

Het jaar negentienhonderd achtenzestig,
de negende september.
Voor Ons, Meester Baudouin Cols, houder der minuut, en Meester Richard Celis, beiden notaris te Antwerpen.

ZIJN VERSCHENEN :

1° De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immobiliën Marcel Peeters", gevestigd te Antwerpen, België-lei 180, gesticht onder de benaming van "Antwerpse Grondbelegging" bij akte verleden voor Meester Paul Van Oekel, notaris te Antwerpen op achttien juni negentienhonderd drieën-zestig, verschenen bij uittreksel in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig juni volgend onder nummer 19307, waarvan de benaming werd veranderd in de huidige en de statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor Meester Antoine Cols, notaris te Antwerpen op eenentwintig september negentienhonderd vijfenzestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven oktober volgend, onder nummer 30083.

Hier vertegenwoordigd door :

De heer Marcel John Corneel PEETERS, handelaar, wonende te 's Gravenwezel, Azalealei 34.

2° de naamloze vennootschap "n.v. Meubelhout-Import Edm. De Decker", in 't Frans "s.a. Importation de Bois d'Ebenisterie Edm. De Decker", gevestigd te Antwerpen, Italiëlei 231, gesticht bij akte verleden voor Notaris Joseph De Cleene, te Antwerpen op vierentwintig juni negentienhonderd negenenveertig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht juli daarna onder n° 14989, waarvan de statuten gewijzigd werden ingevolge proces-verbaal gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien juli negentienhonderd eenenzestig, onder n° 22524.

Hier vertegenwoordigd door :

De heer Edmond De Decker, afgevaardigde-beheerder, wonende te Antwerpen, Quinten Matsyslei 21.

Handelend ingevolge artikel 20 der statuten.

Dewelke kompananten ons, voorafgaandelijk de basisakte, voorwerp van onderhavige akte, hebben uiteengezet :

SAKTE.

9/1968

r.2.867

e blad.

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARING

De komparante sub 1° is eigenares van :

- 1) een blok grond met het thans erop staande huis, gelegen te Antwerpen, Italiëlei 233, volgens titel en ten kadaster bekend wijk E n° 1281/o/5 voor een oppervlakte van tweehonderd en tien vierkante meter;
- 2) een blok grond met het thans erop staande huis, gelegen te Antwerpen, Italiëlei 227, ten kadaster gekend volgens titel wijk E n° 1281/c/1 voor een grootte van tweehonderd en tien vierkante meter;
- 3) een blok grond met het thans erop staande huis gelegen te Antwerpen, Italiëlei 229, ten kadaster gekend volgens titel wijk E n° 1281/d/1 voor een grootte van tweehonderd veertig vierkante meter.

De komparante sub 2° is eigenares van :

- Een blok grond met het thans erop staand huis, gelegen te Antwerpen, Italiëlei 231, volgens titel ten kadaster bekend wijk E n° 1281/e/1 voor een grootte van tweehonderd en tien vierkante meter.

EIGENDOMSAAANHALING

a) De eigendommen toebehorend aan de komparante sub 1° werden verkregen als volgt :

- het eigendom hiervoor beschreven sub 1) : om het aangekocht te hebben van de heer Frans Jan Herman Cecilia Van Thillo, geneesheer en zijn echtgenote Paula Maria Elisabeth Gerarda Robyns, ook geschreven Robijns, zonder beroep samen te Antwerpen, bij akte verleden voor Notaris Richard Celis te Antwerpen op zeventien oktober negentienhonderd zeventenzestig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op veertien december volgend, deel 4234 nr 26

- de eigendommen hiervoor beschreven sub 2) en 3) : om ze aangekocht te hebben van de heer Edmundus Leopold Joannes Maria Van Thillo, geneesheer, en zijn echtgenote dame Anna Maria Margaretha Roebroek, zonder beroep, samen te Antwerpen, bij akte verleden voor Notaris Baudouin Oels te Antwerpen op zes september negentienhonderd achtenzestig;

b) het eigendom toehorend aan de komparante sub 2° hoort haar toe om het aangekocht te hebben van de heer Cornelius Emilius Nagels, tulabouwkundige en zijn echtgenote dame Anna Sophia Van Bellingen, zonder beroep, samen te Wilrijk, ingevolge akte verleden voor Notaris Willy van Raemdonck te Antwerpen op negen november negentienhonderd viereenvijftig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op twintig november volgend, deel 3040 n° 5.

De komparante sub 1° heeft aan de komparante sub 2° voorgesteld op voorschreven eigendommen een appartementsgebouw op te richten op eigen kosten en dat haar dus eigen zal blijven, en dat zal bestemd zijn voor de verkoop.

De komparante sub 2° heeft dit voorstel aanvaard en stelt bijgevolg haar grond ter beschikking van de komparante sub 1°.

VERZAKING - TOELATING - VERBINTENISSEN

Teneinde dit opzet te verwezenlijken verklaart de komparante sub 2° te verzaken aan het recht van natrekking dat haar toekomt ingevolge de artikelen 552 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Zij geeft bijgevolg toelating aan de komparante sub 1°, die aanvaardt, om op gezegde grond op haar uitsluitelijke verantwoordelijkheid de konstrukties op te richten welke zij zal goedvinden.

Zij verbindt zich mede te werken bij het opmaken van alle akten en stukken en ondermeer tot het opmaken van onderhavige akte.

Zij verbindt zich tevens op eerste verzoek van de komparante sub 1° aan de toekomstige kopers van studio's of andere privatieve delen de eraan verbonden aandelen in de grond te verkopen.

Anderzijds verplicht de komparante sub 1° zich geen privatieve aandelen van de konstrukties te verkopen zonder haar kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden aandelen in de grond te kopen.

