

27 ble 48

Ten jare negentienhonderd zevenenzeventig.

Op tweeëntwintig april.

Voor Ons, Meester JOHAN LESSELIERS, notaris met standplaats BEVEREN.

IS GEKOMEN :

Basisakte

22.4.1977



X 915617

[REDACTED]

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De komparante, vertegenwoordigd als gezegd, heeft ons, notaris, voorafgaandelijk de basisakte, voorwerp van onderhavige akte, uiteengezet wat hierna volgt :

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

De komparante verklaart eigenares te zijn van :

- 1. een perceel bouwgrond gelegen te Beveren, Klapperstraat, op het kadaster gekend ter sectie C, nr 388/deel met een oppervlakte van duizend negenhonderd drieënveertig vierkante meter éénentachtig vierkante decimeter.
- 2. Een perceel bouwgrond gelegen te Beveren, Klapperstraat, op het kadaster gekend ter sectie C, nummer 388/deel met een oppervlakte van duizend negenhonderd achtendertig vierkante meter dertien vierkante decimeter.

Eerste blad

GRONDPLAN

Zo en gelijk deze eigendommen verbeeld en afgescheiden zijn respectievelijk onder de loten twee en één op een bijzondere grondtekening ervan opgemaakt door de heer Paul Koppen, gezworen landmeter-expert te Sint-Niklaas in dato van tweeëntwintig juni negentienhonderd zesenzeventig.

Deze grondtekening is voor minute gehecht geworden aan een akte verleden voor de werkende notaris op negen november negentienhonderd zesenzeventig.

BEWIJS VAN EIGENDOM

[REDACTED]

II. BASISAKTE

[REDACTED] heeft zich voorgenomen op voorschreven perceel bouwgrond vermeld onder 1 en zijnde het lot 2 van het grondplan, enerzijds een appartementsgebouw op te richten en anderzijds een garagecomplex.



Het appartementsgebouw zal de naam "RESIDENTIE KLAPPERBEEK" dragen.

Het garagecomplex zal de naam "GARAGECOMPLEX KLAPPERBEEK" dragen.

Ten einde twee zelfstandige entiteiten te bekomen heeft

[redacted] beslist bedoeld lot 2 van het grondplan te splitsen in twee loten :

1. het lot waarop het appartementsgebouw zal worden opgericht alsmede de tuin eraan verbonden. Dit gedeelte is op het kadaster gekend Beveren, Klapperstraat, sectie C nr 388/ex met een oppervlakte van duizend tweehonderd negenenzeventig vierkante meter éénentachtig vierkante decimeter.

2. het lot waarop het garagecomplex zal worden opgericht alsmede de toegangsweg ermee verbonden. Dit gedeelte is op het kadaster gekend Beveren, Klapperstraat, sectie C, nr 388/ex met een oppervlakte van zeshonderd vierenzestig vierkante meter.

#### GRONDPLAN

Deze twee gronden zijn verbeeld en afgescheiden op een bijzondere grondtekening ervan opgemaakt door de heer Marc Oosterlinck, beëdigd landmeter-expert te Beveren, in dato van drie maart negentienhonderd zevenenzeventig, respectievelijk onder de loten 2 b en 2 a.

Deze grondtekening zal na door de komparante en de werkende notaris ne varietur te zijn gekorttekend aan onderhavige akte voor minute worden gehecht en ermede ter registratie aangeboden worden.

De uitvoering van de plannen werd door [redacted]

[redacted] toe-  
vertrouwd aan de heer Marc Roels, architect te Antwerpen.

Deze plannen werden onderworpen aan de goedkeuring van de bevoegde overheden en de bouwtoelating werd afgeleverd op achtentwintig februari negentienhonderd zevenenzeventig.

Daar de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid verlangt de horizontale verdeling van bedoelde entiteiten tot stand te brengen heeft zij besloten de Residentie Klapperbeek en het garagecomplex Klapperbeek te stellen onder het regime van de medeëigendom en ze te voorzien van een statuut.

Na dit te hebben uiteengezet heeft [redacted]

[redacted] ons, notaris verzocht authentieke akte te verlenen van haar wil om het appartementsgebouw Residentie Klapperbeek en het garagecomplex Klapperbeek te stellen onder het regime van de medeëigendom overeenkomstig met de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig die het artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en van medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat :

1. het statuut van de gebouwen waarbij geregeld wordt: de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of



een deel van de gebouwen.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de medeigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, behoudens wat bepaald is onder artikel tien hierna; dit statuut zal overigens tegen iedereen inroepbaar zijn door de overschrijving op het kantoor van de hypotheek.

2. het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals hierna bepaald.

