artikel 57. : Gemeentelijke lasten

- Sektie V. : Lift.
- Artikel 58. : Gebruik
- Sektie VI. : Bestemming der lokalen
- Artikel 59. : Bestemming der appartementen
- Artikel 60. : Publiciteit
- Sektie VII. : Verwarming.
- Artikel 61. : Werking en kosten
- Sektie VIII. : Beheer.
- Artikel 62. : Taak van de Voorzitter
- Artikel 63. : Benoeming van de beheerder
- Artikel 64. : Bevoegdheden van de beheerder
- Artikel 65. : Rekeningen van de beheerder
- Artikelen 66. - 67. en 68. : Voorschotten.
- Sektie IX. : Gemeenschappelijke lasten.
- Artikel 69. : Bepalingen
- Artikel 70. : Water-Electriciteit
- Artikel 71. : Wijzigingen
- Sektie X. : Betrekken van het gebouw en de verhuizing.
- Artikel 72. : Verhuizing

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1. - STATUUT VAN HET GEBOUW

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld. Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle medeëigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan eenstemmig akkoord onder de medeëigenaars.

Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

ARTIKEL 2. - INWENDIGE ORDEREGELING

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbers ten welke titel ook, een inwendige ordereregeling vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt. Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

ARTIKEL 3. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

Het zakelijk statuut en de inwendige ordereregeling vormen samen het algemeen reglement van medeëigendom, of onroerend statuut.

HOOFDSTUK II. - STATUUT VAN HET GEBOUW.

SEKTIE I. : BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL 4. - BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM .

I. Ondergronds

Gemene delen : funderingen, verluchting, liftput, beerput, aflopen met dubbele putten.

II. Gelijkvloers

Gemene delen: tochtportaal met ruimtes voor brievenbussen

en meters, inkom, trapzaal met trap, liftkoker met lift, bergplaats, één garage voor-
aan en één garage achteraan.

III. Op ieder der 1° - 2° - 3° en 4° verdiepingen

a) privatieve delen :

1° een appartement links in het eigendom van de
straatkant gezien, gemarkt A, begrijpende :

hall met vestiaire en centrale verwarmingsinstal-
latie, woonkamer met eethoek en zithoek met ter-
ras, keuken, badkamer met w.c., twee slaapkamers
waarvan één met toegang tot terras (waarop inge-
bouwde kast).

2° een appartement rechts in het eigendom van de
straatkant gezien, gemarkt B, begrijpende :

hall met vestiaire en centrale verwarmingsinstal-
latie, woonkamer met zithoek, eethoek en terras,
keuken, badkamer met w.c., drie slaapkamers, waar-
van één uitgevend op terras (waarop ingebouwde
kast).

b) gemene delen :

trapzaal met liftkoker, brandladder.

IV. Op de dakverdieping.

a) privatieve delen :

een appartement begrijpende : inkom met vestiaire,
living met eethoek en zithoek, keuken met verwarmings-
installatie, badkamer met w.c., twee slaapkamers.

b) gemene delen :

trapzaal, machinekamer lift, plat dak, brandladder

ARTIKEL 5. - Tabel der aandelen in de konstrukties.

I. Op ieder der 1° - 2° - 3° - 4° verdiepingen

- Appartement A	104/1000e x 4	=	416/1000e
- Appartement B	120/1000e x 4	=	480/1000e

III. Op de dakverdieping

- Appartement A 104/1000e

Totaal 1000/1000e

=====

SEKTIE II. - ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 6. - VERDELING VAN HET GEBOUW.

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

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

- 1) het privaatief deel waarvan elk de gehele en uitsluitelijke eigendom voorbehoudt;
- 2) de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op dit zelfde privaatief deel betrekking hebben.

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

ARTIKEL 7. - VERDELING EN VASTSTELLING DER GEMENE DELEN.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendste, behorende tot de privatieve delen, in evenredigheid met de respektievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren, door verbetering, verfraaiing of anderszins.