BASISAKTE

Met het doel de juridische verdeling van het eigendom door te voeren, hebben de verschijnsters beslist het goed waarover sprake te plaatsen onder het stelsel van mede-eigendom en het een onroerend statuut te geven.

Dienvolgens hebben de verschijnsters ons aangezocht authentieke akte op te maken van deze wilsuitdrukking, en dit zoals voorzien door de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zijnde artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het eigendom zal de benaming dragen van "CENTER BUILDING".

Er werd een reglement van mede-eigendom opgesteld met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de manier vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en de tussenkomst van ieder der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat :

1° het statuut van het eigendom dat bepaalt de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de wederopbouw van gans of van een deel van het eigendom.

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen voortvloeien worden opgelegd aan alle mede-eigenaars zo tegenwoordige als toekomstige en kunnen enkel gewijzigd worden met eensgezind akkoord der mede-eigenaars. Dit statuut zal ten andere tegenstelbaar zijn aan ieder door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

2° Het reglement van inwendige orde betrekking hebbend op het genot van het eigendom en op de regeling van het lever in gemeenschap.

Dit reglement van inwendige orde is geen reëel statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die later eigenaar van een eigendomsrecht of van een genotsrecht zullen worden van een deel van het eigendom, het kan verander worden onder de voorwaarden erin bepaald.

De verschijnsters hebben ons vervolgens overhandigd om tussen onze minuten neergelegd te worden volgende dokuminten :

1. Aanhangsel I : zijnde de beschrijving van het gebouw
2. Aanhangsel II : de tabel der onverdeelde aandelen in de grond en de gemene delen
3. Aanhangsel III : het reglement van mede-eigendom en inwendige orde
4. Aanhangsel IV : de plans van het gebouw, te weten :
 - A. gevelplan
 - B. plan der kelders (garages)
 - C. plan van het gelijkvloers
 - D. plan der verdiepingen
 - E. doorsneden

Deze dokumenten vormen samen de basisakte van het eigendom.

Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij moeten dus gelezen en geïnterpreteerd worden de ene in functie van de andere.

Bijgevolg zullen deze dokumenten aan huidige akte gehecht blijven na voor waar erkend te zijn, getekend "ne varietur" door de komparanten en bekleed met de melding van aanhangsel door de ondergetekende notaris; zij zullen terzelfdertijd als onderhavige akte geregistreerd worden en zullen vanaf heden onafscheidelijk deel uitmaken van deze akte.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW

De verschijnsters verklaren de verdeling van het gebouw te doen in twee kompleksen, te weten :

- Kompleks I : omvat de verdiepingen en het gelijkvloers, ter uitzondering van de garages, evenals een deel in de ondergrond
- Kompleks II : omvat het garagekompleks : twee niveau's in de ondergrond en één op het gelijkvloers.

Ieder van deze kompleksen is op zijn beurt nog onderverdeeld in verschillende privatieve lokalen zoals in aanhangsel I hieraangehecht beschreven.

Deze wilsuiting geakteerd in onderhavige akte brengt van dit ogenblik af de privatieve delen tot stand in onderscheidene goederen, welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van een eigendomsovergang onder levenden of tengevolge van overlijden of van eender welk kontrakt.

Elk van deze privatieve lokalen omvat :

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitelijke eigendom
- b) een zeker aantal kwotiteiten - hierna verder toegewezen - in de gemene delen van het gebouw en in de grond, en die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid.

De vervreemding van een privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaat gedeelte én van de aandelen in de grond en de gemene delen die daar-bij horen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privaat deel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd én het deel in de privatieve en uitsluitelijke eigendom én de kwotiteiten in de gemene delen en in de grond, die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

Het ontstaan van die privatieve lokalen doet tegelijkertijd de gemene delen van deze verscheidene eigendommen ontstaan.

De gemene delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten.

Ze bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid.

De privatieve lokalen en de gemene delen zijn beschreven in de plans en andere dokumenten aan deze akte gehecht, en welke bepalen welke lokalen en elementen privaat zijn en welke gemeen, alsmede de verdeling der gemeenschappelijke gedeelten tussen elk der privatieve delen die samen het geheel van het gebouw uitmaken.

De verschijnster sub 1° behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de konstruktiewerken alle veranderingen en wijzigingen aan de plans en bouwwerken aan te brengen welke zouden gevorderd en opgelegd worden door de Stad, technische dienst of welke instantie ook.

Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om technische en esthetische redenen, dewelke de architect zou nodig oordelen en waarover deze laatste uitsluitend en alleenlijk beslist.

Hetzelfde geldt eveneens voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen der studio's en andere privatieve plaatsen aangeduid op de plans en hierna verder beschreven, hetzij vóór de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van studio's of andere privatieve plaatsen of mits hun toestemming. Indien de wijzigingen uitgevoerd op verzoek van de verkrijgers kosten meebrengen, zijn deze ten laste van die verkrijgers.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privatieve plaats toegevoegd worden aan een andere, of afgenomen van een andere mits er een gelijk evenredig aantal kwotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen of af te nemen.

Zo ook zal de maatschappij-verschijnster sub 1° de bestemming van zekere privatieve lokalen kunnen wijzigen, zolang die niet verkocht zijn; zij zal ook deze lokalen mogen split-

sen, of samenvoegen met anderen op voorwaarde dat deze wijzigingen, splitsingen of samenvoegingen geen wijzigingen brengen van het aantal aandelen in de gemeene delen die horen bij privative lokalen die reeds verkocht zijn op het oogenblik der splitsting of samenvoeging.

VOORBEHOUD VAN VERGOEDING

De verschijster sub 1^o behoudt zich de vergoeding van overname der scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor, evenwel te betalen door de bebouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De verschijster sub 1^o heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van de vergoeding van overname kan voor de verschijster sub 1^o, noch de verplichting bij te dragen tot de onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen tenzij voor het aandeel waarvoor zij op het oogenblik van de onderhoud, de bescherming, de herstelling of de heropbouw, nog eigenares zou zijn.