[redacted] heeft ons daarop volgende dokumenten overhandigd tot bewaring onder onze minuten :

1. De verschillende plannen :
  - a) tekening 1: plan fundering en riolering, plan gelijkvloers en liggingplan;
  - b) tekening 2 : plan eerste, tweede, derde en vierde verdieping;
  - c) tekening 3 : dakplan, inplantingsplan, garages (plan, doorsnede, gevel)
  - d) tekening 4 : voorgevel-west en kopgevel noord;
  - e) tekening 5 : achtergevel-oost en kopgevel zuid;
  - f) tekening 6 : doorsnede aa-dwars, doorsnede bb-langs;
2. de tabel met de verdeling van de aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen zowel voor wat het appartementsgebouw betreft als voor wat het garagecomplex betreft;
3. het volledig bestek (beschrijving der werken) op vierenvijftig bladen plus zes bladen.
4. lijst van wijzigingen.

Deze dokumenten vormen samen met onderhavige akte de basisakte.

Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Deze dokumenten zullen na door de komparante en de werkende notaris "ne varietur" te zijn gekorttekend aan onderhavige akte voor minute worden gehecht en ermede ter registratie aangeboden worden.

VERDELING

[redacted], vertegenwoordigd als gezegd, verklaart de verdeling van voormeld appartementsgebouw Residentie Klapperbeek en van voormeld garagecomplex Klapperbeek te willen doen als volgt :

- A) Het appartementsgebouw Residentie Klapperbeek wordt verdeeld in twintig appartementen;
- B) Het garagecomplex Klapperbeek wordt verdeeld in :
  - 1/ dertien individuele garages genaamd type I;
  - 2/ twee parkeerplaatsen in een gemeenschappelijke garage genaamd type II;



X 915618

Tweede blad

Handwritten initials 'fll' and a signature.



3/ drie parkeerplaatsen in open lucht genaamd type III.

Deze wilsverklaring, geakteerd in deze akte, brengt vanaf dit ogenblik bedoelde entiteiten tot stand.

Al deze entiteiten kunnen op zich zelf het voorwerp uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden alsook van alle overeenkomsten.

Elk dezer entiteiten omvat :

A. een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;

B. een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zich bevindende in de toestand van medeigendom en gedwongen onverdeeldheid, alsmede in de grond.

De vervreemding van elke entiteit omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privatieve gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daar bijhoren.

De hypotheek en elk ander zaakelijk recht op een bepaalde entiteit, bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van deze entiteiten verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze onderscheiden goederen.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld als volgt :

- 1/ voor het appartementsgebouw in honderdduizend/honderd duizendsten;
- 2/ voor het garagecomplex in honderdduizend/honderd duizendsten.

#### HOOFDSTUK I - HET STATUUT VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW EN VAN HET GARAGECOMPLEX.

##### A. ALGEMEENHEDEN

###### ARTIKEL EEN.

Ieder onroerend goed zowel het appartementsgebouw als het garagecomplex omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben en gemeenschappelijke delen waarvan het eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars ieder voor een gedeelte.

###### ARTIKEL TWEE.

Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de medeigenaars van de grond onderling afstand van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel vijfhonderd drieënvijftig van het Burgerlijk Wetboek voor zover dit recht voor ieder van hen geen betrekking heeft op :

1) het appartement of de garage, parking of staanplaats, waarvan elk zich de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;

2) de gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op hetzelfde eigendom betrekking hebben.

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

###### ARTIKEL DRIE.

De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw zijn verdeeld in honderdduizendsten, behorende tot de appartementen in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve gedeelten en de gemeenschappelijke delen van



het garagecomplex zijn verdeeld in honderdduizendsten behorende tot de garages, parking of staanplaatsen in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze private gedeelten.

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

#### ARTIKEL VIJF.

Hier volgt de lijst van de benamingen van de private delen van de onroerende goederen met het aandeel van elke private entiteit in de gemeenschappelijke delen van respectievelijk het appartementsgebouw en het garagecomplex.

A. Het appartementsgebouw bestaat uit vier blokken, namelijk I, II, III en IV van links naar rechts gezien met het gezicht naar het gebouw.

In ieder blok zijn er telkens vijf appartementen, bestaande uit een gelijkvloers genaamd 0, uit een eerste verdieping genaamd 1, een tweede verdieping genaamd 2, een derde verdieping genaamd 3 en een vierde verdieping genaamd 4.

#### BESCHRIJVING VAN HET BLOK I

1. Het appartement op het gelijkvloers namelijk I 0:

a) in de gemeenschappelijke delen: kokers, pijpen en leidingen, liftschacht en lift, traphal, verluchtungs- en verlichtingsinstallatie, alle bijkomstigheden als hierna breedvoerig beschreven, hetzij vijfduizend vijfendertig/honderdduizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

b) in private en uitsluitende eigendom een oppervlakte van negenennegentig vierkante meter negenendertig vierkante

bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken, een hall, een berging, een w.c. een badkamer, slaapkamer 0, slaapkamer 1 en terras achteraan met bergkast.