ARTIKEL 8. - DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN VAN HET ONROEREND GOED CMVATTEN NAMELIJK :

- de grond
- de scheidingsmuren en afsluitingshekken, het betonnen

geraamte van het onroerend goed, de steunpijlers of steunmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, vensters, de balustraden, de leuning van balkons en vensters, schouwen, de leidingen van alle aard voor water en elektriciteit, gas e.a., alles tot aan de riool, of aansluiting op het openbaar net, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privaatieve delen, of van de lokalen die er van afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en partikulier gebruik van deze privaatieve delen dienen ;

- de ingang met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de doorgang en tussengangen der kelders, de bordessen, de volledige lifiten en hun machines, het dak boven op het gebouw en de antenne, alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en het gebruik.

ARTIKEL 9.

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagname dan samen met de privaatieve delen waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht op een privaatief deel bezwaard rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat er van afhangt.

ARTIKEL 10. - BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN.

Elke privaatieve eigendom zal omvatten de samenstellende delen er van met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden welke de privaatieve delen onderling afscheiden, de vensters met omlijsting, met hun luiken of rolluiken, de deuren der bordessen, alle inwendige leidingen der privaatieve delen, de partikuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding en versiering van muren en zoldering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de privaatieve delen en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaar of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: brievenbussen, parlofoon, bel, partikuliere meters en leidingen van water en elektriciteit, gas, telefoon).

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

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars. Indien de werken de stevigheid van het gebouw zouden kunnen aantasten dient vooreerst de zaakvoerder geraadpleegd die zich op kosten van de aanvrager kan laten bijstaan door een deskundige.

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

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

Het is aan de eigenaar van twee elkaar rakende privaatieve delen toegelaten, op zijn verantwoordelijkheid, deze samen te voegen en eventueel later terug te hersplitsen volgens de oorspronkelijke vorm.

ARTIKEL 11. - WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder het toezicht van de architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen vallen van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

ARTIKEL 12. - WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN DE HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw en de schilderwerken, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd of uitgevoerd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangseuren van de appartementen en andere partikuliere plaatsen, met vensters, leuning, rolluiken, luiken en andere delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL 13. - LUIKEN, ROLLUIKEN, DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON, TELEVISIE, GORDIJNEN.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de algemene vergadering.

Het plaatsen van witte gordijnen is verplicht, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

Indien de Algemene Vergadering zou beslissen een gezamenlijke T.V.- en radioantenne op het gebouw te plaatsen, dan zal het de medeëigenaars of huurders verboden zijn een andere antenne te gebruiken. De kosten van plaatsing en onderhoud worden dan door alle eigenaars gedragen, een gelijk deel per appartement of studio, en dit of ze aansluiten of niet.

De eigenaars mogen draadloze posten, telefoon, radio of televisie plaatsen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

ARTIKEL 14. - VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

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

De Algemene Vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan de huurders kunnen verleend worden indien hun respektievelijke eigenaars hiermee akkoord gaan.

SEKTIE III.

BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 15. - BEHEERDER - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

Er wordt door de Algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen tussen de medeëigenaars.

Hij is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen te doen aan de gemene delen.

De eerste beheerder voor de duur van vijf jaar, te rekenen vanaf de verkoop van het eerste privaatief gedeel, zal zijn :

of elke andere door hem aan te duiden persoon, zo fysische als juridische.

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootst aantal duizendste hiervan de functie uit; ingeval van gelijkheid van rechten, komt de functie de oudste toe.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars is opperste meesters van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL 16. - SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars voor de punten welke op de dagorde staan; zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

ARTIKEL 17. - GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.
De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene die er de funktie van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de beheerder, welke moet betekend worden aan al de medeëigenaars in de vormen en termijn voorzien voor de samenroeping zullen deze dag, uur en plaats jaarlijks hetzelfde zijn.

Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst, zal de vergadering samengeroepen worden door de zorgen van de voorzitter der vergadering, en door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijftientig ten honderd van de duizendste van het onroerend goed bezitten.

Zo de beheerder in gebreke blijft gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering bijengeroepen worden door één der medeëigenaars.

ARTIKEL 18. - UITNODIGING TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

De uitnodigingen zullen gedaan worden tenminste acht volle dagen en ten hoogste veertien volle dagen te voren, per aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

Zo op een eerste vergadering niet de nodige leden tegenwoordig zijn, mag een tweede vergadering samengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde, en de oproepingsbrief zal melding maken dat het om een tweede vergadering gaat maar de termijn tot samenroeping voor een tweede vergadering zal tenminste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

De Algemene Vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.