Indien om welke reden ook de tusschenkomst der mede-eigenaars der gemeenschappelijke delen zou nodig gevonden worden om het welslagen van een handeling te verzekeren, dan zullen deze vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen zodra ze daartoe aangezocht worden op straf van schadevergoeding.

ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN

1.- Er wordt alhier opgemerkt dat in de akte verleden voor notaris Zandouin C O L S te Antwerpen op zes september negentienhonderd achtenzesig voorwaard, onder meer letterlijk bedongen staat wat volgt :

" Dienaangaande staat er in de voorsangehaalde akte verleden voor notaris Raymond De Becker te Antwerpen op elf oktober negentienhonderd zesenvijftig, betreffende het eigendom hiervoor beschreven sub a) letterlijk vermeld hetgeen volgt :

" 3. In een vroegere verkoopakte van notaris Bagheco te Antwerpen op zeventien juni achttienhonderd vierentwintig, overgeschreven ten kantore der gronden te Antwerpen op achtentwintig juni daaraan, deel 1553 n^o 29 staat letterlijk vermeld wat volgt :

" Les acquéreurs ne pourront construire sur les propriétés vendues aucun établissement dangereux ni insalubre ni aucun de ceux qui rentrent dans l'une ou l'autre des catégories assujetties par la loi à l'approbation préalable des autorités."

" In de voorsangehaalde akte verleden voor Notaris Raymond De Becker te Antwerpen op twaalf november negentienhonderd zesenvijftig, betreffende het eigendom hiervoor beschreven sub b) staat onder meer letterlijk bedongen wat volgt

" . . . derwijne dat koopers nooit enig verhaal hoegenaamd
 " zullen kunnen uitoefenen tegen verkopers of de werkende
 " notarissen uit hoofde van erfliensbaarden en gemeen-
 " schappen dewelke zouden kunnen bestaan en hier niet zouden
 " vermeld zijn, de koopers te dien einde gesubrogeerd zijnde
 " in al de rechten en verplichtingen van verkopers.
 " Doende de verkopers deaangaande opmerken dat in voor-
 " schreven verslag-schrift van eindelijke toewijzing van ze-
 " ventien februari negentien honderd drie en veertig, het-
 " welk verwijst naar eene aankoopakte verleden voor notaris
 " Paul Van Cutsem te Antwerpen, in dato vijf December negen-
 " tien honderd negentien, er letterlijk vermeld staat wat
 " volgt :

" " L'acquéreur s'interdit la construction de tous établisse-
 " ments dangereux ou insalubres et de tous ceux qui rentrent
 " dans l'une ou l'autre des catégories assujetties par la
 " loi à l'approbation préalable des autorités. La vente a
 " lieu avec renonciation à la destination du père de famille.
 " De toekomstige eigenaars in onderhavig eigendom worden ge-
 " steld en gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen der
 " komparanten dienaangaande.

2.- Komparanten in deze, vestigen ten voordele van al de
 eigenaars, huurders en/of gebruikers van auto's, auto's, auto's,
 een eeuwigdurend recht van op- en afrit, en in- en uitrit
 voor voertuigen van en naar de openbare weg over de gemeene
 delen die daarvoor in aanmerking komen.

Onder rijtuigen wordt verstaan auto's, moto's, scooters en
 bromfietsen en rijtuigen. kindervagens met uitsluiting van
 vrachtauto's, kruiwagens, stootwagens, karren en dergelijke.

Dit recht van wagenen dient strikt geïnterpreteerd te wor-
 den in die zin, dat slechts een doorgang wordt verleend en
 geen recht op parkeren noch tijdelijk stilstaan. De rijtu-
 gen dienen dus dadelijk in hun staanplaats gestald te wor-
 den.

Bij inrit van één der gebruikers naar zijn staanplaats,
 zal hij zich steeds moeten vergewissen of er geen hinder be-
 staat om in te rijden. In bevestigend geval zal hij voorrang
 verlenen aan het rijtuig hetwelk zich zou begeven naar de
 openbare weg.

Alle gebruik van de gemeene delen gebeurt steeds op eigen
 verantwoordelijkheid van de gebruiker, die bijgevolg alleen
 verantwoordelijk blijft voor alle schade door hem veroor-
 zaakt.

3.- Doorgang der leidingen, kokere en schoorsteenpijpen :

De verschijnsel sub 2° verklaart bij deze ten titel
 van eeuwigdurende erfliensbaardheid in vrucht en ten laste
 van allen en ieder der particuliere eigenaars, waeruit het
 gebouw bestaat, te vestigen : de doorgang voor alle leidingen
 en schoorsteenpijpen, nodig tot de uitroeping en de afvoer-

king van hogerliggende, lagerliggende en lateraal liggende lokalen.

4.- Het hieraangehecht algemeen reglement van mede-eigendom en inwendige orde dient aanzien te worden als een algemeen schema. Alle bedingen die erin voorkomen dienen als niet geschreven aanzien, wanneer zij handelen over zaken of rechten die in onderhavig eigendom niet voorkomen.

5.- Er wordt alhier uitdrukkelijk bepaald :

a) dat de twee kompleksen niet zullen dienen tussen te komen in elkanders lasten en kosten van onderhoud en herstelling. Ingeval van totale wederopbouw echter, en zo tot deze wederopbouw beslist wordt door de algemene vergadering zullen de twee kompleksen wel met elkaar moeten samenwerken en tussenkomen, alsof er geen kompleksen zouden bestaan doch slechts één enkel eigendom.

b) in het algemeen en behoudens de restrictie voor wederopbouw zullen de kompleksen bijgevolg dienen aanzien te worden als volledig gescheiden eigendommen die met elkaar niet gemeens hebben.