2. De appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping namelijk I 1, I 2, en I 3 :

a) in de gemeenschappelijke delen: kokers, pijpen en leidingen, liftschacht en lift, traphal, verluchtungs- en verlichtingsinstallatie, alle bijkomstigheden als hierna breedvoerig beschreven, hetzij vijfduizend vierenzeventig/honderdduizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

b) in private en uitsluitende eigendom een oppervlakte van honderd vierkante meter vijftien vierkante decimeter

bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken met terras, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, slaapkamer 0, slaapkamer 1 en terras achteraan met bergkast.

3. Het appartement op de vierde verdieping namelijk I 4:

a) in de gemeenschappelijke delen: kokers, pijpen en leidingen, liftschacht en lift, traphal, verluchtungs- en verlichtingsinstallatie, alle bijkomstigheden als hierna breedvoerig beschreven, hetzij vijfduizend negenennegentig/honderdduizendsten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

b) in private en uitsluitende eigendom een oppervlakte van honderd vierkante meter vierenzestig vierkante decimeter,



X 915619

Derde blad

Handwritten signature or initials.



bestaande uit :  
een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken met terras, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, slaapkamer 0, slaapkamer 1 en terras achteraan met bergkast.

#### BESCHRIJVING VAN HET BLOK II

1. Het appartement op het gelijkvloers II 0

a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven, vierduizend drieëntachtig/honderdduizendsten waaronder de grond;

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom een oppervlakte van tachtig vierkante meter vierenzestig vierkante decimeter, bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken, een hall, een w.c., een badkamer, een slaapkamer 0 en een slaapkamer 1, een terras achteraan met bergkast.

2. De appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping namelijk II 1, II 2 en II 3.

a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven, vijfduizend honderd tweeëntertig/honderdduizendsten waaronder de grond;

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom een oppervlakte van honderd en één vierkante meter dertig vierkante decimeter bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken met terras, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, een slaapkamer 0, een slaapkamer 1 en een terras achteraan met bergkast.

3. Het appartement op de vierde verdieping namelijk II 4

a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven vijfduizend honderd negenentwintig/honderdduizendsten waaronder de grond

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom een oppervlakte van honderd en één vierkante meter en vierentwintig vierkante decimeter,

bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken met terras, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, een slaapkamer 0 en een slaapkamer 1, een terras met bergkast.

#### BESCHRIJVING VAN HET BLOK III

1. Het appartement op het gelijkvloers III 0

a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven drieduizend vierhonderd zevenenzeventig/honderdduizendsten waaronder de grond;

b) in privaatieve en uitsluitende eigendom een oppervlakte van achtenzestig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter

bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken, een hall, een w.c., een berging, een badkamer, één slaapkamer, een terras achteraan met bergkast.

2. De appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping namelijk III 1, III 2 en III 3.



a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven vierduizend vierhonderd zesentachtig/honderdduizendsten waaronder de grond;

b) in privatieve en uitsluitende eigendom een oppervlakte van achtentachtig vierkante meter vierenvijftig vierkante decimeter,

bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken met terras, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, één slaapkamer, een terras achteraan met bergkast.

3. Het appartement op de vierde verdieping namelijk III 4

a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven vijfduizend honderd negentwintig/honderdduizendsten waaronder de grond;

b) in privatieve en uitsluitende eigendom een oppervlakte van honderd en één vierkante meter vierentwintig vierkante decimeter,

bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken met terras, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, een slaapkamer 0 en een slaapkamer 1 en een terras achteraan met bergkast.

BESCHRIJVING VAN HET BLOK IV

1. Het appartement op het gelijkvloers IV 0

a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven vijfduizend zeshonderd vierenveertig/honderdduizendsten waaronder de grond.

b) in privatieve en uitsluitende eigendom een oppervlakte van honderd en elf vierkante meter veertig vierkante decimeter,

bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, een slaapkamer 0, een slaapkamer 1 en een slaapkamer 2, een terras achteraan met bergkast.

2. De appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping namelijk IV 1, IV 2 en IV 3

a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven vijfduizend zeshonderd drieënveertig/honderdduizendsten waaronder de grond;

b) in privatieve en uitsluitende eigendom een oppervlakte van honderd dertien vierkante meter vijfendertig vierkante decimeter,

bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken met terras, een hall, een berging, een w.c., een badkamer, een slaapkamer 0, een slaapkamer 1 en een slaapkamer 2, een terras achteraan met bergkast.