ARTIKEL 19. - DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

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

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch tengevolge van deze gedachtenwisseling mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

ARTIKEL 20. - VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De Algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars welk aantal duizendste ieder van hen ook moge bezitten. Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

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

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen indien hijzelf geen medeëigenaar is of indien hij, hebbende op het geheel of een deel van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een medeëigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen, aan de algemene vergadering en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel ander persoon wordt tot de vergadering toegelaten.

Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

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

~~Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.~~

In het geval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of gelijk welke wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed, toebehoort aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen, of onbekwaam deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden op de vergadering en zullen recht hebben er tegenwoordig te zijn met raadplegende stemmen; maar ze zullen één onder hen moeten kiezen, welke beraadslagende stem zal hebben om te stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving welke hem gegeven wordt of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der Algemene vergadering gehecht blijven.

ARTIKEL 21. - VOORZITTER VAN DE VERGADERINGEN.

De Algemene vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter. Het voorzitterschap van de eerste vergadering be-

hoort aan de eigenaar van het grootst aantal duizendste; in-
geval van gelijkheid komt het toe aan de oudste onder hen.

ARTIKEL 22. - SECRETARIS.

De Algemene vergadering duidt de secretaris aan welke buiten
de vergadering mag genomen worden.

ARTIKEL 23. - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt ver-
klaard wordt door de voorzitter van de vergadering.

ARTIKEL 24. - MEERDERHEID.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de
tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars op de vergade-
ring, behoudens in het geval waarin een grote meerderheid ge-
vorderd wordt door dit statuut of reglement van inwendige orde.

ARTIKEL 25. - AANTAL STEMMEN.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als z:
duizendste bezitten.

ARTIKEL 26. - AANWEZIGHEIDSKWORUM.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergade-
ring als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der
medeëigenaars, meer dan 500/1000e bezittend, samenbrengen.
Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beant-
woordt, zal een nieuwe vergadering samengeropen worden zo
vroeg mogelijk, binnen de veertien dagen, met dezelfde dag-
orde en deze zal beslissen, welke ook het aantal van de te-
genwoordige leden weze en het aantal duizendste dat vertegen-
woordigd is.

ARTIKEL 27. - REKENINGEN VAN BEHEER.

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeu-
ring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de be-
heerder zal deze tijdig aan de medeëigenaars moeten medede-
len; de voorzitter heeft volmacht deze rekeningen samen met
de verrechtvaardigende stukken na te zien; zij zullen aan de
vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen
en hun voorstellen doen.

De beheerder zal aan ieder medeëigenaar zijn afrekening zen-
den volgens de voorwaarden, bepaald tijdens de eerste alge-
mene vergadering.

ARTIKEL 28. - PROCESSEN-VERBAAL.

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

Ieder medeëigenaar mag vragen het register der processen-
verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder ver-
plaatsing; op de plaats aangeduid door de Algemene vergadering

voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

SEKTIE IV.

VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 29.

Er bestaan eventueel partikuliere meters voor elektriciteit voor elk privaat deel en voor de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 30.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen der konstruktie bepaald in de verdelingstabel vervat in huidige basisakte. Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze voorzien in de basisakte.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het oogenblik dat zij ontstaan.

ARTIKEL 31. - SAMENSTELLING.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- 1° elektriciteit en het stadswater voor de dienst der gemeenschappelijke delen ;
- 2° de vergoeding voor de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt ;
- 3° de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering ;
- 4° de terugbetaling der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang ;
- 5° de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het gebouw en in het algemeen ; alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen ;
- 6° eventueel de kosten van verwarming van de gemene delen.

ARTIKEL 32. - HERSTELLINGEN.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie klassen :

- dringende herstellingen
- onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn
- herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

ARTIKEL 33. - DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen waterleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enz. heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

ARTIKEL 34. - WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN MAAR NIET DRINGEND.

De beheerder heeft hiervoor eveneens volmacht, maar dient het akkoord te vragen van de voorzitter.

Deze kan, indien hij het nodig oordeelt, de algemene vergadering samenroepen.