Uitzondering wordt echter gemaakt voor die delen of die diensten waarvan de kompleksen gezamenlijk gebruik maken, zo bijvoorbeeld doch niet beperkend die grondvesten en pijlers waarop de beide kompleksen steunen, die afscheidingen tussen de twee kompleksen te aanzien als gemene scheiding enzomeer.

Voor de onderhoud, de herstelling en de wederopbouw van die gemene delen of diensten dient ieder kompleks toegang te verlenen en tussen te komen in de kosten volgens zijn aandeel in de tienduizendsten.

Toegang zal ook dienen verleend te worden voor onderhoud, herstelling en eventueel vervanging van de delen van een kompleks welke door het ander gaan, zo bijvoorbeeld leidingen en zo meer.

c) de eigenaars van de Parkings zullen tevens zonder vergoeding het recht hebben op de gewel aan de inrit van de Parkings reclame aan te brengen nodig voor de eventuele verhuring van deze Parkings doch op hun verantwoordelijkheid voor alle risico's en schade.

d) de komparante in deze sub 1° zal op de daken zonder vergoeding doch op haar verantwoordelijkheid voor alle risico en schade daardoor veroorzaakt publiciteit en reclame mogen aanbrengen, hetzij voor haarzelf, hetzij voor derden.

BIJZONDERE BEDINGEN

Verwarming en warmwaterbedeling.

Voor wat de verwarming en warmwaterbedeling betreft wordt bepaald dat enkel die delen en/of het kompleks dat er gebruik van maakt dient tussen te komen in de kosten van verbruik.

Lift

De eigenaars van privatieve delen in Kompleks II en de eigenaar van de winkel of het bureel op het gelijkvloers, dienen

niet tussen te komen in het onderhoud der liften, alsmede van het elektriciteitsverbruik ervan en alles daarmede recht streeks in verband.

TRAP

De kosten van onderhoud en herstelling van de trap leidend van het gelijkvloers naar het laagste niveau, en welke gemeen is aan de twee kompleksen, zullen gedragen en betaald worden voor drie/vierde door Kompleks II en voor één/vierde door Kompleks I.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering dezer kiezen partijen woonst in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen dezer zijn ten laste van de komparante sub 1^e die ze zal mogen verhalen op de toekomstige eigenaars der privatieve delen.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleend te Antwerpen, datum als boven.

Na voorlezing hebben de komparanten, vertegenwoordigd als gezegd, met ons Notarissen, ondertekend.
(Volgen de handtekeningen).

le blad

1 - - - - -
2 - - - - -
3 - - - - -
4 - - - - -
5 - - - - -
6 - - - - -
7 - - - - -
8 - - - - -
9 - - - - -
10 - - - - -
11 - - - - -
12 - - - - -
13 - - - - -
14 - - - - -
15 - - - - -

AANHANGSEL IBESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

Zoals in de basisakte vermeld bestaat het eigendom uit twee kompleksen, en omvat :

I. KOMPLEKS I

Het begrijpt :

- a) ondergronds : gemene delen : - twee mazouttanks
 - op niveau - 5,20 m en - 3,95 m : verwarmingskelder, trap
 - op niveau - 2,70 m en - 1,45 m : spoelstel, twee liftputten, aflopen en aansluiting op riolering, trap
- b) gelijkvloers : privatieve delen : een winkel- of bureelruimte, lavatory met w.c.
gemene delen : inkom, hall, twee liftkokers met liften, trapzaal met trap, vuilniskelder met uitmonding der vuilschuif en verbrandingsoven.
- c) 1° tot en met 8° verdieping :
privatieve delen : op elk dezer verdiepingen : 14 studio's telkens genummerd van 1 tot en met 14; de nummering beginnende: studio 1 (S1) links vóór in het eigendom van de straatkant gezien; studio 2 (S2) links achter in het eigendom; studio 3 (S3) rechts naast studio 1; studio 4 (S4) rechts naast studio 2 en zo verder;
iedere studio bestaande uit : inkom met vestiairekast, living met kookhoek badkamer met w.c.
gemene delen : twee liftkokers, trapzaal met trap, vuilschuif, gang, plaatsen voor meters
- d) 9° verdieping :
privatieve delen : zes studio's genummerd 1 tot en met 6; studio 1 gelegen links aan de voorzijde van het gebouw, van de straatkant gezien, studio 2 links aan de achterzijde van het gebouw, studio 3 rechts naast studio 1; studio 4 rechts naast studio 2; studio 5 rechts naast studio 3 en studio 6 rechts naast 4, en begrijpende studio 1 : inkom met vestiairekast, living, slaapkamer met ingemaakte kast, kookhoek, badkamer met w.c., terras.

studio 2 : inkom met vestiaire kast, living, kookhoek, slaapkamer met ingemaakte kast, badkamer met w.c., terras
studio 3 : inkom met vestiaire kast, living, kookhoek, slaapkamer met ingemaakte kast, badkamer met w.c., terras
studio 4 : inkom met vestiairekast, living, kookhoek, slaapkamer, badkamer met w.c., terras.

studio 5 : inkom met vestiairekast, living met ingemaakte kast, slaapkamer met ingemaakte kast, kookhoek, badkamer met w.c., terras.

studio 6 : inkom met vestiairekast, living, kookhoek, slaapkamer met ingemaakte kast, badkamer met w.c., terras.

gemene delen :

kabine met liftmotoren, trapzaal met trap, gang, plaatsen voor meters, vuilschuif.