3. Het appartement op de vierde verdieping namelijk IV 4

a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven vijfduizend negenennegentig/honderdduizendsten waaronder de grond.

b) in privatieve en uitsluitende eigendom een oppervlakte van honderd vierkante meter vierenzestig vierkante decimeter,



X 915620

Vierde blad



bestaande uit :

een living met open haard bestaande uit een zithoek en een eethoek, een keuken met terras, een hall, een berging, een w.c., een bakamer, een slaapkamer 0 en een slaapkamer 1 en een terras achteraan met bergkast.

B. Het garagecomplex bestaat uit :

1. dertien individuele garages genummerd G 1 tot en met G 13,

hebbende ieder :

- a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven vijfduizend zeshonderd/honderdduizendsten waaronder de grond;
- b) in privatieve en uitsluitende eigendom de garageruimte zelf alsmede de poort;

2. twee overdekte staanplaatsen GG 1 en GG 2

hebbende ieder :

- a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven vijfduizend vijfhonderd/honderdduizendsten waaronder de grond;
- b) in gemeenschap, ieder voor de helft, onder de twee eigenaars van de twee overdekte staanplaatsen, de garagepoort en de ruimte van de garage zelf onder voorbehoud van de omlijnde oppervlakten het privaat gedeelte van iedere overdekte staanplaats uitmakend;
- c) in privatieve en uitsluitende eigendom de omlijnde grondoppervlakte op het plan aangeduid onder A en B.

3. drie staanplaatsen aangeduid onder P 3, P 4 en P 5.

hebbende ieder :

- a) in de gemeenschappelijke delen als hierna beschreven vijfduizend vierhonderd/honderdduizendsten waaronder de grond;
- b) in privatieve en uitsluitende eigendom de omlijnde grondoppervlakte op het plan aangeduid onder P 3, P 4 en P 5.

ARTIKEL VIJF.

I. De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw omvatten :

In de eerste plaats de grond, hiervoor beschreven met een huidige oppervlakte volgens meting van duizend tweehonderd negenenzeventig vierkante meter éénentachtig vierkante decimeter.

De scheidsmuren en afsluitingsmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons en vensters, de balustraden, de leuningen van balkons en schouwen voor toeluchting, ontluchting en verwijdering van de verbrande gassen, de leidingen van alle aard voor water, gas, electriciteit, telefoon, kabeltelevisie enzovoorts.., alles tot aan de straatriool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de appartementen of de lokalen, die van de appartementen, bergplaatsen en voorraadkamers afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend particulier gebruik van deze appartementen, bergplaatsen en lokalen dienen, samen met de grond hiervoren beschreven.

De ingangen met deur, het portaal met voorhal en kasten en mat, de trappen en verlichtingstoestellen, het kuislokaaltje met inboedel, de volledige liften en hun machines, het dak, de schouwen, de verhuisbalken en de brandladders, de voetpaden rond het gebouw en de tuinaanleg en alle delen van



het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, en het gebruik ervan.

II. De gemeenschappelijke delen van het garagecomplex omvatten :

In de eerste plaats de grond beschreven met een huidige oppervlakte volgens meting van zeshonderd vierenzestig vierkante meter.

Verder de scheidsmuren, de dakbedekking, de leidingen van alle aard, alsmede de wegbedekking en de afwatering tot aan de straatriool.

ARTIKEL ZES. - PRIVATIEVE DELEN.

I. Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, namelijk: de vloer of vloerbedekking met haar steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenschappen der scheidswanden, welke de appartementen onderling afscheiden, en de vensters met uitzicht op de straat of op de koer met hun luiken en leuning, de deuren der doorgangen, alle inwendige leidingen der appartementen, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: particuliere meters en leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon).

II. Elk privaat eigendom zal voor wat de garages overdekte staanplaatsen en staanplaatsen betreft omvatten de vloer en/of haar bedekking alsmede de garagepoort en over het algemeen alles wat dient tot het persoonlijk en uitsluitend gebruik van de eigenaars of bezettenden.

ARTIKEL ZEVEN.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn eigendom 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.

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

Het is aan de eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen.

Het is aan de eigenaars verboden aan de muren in metselwerk en aan de betonconstructies te raken. Alle eventuele veranderingen dienen aan de goedkeuring van de bouwmeester van het gebouw onderworpen te worden.



X 915621

Vijfde blad

Handwritten initials or signature, possibly 'A' and 'B'.



#### ARTIKEL ACHT.

De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen en onder toezicht van de bouwkundige van het gebouw, de heer Marc Roels, architect te 2000 Antwerpen, Oever 21.