ARTIKEL 35. - HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MEEBRENGEN.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde van het onroerend goed en kunnen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

ARTIKEL 36. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De medeëigenaars zullen door hun privatieve delen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

De eigenaars of bewoners zijn verplicht een sleutel van hun appartement of studio of plaats te overhandigen aan de beheerder, zo zij het wensen, dit onver verzegelde omslag, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

ARTIKEL 37. - BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun duizendste in de gemeenschappelijke delen der konstrukties van het onroerend goed.

ARTIKEL 38. - VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (Artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zover het gaat, wel te verstaan om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of medeëigenaars.

ARTIKEL 39. - VERHOGING DER LASTEN.

Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 40.

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel in de konstrukties bepaald in de tabel der kwotiteiten.

SEKTIE V

VERZEKERING - HEROPBOUW.

ARTIKEL 41. - GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen door de elektriciteit veroorzaakt, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te betalen.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen besteden; hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom. De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hen zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hieraan zal de beheerder deze rechten en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

De eerste verzekering zal genomen worden in naam van gans de gemeenschap door de zorgen van

ARTIKEL 42. - BIJPREMIËS.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der medeëigenaars zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 43. - EKSEMPLAREN.

Ieder medeëigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

ARTIKEL 44. - INNING DER VERGOEDINGEN.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering en op

last van deze in de Bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

ARTIKEL 45. - BENUTTIGING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden.

A. Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen, ten laste van alle medeëigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen der konstrukties.

B. Indien het een volledige ramp geldt zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom der konstrukties, en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wensen over te nemen, aan degene der medeëigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hen toekomend in de vergoeding behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen zal vastgesteld worden door twee deskundigen, benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gereede

partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze. De prijs zal betaald worden één/derde kontant en het overschot één/derde van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 46. - BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hen vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremiën van te betalen en zonder dat de andere medeëigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen. In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

ARTIKEL 47. - VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLLEN.

Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw, of een derde vreemd aan het gebouw weze. De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De beheerder zal te dien einde de beslissingen van de algemene vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premiën zullen betaald worden door de beheerder; ze zullen terugbetaald worden door de medeëigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premiën die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door hooger vermeld, gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de lift, wetsverzekering, enzovoort. De medeëigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die moeten afgesloten worden voor die ongevallen die het personeel door de gemeenschap eventueel aangesteld, zouden kunnen treffen.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 48. - MEERDERHEID.

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

ARTIKEL 49. - PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der algemene vergadering ingelast worden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitend uit de voorschriften en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

SEKTIE I.

ONDERHOUD.

ARTIKEL 50. - ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, en inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan gesteld door de algemene vergadering en onder het toezicht van de beheerder.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen die zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn; zij zullen dit moeten bewijzen aan de beheerder.

SEKTIE II.

UITZICHT.

ARTIKEL 51. - ESTHETIEK.

De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen of andere voorwerpen mogen plaatsens.

SEKTIE III.

INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 52. - PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden. Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

ARTIKEL 53. - HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Bij de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

ARTIKEL 54. - DIEREN.

Het is de medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed, honden, katten en volgens te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

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

SEKTIE IV.

MORAAL - RUST.

ARTIKEL 55. - BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De medeëigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten be-

wonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader". Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers. Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en muziekinstallaties is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort. Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van de nodige ontstoorders. Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene die de lift doen werken evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, en de motoren der huishoudelijke apparaten. Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden omzendbrieven of nota's in het gebouw te plaatsen of te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners of al wat er mee in verband staat.

ARTIKEL 56. - HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hen zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement of studio mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie en hun gasten. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het gebouw en de burens voldoende te verzekeren, De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beding.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de beheerder een kopij van het huurceel over te maken. Wanneer minstens drie/vierde der medeëigenaars bezwaar aantekenen bij de beheerder tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement, zal de eigenaar die verhuurt aan die huurder, gehouden zijn het huurkontraakt te verbreken.

ARTIKEL 57. - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

Afzonderlijke meters zullen aangebracht worden.
Indien dit om een of andere reden niet zou toegelaten worden,
dan zal het verbruik door de medeëigenaars betaald worden in
verhouding met hun aandeel in de konstrukties.

SEKTIE VIII.

BEHEER.

ARTIKEL 62. - TAAK VAN DE VOORZITTER.