II. KOMPLEKS II

Het begrijpt :

a) ondergronds :

1° op niveau - 5,20 en - 3,95 : (kelder -2)

privatieve delen : 38 autostaanplaatsen, genummerd van 1 tot en met 38

gemene delen : op- en afrit en doorrijen, trap gemeen aan de twee kompleksen

2° op niveau - 2,70 en - 1,45 : (kelder -1)

privatieve delen : 37 autostaanplaatsen, genummerd van 39 tot en met 75

gemene delen : op- en afrit en doorrijen, trap gemeen aan de twee kompleksen

b) gelijkvloers :

privatieve delen : 24 autostaanplaatsen genummerd van 76 tot en met 99

gemene delen : op- en afrit en doorrijen, inritten met poorten en controle, trap gemeen aan de twee kompleksen.

"Ne Varietur". Antwerpen, 9 september 1968. (Volgen de handtekeningen).

AANHANGSEL II

TABEL DER AANDELEN IN DE GROND EN DE GEMENE DELEN
=====

KOMPLEKS I :

- op het gelijkvloers : de winkel of het bureel :		288 / 10.000
- op ieder der 1° tot en met 8° verdiepingen:		
ieder S 1 : 66/10.000°	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 2 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 3 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 4 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 5 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 6 : 56/	X 8 =	448 / 10.000
ieder S 7 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 8 : 56/	X 8 =	448 / 10.000
ieder S 9 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 10 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 11 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 12 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 13 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
ieder S 14 : 66/	X 8 =	528 / 10.000
- op de 9° verdieping :	S 1 :	113 / 10.000
	S 2 :	101 / 10.000
	S 3 :	120 / 10.000
	S 4 :	130 / 10.000
	S 5 :	110 / 10.000
	S 6 :	124 / 10.000
		8.218 / 10.000

KOMPLEKS II :

- de 99 autostaanplaatsen (ondergronds op de twee niveau's en op het gelijkvloers):		
ieder 18 / 10.000°		1.782 / 10.000

Totaal : 10.000 / 10.000
=====

"Ne Varietur". Antwerpen, 9 september 1968.
(Volgen de handtekeningen).

AANHANGSEL IIIALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOMInhoudstafelEERSTE HOOFDSTUK : ALGEMENE UITEENZETTING

- Artikel 1 : Statuut van het gebouw
 Artikel 2 : Reglement van inwendige orde
 Artikel 3 : Algemeen reglement van mede-eigendom

TWEEDE HOOFDSTUK : STATUUT VAN HET GEBOUWAfdeling IOnverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom

- Artikel 4 : Verdeling van het gebouw
 Artikels 5, 6 en 7 : Verdeling van de gemene delen
 Artikel 8 : Vaststelling der privatieve delen
 Artikel 9 : Wijzigingen aan de gemene delen
 Artikel 10 : Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw
 Artikel 11 : Rolluiken, zonneblinden, draadloze telefonie-televisie
 Artikel 12 : Verbinding met de aangrenzende eigendommen

Afdeling IIBediening en beheer van het gebouw

- Artikel 13 : Beheer der - benoeming en bevoegdheid
 Artikel 14 : Samenstelling van de algemene vergadering
 Artikel 15 : Gewone en buitengewone algemene vergaderingen
 Artikel 16 : Bijeenroeping voor de vergaderingen
 Artikel 17 : Dagorde der vergaderingen
 Artikel 18 : Vertegenwoordiging op de vergaderingen
 Artikel 19 : Voorzitter en bijzitters der vergaderingen
 Artikel 20 : Bureel
 Artikel 21 : Aanwezigheidslijst
 Artikel 22 : Meerderheid
 Artikel 23 : Aantal stemmen
 Artikel 24 : Vereist aantal aanwezigen
 Artikel 25 : Beheersrekeningen
 Artikel 26 : Verslagschriften

Afdeling IIIVerdeling der gemene kosten en ontvangsten - Onderhoud en herstellingen

- Artikels 27 en 28 : Bijdragen
 Artikel 29 : Samenstelling
 Artikel 30 : Herstellingen - Kategoriën
 Artikel 31 : Dringende herstellingen
 Artikel 32 : Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen

Artikel 33 : Niet onontbeerlijke herstellingen en werken
maar die een verbetering en een verfraaiing
meebrengen

Artikel 34 : Toegang tot de privative gedeelten

Belastingen - Burgerlijke verantwoordelijkheid - Lasten

Artikel 35 : Belastingen

Artikel 36 : Verdeling der lasten

Artikel 37 : Verhoging der lasten

Ontvangsten :

Artikel 38 : Ontvangsten

Afdeling IV

Verzekeringen en heropbouw

Artikel 39 : Gemeenschappelijke verzekering

Artikel 40 : Bijpremies

Artikel 41 : Eksemplaren

Artikel 42 : Inning der vergoedingen

Artikel 43 : Benutting der vergoedingen

Artikel 44 : Bijkomende verzekeringen

Artikel 45 : Verzekeringen tegen ongevallen

DERDE HOOFDSTUK - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 46 : Meerderheid

Artikel 47 : Verslagschriften

Afdeling I

Onderhoud

Artikel 48 : Onderhoudswerken

Afdeling II

Uitsicht

Artikel 49 : Esthetiek

Afdeling III

Inwendige orde

Artikel 50 : Vrijhouden der gemeenschappelijke delen

Artikel 51 : Enkhouddelijke werken

Artikel 52 : Dieren

Afdeling IV :

Zedelijkheid - Rust

Artikel 53 : Bewoning in het algemeen

Artikel 54 : Huurovereenkomsten

Artikel 55 : Gemeentelijke lasten

Afdeling V

Lift

Artikel 56 : Gebruik

Afdeling VI

Bestemming der lokalen

Artikel 57 : Bestemming der studio's

Artikel 58 : Publiciteit

Afdeling VII
Centrale verwarming en warmwaterbedeling
 Artikel 59 : werking en kosten