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

#### ARTIKEL NEGEN.

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

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

#### ARTIKEL TIEN.

De algemene vergadering der eigenaars van het appartementengebouw als van het garagecomplex zal bij meerderheid van drie/vierden der stemmen alle wijzigingen aan deze basisakte als aan de uit te voeren of uitgevoerde constructies kunnen beslissen.

#### B. BEDING EN BEHEER VAN HET APPARTEMENT EN HET GARAGE-COMPLEX

##### ARTIKEL ELF.

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

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft oefenen de eigenaars van het grootste aantal honderdduizendsten van het appartementengebouw als van het garagecomplex, hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid der rechten komt de functie aan de oudste toe.

##### ARTIKEL TWAALF.

De algemene vergaderingen der mede-eigenaars zijn opperste meester van het beheer van het gebouw en van het garagecomplex voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

##### ARTIKEL DERTIEN.

De algemene vergaderingen zijn slechts geldig samengesteld, wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergaderingen binden door hun beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten, welke op de dagorde staan; zij mogen vertegenwoordigd zijn of niet.

##### ARTIKEL VEERTIEN.

De beide algemene vergaderingen worden samen ambtshalve gehouden elk jaar in de maand december op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene die er de functie van waarneemt,



aangeduid.

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

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

Zij moeten in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door een der eigenaars.

Ingeval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen zullen de vergaderingen geldig samengeroepen worden door een der medeëigenaars.

#### ARTIKEL VIJFTIEN.

De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren bij aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

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

#### ARTIKEL ZESTIEN.

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

#### ARTIKEL ZEVENTIEN.

De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars, welk aantal honderdduizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niet-  
tegenstaande dit feit toch op al de algemene vergadering uitgenodigd worden, doch hij zal erop tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zou de beheerder ertoe 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.

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



X 915622

Zesde blad



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

ARTIKEL ACHTTIEN.

Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter aan; deze kan herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootste aantal honderdduizendsten en, in geval van gelijkheid, aan de oudste onder hen.

ARTIKEL NEGENTIEN.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door een bijzitter en, bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door de tegenwoordige eigenaar met het grootste aantal honderdduizendsten.

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

ARTIKEL TWINTIG.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitter en de secretaris.

ARTIKEL EENENTWINTIG

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

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

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

ARTIKEL TWEEENTWINTIG.

De mede-eigenaars beschikken ieder over één stem.

ARTIKEL DRIEENTWINTIG.

Opdat de beslissingen geldig zouden gebeuren moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft van de mede-eigenaars samenbrengen.

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

ARTIKEL VIERENTWINTIG.

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd, de beheerder zal deze een maand te voren aan de mede-eigenaars moeten mededelen; de voorzitter en de bijzitter hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag



van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elk trimester zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

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

ARTIKEL VIJFENTWINTIG.

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

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

C. VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

ARTIKEL ZESENTWINTIG.

Er bestaan partikuliere meters voor gas en electriciteit voor elk appartement en een meter voor de gemeenschappelijke delen van blok I en II en een meter voor de gemeenschappelijke delen van blok III en IV.

Het individueel verbruik van deze meters valt ten laste van elke gebruiker en voor de gemeenschap der medeëigenaars in de verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De lift is wat de electriciteit betreft aan de algemene meter verbonden: het verbruik van deze meter valt ten laste van de medeëigenaars in de verhoudingen bepaald in artikel negenentwintig hierna. Het verbruik van de electriciteit betrekkelijk het garagecomplex is verbonden aan een gemeenschappelijke meter. Het verbruik aan deze meter valt ten laste van de medeëigenaars in de verhouding als bepaald in artikel negenentwintig hierna.

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars, ieder volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze hierna voorzien betreffende de lift.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat de ondernemer de in ontvangstname vraagt.

De kosten van onderhoud en herstel, zullen verdeeld worden onder de verschillende medeëigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

ARTIKEL ACHTENTWINTIG.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- 1) de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt;



X 915623

Zevende blad

Handwritten signature or initials in blue ink, consisting of a vertical line with a crossbar and a flourish below it.



2) de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering;

3) de terugbetaling der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang;

ARTIKEL NEGENENTWINTIG.

Het gebruik van de hal, de lift en de andere gemeenschappelijke delen kan gereguleerd worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL DERTIG.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën : dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken.

DRINGENDE HERSTELLINGEN.

ARTIKEL EENENDERTIG.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen water of gasleidingen, uitwendigen buizen, dakgoten enzovoort, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN.

ARTIKEL TWEENDERTIG.

Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de bijzitter, die aldus de beheerraad vormen.

De beheerraad zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN MAAR DIE EEN GENOEGEN OF EEN VERBETERING MEEBRENGEN.