De voorzitter zal toezicht uitoefenen op het beheer van de be-
heerder; hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij
de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringen-
de werken.

Hij zal de nodige schikkingen toeffen om de goede en regelma-
tige werking van de lift te verzekeren.

De voorzitter zal toezicht uitoefenen op de aankoop van de
brandstoffen, hij zal zich de prijzen en de namen der voorge-
stelde leveranciers laten voorleggen, zich verzekeren van de
hoedanigheid en de hoeveelheid der geleverde brandstoffen. Hij
zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de ma-
te van het mogelijke verminderd worden.

ARTIKEL 63. - BENOEMING VAN DE BEHEERDER.

De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering
die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de eigenaars, hetzij
buiten hen; indien de beheerder een medeëigenaar is en niet be-
zoldigd wordt, zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen om
de geschriften bij te houden; de vergoedingen van de beheerder
of van deze sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld
worden.

ARTIKEL 64. - BEVOEGDHEDEN VAN DE BEHEERDER.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onder-
houden van de gemene delen, de goede werking van de lift, en
van alle andere gemene toestellen.

Hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende her-
stellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen wor-
den door de voorzitter en door de vergadering doen uitvoeren.
Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het be-
drag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid
door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze
te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder onderzoekt de betwistingen betrekkelijk de geme-
ne delen tegenover derden en de openbare diensten.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.
Hij brengt verslag uit aan de voorzitter en aan de algemene
vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er die-
nen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

ARTIKEL 65. - REKENINGEN VAN DE BEHEERDER.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

ARTIKEL 66. - VOORSCHOTTEN.

Aan de beheerder zal zesmaandelijks een voorschot gestort worden door de medeëigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruik en plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten zal deze laatste met de toelating van de voorzitter, de leidingen welke het appartement van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing; de medeëigenaar in gebreke die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van honderd frank per inbreuk oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarding van de beheerder in naam van alle medeëigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolging in te spannen zal de beheerder zich van het akkoord van de raad van beheer verzekeren doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk ten honderd in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere medeëigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de beheerder gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder zou bedienen van toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij strafrechterlijk kunnen vervolgd worden.

Ten titel van schadevergoeding forfaitair vastgesteld, zijn de ingebreke blijvende eigenaars aan de gemeenschap verschuldigd, een bedrag gelijk aan de kosten uitgegeven voor vervolgving en inning, onverminderd de andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL 67.

De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

ARTIKEL 68.

De beheerder handelend binnen de perken van zijn zending verbindt geldig de medeëigenaars van het gebouw en deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

SEKTIE IX.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL 69. - BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke lasten waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten voortspruitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de medeëigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen gezegd is hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

ARTIKEL 70. - WATER - ELEKTRICITEIT

Het individueel verbruik van elektriciteit wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter of kontrakt. Het water wordt gemeenschappelijk verrekend en betaald.

ARTIKEL 71. - WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sektie uitmaken kan slechts gewijzigd worden door een

algemene vergadering waarop aanwezig de eigenaars bezittende samen minstens de twee/derden der duizendste en stemmende met een meerderheid van vier/vijfden der aanwezige stemmen.

SEKTIE X.

BETREKKEN VAN HET GEBOUW EN DE VERHUIZING

ARTIKEL 72.

1. Het inbrengen van meubelen of de verhuizing ervan, zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw bij middel van een speciaal hijstoestel, en zal aan een bekwaaam vakman dienen toevertrouwd te worden.
2. Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoon der facturen, aan de beheerder dienen vergoed te worden.
3. Ingeval van verhuizing, van meubelen van geringe afmetingen en mits noodzakelijkheid zal de gemene trap mogen gebruikt worden. Dit echter mits voorafgaandelijke toelating van de beheerder. De medeëigenaar zal er bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukke uren te doen.
4. Zo de verhuizingen, mits toelating van de beheerder, langs de gemene delen geschieden, zal de beheerder er over waken eerst deze delen te onderzoeken en tegensprekelijk de schade op te nemen die voordien zou bestaan om alle moeilijkheden betreffende de vergoeding der door de verhuis ontstane schade te vermijden.

"Ne varietur"

Antwerpen, 15 oktober 1973.