Afdeling VIII
Beheer

Artikel 60 : raad van beheer
 Artikel 61 : benoeming van de beheerder
 Artikel 62 : bevoegdheid van de beheerder
 Artikel 63 : rekeningen van de beheerder
 Artikels 64, 65 en 66 : voorschotten

Afdeling IX

Gemeenschappelijke lasten

Artikel 67 : bepalingen
 Artikel 68 : water, elektriciteit
 Artikel 69 : wijzigingen

Afdeling X

Reglement van de garages

Artikel 70 : gebruik
 Artikel 71 : verplichtingen der gebruikers

Afdeling XI

Algemene schikkingen

ste blad

Artikel 72 : betwistingen

Afdeling XII

Artikel 73 : betrekken van het gebouw en de verhuizing

Afdeling XIII

Artikel 74 : vuilschuif

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM HOOFDSTUK I. - ALGEMEEN OPPERZETTING

Artikel 1 : Statuut van het gebouw

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577bis 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 geheelijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de overeenstemmingen die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan eenstemmig akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

Artikel 2 : Inwendige orderegel

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook, een inwendige orderegel 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 mede-eigendom

Het zakelijk statuut en de inwendige orderegel vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, of onroerend statuut.

HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET GEBOUW

Sektie I

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom

Artikel 4 : 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 mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het burgerlijk wetboek, voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op

1) het 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 5 : Verdeling en vaststelling der gemene delen

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, 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 6 :

De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten 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 leuningen van balkons en vensters, schouwen, de leidingen van alle aard voor water en elektriciteit, alle tot aan de riool, 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 liften en hun machines, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarming installaties met bijhoregheden en buizen (de radiators en buizen in de privaatieve lokalen bestemd tot het partikulier gebruik van die lokalen, zijn privaatieve delen), 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 een der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en het gebruik.

Artikel 7 :

de blad

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

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

Artikel 8 : Bepaling der privaatieve delen

Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen ervan 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, telefoon).

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te be-

schikken over zijn privatieve 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 goedgevonden 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 privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

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

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

Artikel 9 : 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 mede-eigenaars, 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 10 : 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 ingangsdouren van de studio's en andere partikuliere plaatsen, met vensters, leuningen, rolluiken, luiken en andere delen, welke zichtbaar zijn van af de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 11 : Luiken, rolluiken, draadlaze 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.

Een volledige televisie-en radioantenne zal op het gebouw opgericht worden. Het is de mede-eigenaars of huurders verboden een andere antenne te gebruiken dan de bestaande installatie die alle waarborgen van goede ontvangst biedt en onderhouden zal worden door een gespecialiseerde firma, voor een globale prijs per jaar. Deze som is verschuldigd door de gemeenschap van alle studio's, ieder vooreen gelijk deel, en dit of ze aansluiten op die antenne of niet.

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

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

Artikel 12 : Verbinding met de aangrenzende gebouwen

Ieder eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de studio's 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 respectievelijke eigenaars hiermee akkoord gaan.

Sektie II

Bediening en beheer van het gebouw

Artikel 13 : Beheerder - benoeming - bevoegdheden

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars. 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 privaat gedeelte, zal zijn: de maatschappij M.P. Beheercentrale, gevestigd te Antwerpen, of elke andere door hem aan te duiden persoon, zo fysieke als juridische.

Als vergoeding voor zijn werkzaamheden zal hij een bedrag ontvangen van F 0,50/10.000^o per maand, gekoppeld aan de index van de maand augustus. (105,84 %).

Elke verhoging van het indexcijfer met minstens 5 punten zal een evenredige verhoging van de vergoeding met zich brengen. Ingeval een nieuwe index moest tot stand komen, zal de vergoeding hiernaan aangepast worden in verhouding tot de huidige index berekend volgens de wettelijke voorschriften

en ook het verschil van 5 punten zal in evenredigheid aangepast worden op basis van het voormelde indexcijfer van augustus 1968.

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

De algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meetres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 14 : Samenstelling van de algemene vergadering

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

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

Artikel 15 : 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 functie van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de beheerder, welke moet betekend worden aan al de mede-eigenaars in de vormen en termijn voorzien voor de samenroeping zullen deze dag, uur en plaats jaarlijks dezelfde 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 vijftientwintig ten honderd van de tienduizendsten van het onroerend goed bezitten.

Zo de beheerder in gebreke blijft gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering bijeengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

Artikel 16 : Uitnodiging tot de algemene vergadering

De uitnodigingen zullen gedaan worden tenminste acht volle dagen en ten hoogste veertien volle dagen te voeren, per aangekonde 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 oproepings-

brief 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 17 : Dagerde van de algemene vergaderingen

De dagerde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

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

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

Artikel 18 : Vertegenwoordiging op de vergaderingen

De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars welk aantal tienduizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

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

Evenwel indien hij van de mede-eigenaars 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 mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hijzelf geen mede-eigenaar is of indien hij, hebbende op het geheel of een deel van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een mede-eigenaar 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 mede-eigenaar 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 mede-eigenaars.

In het geval dat, ingevolget 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 onbekwamen; 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-verhaal der algemene vergadering gehecht blijven.

Artikel 19 : Voorzitter en bijzitters van de vergaderingen

De algemene vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; zij kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering behoort aan de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten; ingeval van gelijkheid komt het toe aan de oudste onder hen.

Artikel 20 : Bureel

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootst aantal tienduizendsten bezitten.

Het bureel duidt de secretaris aan welke buiten de vergadering mag genomen worden.

Artikel 21 : Aanwezigheidslijst

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

Artikel 22 : Meerderheid

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

Artikel 23 : Aantal stemmen

De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij tienduizendsten bezitten.