ARTIKEL DRIEENDERTIG.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde van het onroerend goed en zullen 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 VIERENDERTIG.

De mede-eigenaars zullen door hun appartementen, bergplaatsen en voorraadmekamers doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juni tot einde augustus en van vijftien december tot vijftien januari, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving van een kilometer; lasthebber, van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

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



ARTIKEL VIJFENDERTIG.

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

ARTIKEL ZESENDERTIG.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de medeigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de medeigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of medeigenaar.

ARTIKEL ZEVENENDERTIG.

In geval een medeigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ARTIKEL ACHTENDERTIG.

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaald bij artikel vier.

D. VERZEKERING EN HEROPBOUW

ARTIKEL NEGENENDERTIG.

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

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door

voornoemd en de eigenaars zullen haar de door haar betaalde premiën terugbetalen, in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

Nadien zal de beheerder hieraan zijn zorgen moeten besteden, hij zal de premiën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeigendom.

De medeigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen, wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige stukken; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning geldig in hun plaats kunnen tekenen.

ARTIKEL VEERTIG.

Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

ARTIKEL EENENVEERTIG.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der medeigenaars of uit hoofde

Achtste blad

Handwritten marks: a vertical line, a horizontal line, and a signature-like scribble.



van het personeel dat hij in dienst heeft of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van één der medeëigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

#### ARTIKEL TWEEENVEERTIG.

In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars aangeduid door de vergadering, met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

#### ARTIKEL DRIEENVEERTIG.

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 herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars behoudens het verhaal van deze laatste 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 herstelling overtreft verkrijgen de medeëigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

In geval 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 medeïgendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatste af te staan of indien iedere medeëigenaar niet wenst aan te nemen, aan deze medeëigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel, dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs dezer overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudige bevel, op



vordering van de meest naarstige partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal een derde kontakt betaald worden en het overschot, bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke instresten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijke rechten, vastgesteld bij artikel twee van dit reglement.

#### ARTIKEL VIERENVEERTIG.

a) Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, kunnen deze op hun kosten verzekerd worden; zij zullen niettemin in de algemene polis kunnen verzekerd worden, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars dienen tussen te komen in het overschot van de gebeurlijke kosten van heropbouw.

b) De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende 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 alleen hierover vrij kunnen beschikken.

#### ARTIKEL VIJFENVEERTIG.

Door de zorgen van de beheerder kan een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen en burgerlijke aansprakelijkheid, die zich zouden kunnen voordoen binnen dit eigendom en te wijten aan de constructie of aan de plaatselijke toestand.

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premiën zullen betaald worden door de beheerder, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke delen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwwerken Verhulst voornoemd.

#### HOOFDSTUK II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

##### ARTIKEL ZESENVEERTIG.

Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Negende blad



De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer", door de beheerder bijgehouden en dat in aansluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

ARTIKEL ZEVENENVEERTIG.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE EEN. ONDERHOUD.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG.

De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, en vensterluiken, zullen moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opge maakt en onder het toezicht van de beheerder.

Wat de werken in betrekking tot de privatieve delen betreft waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen tegepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

ARTIKEL NEGENENVEERTIG.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die tot de plaatsen, welke zij bewonen behoren, en als er zijn moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en ten minste eens per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken.

Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen.

SECTIE TWEE. - UITZICHT.

ARTIKEL VIJFTIG.

De medeigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

SECTIE DRIE. - INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL EENENVIJFTIG.

De medeigenaars zullen geen hout zagen, hakken of breken.

ARTIKEL TWEEENVIJFTIG.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshal, het trappenhuis, de achteruit en de tuin zullen altijd vrij moeten gehouden worden, dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt, neergezet of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen; de tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

ARTIKEL DRIEENVIJFTIG.

Op de doorgangen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen enzovoorts..



9 ARTIKEL VIERENVIJFTIG.

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasbuizen in rubber of buigzame buizen aan ten wenden; de gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

10 ARTIKEL VIJFENVIJFTIG.

De medeigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen geen honden, katten of andere dieren mogen houden.

SECTIE VIER. - RUST - ZEDELIIKHEID.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG.

De medeigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familievader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers of andere personen waarmede zij in betrekking zouden zijn.

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht laten uitbrengen, het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radioapparaten en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt, die storingen te weeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiophonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene bestemd voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties, de motoren der huishoudelijke toestellen.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG.

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 medeïegendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen, op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

Onderverhuringen zelfs gedeeltelijke, zijn steeds verboden.

13 ARTIKEL ACHTENVIJFTIG.

De voorraadkamers en de kamers zullen slechts mogen verkocht worden aan eigenaars van appartementen van het gebouw, zij zullen slechts mogen verhuurd worden aan bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars of huurders.

De eigenaars mogen tussen hen hun kamers ruilen en ze tussen hen vervreemden. In dit geval zal er een wijzigende basisakte dienen te worden gemaakt waarvan de kosten ten hun-

Tiende blad

Handwritten marks and signatures in the left margin.

12

13



nen laste zullen vallen.

ARTIKEL NEGENENVIJFTIG.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE VIJF. - BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL ZESTIG.

In het gebouw mag geen handel gedreven worden, behoudens wat betreft het gelijkvloers.

De lokalen zullen mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep.

De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

ARTIKEL EENENZESTIG.

Het is verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen, of waar ook.

Het zal toegelaten zijn op de partikuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.

Het zal toegelaten zijn naast de ingang deur een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus zullen mogen vermeld worden, de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement dat hij bewoont bevindt; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de vergadering.

ARTIKEL TWEEENZESTIG.

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaardijke, ontvlambare, ongezonde of gevaardlijke waren mogen ingericht worden, ook zullen geen mazoutvuren of butaanvuren in het eigendom mogen geplaatst worden.

De bewoners zullen erover moeten waken dat er in de kamers geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

ARTIKEL DRIEENZESTIG.

Een kuisvrouw en een tuinman kunnen door de algemene vergadering aangeduid worden. Deze vergadering zal ook hun vergoeding vaststellen.

De eerste kuisvrouw en eerste tuinman kunnen benoemd worden door

voornoemd. Nadien zullen zij aangeworven en betaald worden per maand door de zorgen van de beheerder die hen zal kunnen ontslaan na zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de beheerraad.

ARTIKEL VIERENZESTIG.

De dienst van de kuisvrouw zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen. Haar taak zal er derhalve in bestaan de gemeenschappelijke plaatsen, het voetpad



rond het gebouw en het kuislokaal in zeer zuivere staat te houden en dit eenmaal per week.

De dienst van de tuinman zal omvatten al hetgeen gebruikelijk is in een wel onderhouden tuin. Zijn taak zal er derhalve in bestaan, de gemeenschappelijke tuin, de oprit en de afrit, in zuivere staat te houden, het gazon, de bomen en de beplantingen regelmatig te onderhouden, te snoeien of te bemesten. De onderhoudsbeurten zullen in verhouding zijn met het seizoen, in overeenstemming met de beheerder.

Hij zal ook instaan voor het regelmatig nazicht, en onderhoud van de controle- en toezichtputten van de riolering welke zich buiten het betrokken gebouw bevinden en dit ééns per maand.

De kuisvrouw en de tuinman zullen zich niet met de huishouding der bewoners mogen bezig houden, noch enig werk in de privatieve delen mogen uitvoeren.

ARTIKEL VIJFENZESTIG.

De beheerder zal gehouden zijn de kuisvrouw en/of de tuinman te ontslaan, wanneer de vergadering der medeëigenaars het beslist.

Wanneer hij in gebreke blijft zal het ontslag verleend worden door een afgevaardigde van de vergadering.

SECTIE ZES. - BEHEER.

ARTIKEL ZESENZESTIG.

De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en uit een bijzitter.

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

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken, hij kan de beheerder bevel geven de kuisvrouw te ontslaan.

De beheerraad zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.

De beheerraad zal geldig beslissen, wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

ARTIKEL ZEVENENZESTIG.

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 bezoldigd wordt zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

ARTIKEL ACHTENZESTIG.

De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift, gebeurlijk op eigen hand te werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aan-

20

21

22

23

Elfde blad



geduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

ARTIKEL NEGENENZESTIG.

De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, riolen en leidingen.

ARTIKEL ZEVENTIG.

De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering, die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Bij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

ARTIKEL EENENZEVENTIG.

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

Hij biedt om de drie maand aan iedere eigenaar diens bijzondere rekening aan.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven; minimum duizend frank per appartement per jaar.

Aan de beheerder zal jaarlijks een vergoeding worden uitbetaald van minimaal vijfhonderd frank per appartement.

Het bedrag van dit voorschot alsmede de vergoeding aan de beheerder zullen 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 gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden.

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

De eigenaar in gebreke, zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder, in naam van alle mede-eigenaars; de beheerder heeft daartoe een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad 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 procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere mede-eigenaars ertoe 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 een 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 geldig kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven, de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekweten.

ARTIKEL DRIEENZEVENTIG.

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

SECTIE ZEVEN. - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL VIERENZEVENTIG.

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan sprake is in het woningstatuut, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald in artikel zevenentwintig en volgende.

ARTIKEL VIJFENZEVENTIG.

Het individueel verbruik van gas, electriciteit, water, wordt door ieder eigenaar of gebruiker betaald, volgens de aanduiding op zijn persoonlijke meter.