Artikel 24 : Aanwezigheidskworum

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars, meer dan 5.000/10.000sten bezittend, samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk, binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen, welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze en het aantal tienduizendsten dat vertegenwoordigd is.

Het is wel te verstaan dat alle beslissingen betrekkelijk een bepaald kompleks alleen, enkel door die persoon dienen genomen te worden, die gerechtigd is in dat kompleks en volgens hun aandeel in dat kompleks.

Artikel 25 : Rekeningen van beheer

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze tijdig aan de mede-eigenaars moeten mededelen; de voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen samen met de verrechtvaardigende stukken, na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elk trimester zal de beheerder aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

Artikel 26 : Processen-verbaal

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

Ieder mede-eigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing; 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 III

Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten

Artikel 27 :

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

Artikel 28 :

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

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze voorzien in de basisakte.

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

Artikel 29 : 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° de kosten van verwarming der gemene delen.

Artikel 30 : 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 31 : 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 toestemming te vragen.

Artikel 32 : Werken en herstellingen die onontbeerlijk zijn maar niet dringend

Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de raad van beheer vormen.

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

Artikel 33 : Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn maar een verbetering of verbetering meebrengen

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste een 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 34 : Toegang tot de privatieve gedeelten

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

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun s t u d i o of plaats te overhandigen aan de beheerder of de voorzitter en dit onder verze-
geld omslag, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstel-
lingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waar-
toe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschrif-
ten.

Belastingen - burgerlijke verantwoordelijkheid - lastenArtikel 35 : Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rech-
streeks door de bestuursmacht op elke private eigendom wor-
den gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars
verdeeld worden in evenredigheid met hun tienduizendsten in
de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 36 : Verdeling der lasten

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed
(artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en over het alge-
meen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden
verdield volgens de formule van mede-eigendom voor zover het
gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onver-
minderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen heb-
ben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel stas-
derden of mede-eigenaars.

Artikel 37 : Verhoging der lasten

Ingeval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou
verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen de-
ze verhoging moeten dragen.

Ontvangsten

Artikel 38 : Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden
geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen
zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid
van zijn deel bepaald in de tabel der kwotiteiten.

Sektie IV.Verzekering - HeropbouwArtikel 39 : Gemeenschappelijke verzekering

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering
van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken,
zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij ge-
schieden, 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 huur-
gelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor
de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen besteden; hij zal
de premien vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terug-
betaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de mede-eigen-
dom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te
verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden voor het af-
sluiten 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 Beheercentrale M.P., geves-
tigd te Antwerpen.

Artikel 40 : Bijpremies

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het
beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars 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 me-
de-eigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze
laatste vallen.

Artikel 41 : Exemplaren

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

Artikel 42 : Inning der vergoedingen

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krach-
tens de polis, door de beheerder geïnd worden in tegenwoor-
digheid van de mede-eigenaars, 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 hypothekaire schuldeisers en de tegenwoordige
bepaling zal hem geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussen-
komst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 43 : Benutting 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 mede-eigenaars, behoudens het verhaal van deze
laatststen tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een
waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot be-
loop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. Indien het een volledige ramp gelukt zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der mede-eigenaars 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 mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom 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 mede-eigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatste binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wenschen over te nemen, aan degenen der mede-eigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun 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 meestgarede 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 herbouwen wordt, zal de onverdeeltheid 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 alledan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respectievelijk rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 44 : Bijkomende verzekeringen

A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraailingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de alge-

mene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremii van te betalen en zonder dat de andere mede-eigenaars 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 onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premii 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 45 : Verzekeringen tegen ongevallen

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

De eerste verzekeringspolissen zullen door de Beheercentrale M.P. hogervermeld, 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 mede-eigenaars 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 46 : Meerderheid

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

Artikel 47 : Processen-verbaal

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

en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden door de beheerder en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de mede-eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, 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 van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbers.

Sektie I Onderhoud

Artikel 48 : Onderhoudswerken

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

tiende blad

De schildering en in het algemeen alle onderhoud, herstellingen en vervangen van de inrijpoorten der garageaansluitingen zal dienen gedaan te worden op uitsluitende kosten van de eigenaars der garageaansluitingen.

Alle andere inkomgangen en poorten en deuren in kompleks I waarvan sprake is in de basisakte blijven ten laste van dit laatste.

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 knisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenveger, zo er gebruik van gemaakt wordt.

Zij zullen dit moeten bewijzen aan de beheerder.

Sektie II Uitzicht

Artikel 49 : Esthetiek

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

Sektie IIIInwendige ordeArtikel 50 : Plaatsing van voorwerpen in de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshalli, 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. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

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

Artikel 51 : Huishoudelijke werken.

Op 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 52 : Dieren

Het is de mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed honden, katten en vogels 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 der drie/vierden van de stemmen en inhouden- de ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

Sektie IVMoraal - RustArtikel 53 : Bewoning in het algemeen

De mede-eigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen 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 teweeg brengen, 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, de koelinstallaties en deze voor de algemene verwarming 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 54 : 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 familie vader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elke studio mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een 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 beheer een kopij van het huurooel over te maken. Wanneer minstens drie/vierden der mede-eigenaars bezwaar aantekenen bij de beheerden tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de eigenaar die verhuurt aan die huurder, gehouden zijn het huurkontraakt te verbreken.

De eigenaar blijft solidair verantwoordelijk met zijn huurder voor alle schade door hem aangericht.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de autostaanplaatsen geheel of gedeeltelijk als huurparking mogen uitgebaat worden, zowel per uur als voor langere termijnen.

Artikel 55 : Gemeentelijke lasten

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

Sektie VLiftArtikel 56 : Gebruik

Elke persoon die gebruik maakt van de lift, zal zich dienen te gedragen naar de voorziene richtlijnen, die slechts door de raad van beheer zullen kunnen gewijzigd worden.