ARTIKEL ZESENZEVENTIG.

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

SECTIE ACHT. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

ARTIKEL ZEVENENZEVENTIG.

In geval van onenigheid tussen de medeigenaars (of tussen één of meerdere onder hen) en de beheerder zullen de moeilijkheden, betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in wiens ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit geding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement van medeigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte ervan een recht van welke aard ook zullen bezitten.

Dientegevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten



de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van medeigendom bezitten en dat zij alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoner of titularis van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten zijn getreden.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van de onroerende goederen, zullen partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebrek waarvan deze woonplaats zal gekozen worden in het gebouw of het complex zelf.

#### ARTIKEL ACHTENZEVENTIG.

Al wat hiervoor is bepaald in het reglement van inwendige orde is zowel van toepassing op het appartement als op het garagecomplex voor zoveel mogelijk.

Hier wordt echter uitdrukkelijk bepaald dat het ten strengste verboden is te parkeren of te stationeren op de rijweg deel uitmakend van het garagecomplex, behoudens in de afgebakende zones.

#### BIJZONDERE BEPALING.

Er wordt opdracht gegeven aan de heer Marc Roels, architect, wonende te Antwerpen, Oever 21, voornoemd en tevens volmacht om in naam van de eigenaars en/of de medeigenaars, alle nodig gevolg te geven tot het goed einde der werken, de leiding van de werken in handen te nemen, alle bijkomende machtigingen te bekomen, alle aansluitingen door openbare diensten aan te vragen alsook na akkoord met de bouwheer alle aanpassingen aan het ontwerp aan te brengen die nodig zouden kunnen zijn of worden onder oogpunt van techniek of estetik.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN.

1. Hier wordt uitdrukkelijk bepaald ten titel van erfdienstbaarheid dat de eigenaars van een appartement recht van uit- en over- en doorweg zullen hebben over de rijweg deel uitmakend van het garagecomplex.

Dit zakelijk recht wordt gevestigd onvergeld, eeuwigdurend en kosteloos.

2. Tevens wordt bij deze bepaald ten titel van erfdienstbaarheid dat de eigenaars van een garage, een overdekte staanplaats of een open parkeerruimte recht van uit-, over- en doorweg zullen hebben over de rijweg aan te leggen op het perceel Beveren, sectie C, deel van nr 388 met een oppervlakte van duizend negenhonderd achtendertig vierkante meter dertien vierkante decimeter, zijnde lot één van het plan opgesteld door de heer Paul Koppen, landmeter-expert te Sint-Niklaas in dato van tweeëntwintig juni negentienhonderd zesenzeventig.

Dit zakelijk recht wordt gevestigd onvergeld, eeuwigdurend en kosteloos.

Doch deze erfdienstbaarheid wordt slechts verleend onder de schorsende voorwaarde dat op gemeld lot één van het plan appartementen en garages zullen worden opgericht.

3. De medeigenaars van het garagecomplex op lot twee zullen, na oprichting van het appartementsgebouw en de gara-



ges op lot één van het voormeld plan van landmeter Koppen een erfdienstbaarheid van uit- over en doorweg toestaan over hun rijweg in voordeel van het garagecomplex op te richten op lot één.

Dit zakelijk recht wordt gevestigd onvergeld, eeuwigdurend en kosteloos.

FISKALE VERKLARING

Artikel tweehonderd en drie, eerste alinea, van het Wetboek der Registratierechten is gelezen.

KEUZE VAN WOONSTEDE.

Voor de uitvoering van deze akte wordt er keuze van woonst gedaan op het kantoor van de werkende notaris.

BEVESTIGING

En de notaris bevestigt op zicht van officiële stukken de juistheid van de schrijfwijze van [redacted]

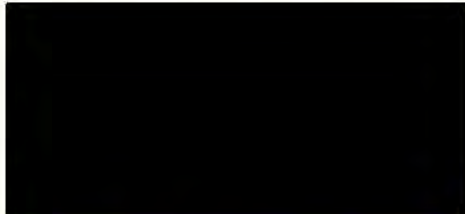
WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Beveren-Waas, datum als ten hoofde gemeld is.

Na voorlezing van het vorenstaande heeft de komparante, vertegenwoordigd als gemeld, met ons, notaris, getekend.

Dertiende en laatste blad

*[Handwritten signature]*



*derden*  
Geboght ~~12~~ blad 9 verzending te Beveren-Waas, de  
achten twintig april 1900 tweehonderd  
12 deel 3/5 blad 99 vak 17  
Ontvangen tweehonderd vijfentwintig frank  
225F 1/2 De Ontvangst

*[Handwritten signature]*