De algemene verantwoordelijkheid der ouders voor hun kinderen dient in het bijzonder betreffende de liften onderlijnd.

Sektie VIBestemming van de lokalenArtikel 57 : Bestemming der studio's

De studio's zullen in principe moeten dienen tot bewoning; er wordt echter opgemerkt dat zij zullen mogen gebruikt worden als bureel. Op het gelijkvloers mogen burelen voor vrije beroepen of niet-hinderlijke bedrijven met standing gevestigd worden.

Artikel 58 : Publiciteit

Behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed, behoudens wat gezegd is in de basisakte.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang.

Het is nochtans toegelaten op de ingangsdeur van de studio of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruiker en zijn beroep.

Op de ingangsdeur, op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, en de verdieping welke hij gebruikt dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de algemene vergadering voorgeschreven. Alleen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering zullen berichten en kennisgevingen (o.a. voor te huur zijnde delen) mogen aangebracht worden.

Sektie VII.Centrale verwarmingArtikel 59 :

De centrale verwarming zal geschieden door aanwending van mazout of brandstof.

De deelneming in de uitgaven spruitende uit de inwerkingsstelling van de centrale verwarming is verplichtend voor alle eigenaars of bewoners van lokalen voorzien van verwarmings-toestellen, en/of warmwatertoestellen.

Voor de andere eigenaars geldt het hiernavolgende niet.

Het aandeel in de kosten voor centrale verwarming en warmwaterdistributie wordt voor iedere mede-eigenaar of bewoner vastgesteld op basis van zijn verbruik.

De eigenaars of bewoners hebben ook bij te dragen in de uitgaven van de gebeurlijke verwarming der gemeene plaatsen, dit in verhouding vastgesteld zoals hiervoor.

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warmwaterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten :

- 30 % in verhouding van de tienduizendsten die ieder bezit in mede-eigendom, voor warmwaterbedeling en verlies op de leidingen

- het saldo, hetzij 70 % volgens de aanduidingen gegeven door de warmteteleers wat betreft de centrale verwarming

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitings-systeem van de centrale verwarming van de privatieve en gemeene lokalen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in de lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingsystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode.

De brandstof voor het eerste jaar zal besteld worden door Beheercentrale M.F. hoger vermeld, en dit voor rekening van de mede-eigenaars.

Sektie VIII

Beheer

Artikel 60 : Raad van beheer

De raad van beheer is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters.

De beheerder van het gebouw zal de vergadering van de raad van beheer bijwonen met raadgevende stem.

De raad van beheer 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 zal de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatigte werking van de lift te verzekeren.

De raad van beheer zal toezicht uitoefenen op de aankoop van brandstoffen, hij zal zich de prijzen en de namen der voorgestelde leveranciers laten voorleggen, zich verzekeren van de hoedanigheid en de hoeveelheid der geleverde brandstoffen.

De raad van beheer zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden. De raad van beheer zal deugdelijk beslissen bij gewone

meerderheid.

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

Artikel 61 : 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 mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een sekretaris mogen toevoegen om de geschiften bij te houden; de vergoedingen van de beheerder of van deze sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

Artikel 62 : Bevoegdheden van de beheerder

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling, en van alle andere gemene toestellen.

Hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevoelen worden door de raad van beheer en door de vergadering doen uitvoeren.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangegeuid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De beheerder onderzoekt de betwistingen betrekkelijk de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van beheer en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

Artikel 63 : Rekeningen van de beheerder

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

Artikel 64 : Voorschotten

Aan de beheerder zal zesmaandelijks een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars 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 en re-

servefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en plaatsen van dit reservefonds vast stellen 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.

Indien een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten zal deze laatste met de toelating van de raad van beheer, de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water, welke de studio van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing; de mede-eigenaar 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 benaerstiging van de beheerder in naam van alle mede-eigenaars; 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.

tiende blad

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 mede-eigenaars 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 de studio of autostaanplaats 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 van de centrale verwarming en van het warm water zou willen bedienen, iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij strafrechtelijk kunnen vervolgd worden. Een titel van schadevergoeding forfaitair vastgesteld, zijn de ingebreke blijvende eigenaars aan de gemeenschap verschuldigd een bedrag gelijk aan de kosten uitgegeven voor vervolging en inning, onver-

minderd de andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

Artikel 65 :

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

Artikel 66 :

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

Sektie IX

Gemeenschappelijke lasten

Artikel 67 : 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 mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen gezegd is hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

Artikel 68 : Water - elektriciteit

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

Artikel 69 : Wijzigingen

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sekte uitmaken kan slechts gewijzigd worden door een algemene vergadering waarop aanwezig de eigenaars bezittende samen minstens de twee/derden der tienduizendsten en stemmende met een meerderheid van vier/vijfde der aanwezige stemmen.

Sektie X

Reglement met betrekking tot de garages

Artikel 70 : Gebruik

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuuringsonderneming.

Zo ondermeer zullen alle of een deel der autostaanplaatsen mogen uitgebaat worden als parking met verhuur per uur.

Deze uitbating zal door alle mede-eigenaars in het gebouw moeten gedoogd worden zowel bij dag als 's nachts zonder enige vergoeding wegens stoornis of anderszins te kunnen inroepen.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

Artikel 71 : Verplichtingen van de gebruikers

Tenzij mits toelating van de raad van beheer is het de garage-gebruikers niet toegelaten:

1. hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van mede-eigendom

2. op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakaten aan te brengen die de garage te koop of te huur stellen).

3. in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.

4. hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de algemene vergadering.

5. benzine (mazout, gasbonbons) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten :

a. zich het gebruik onttrekken van : geluidmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.

b. de uitweg en toegang vrijhouden en er hun wagen niet onbestuurd laten staan.

c. in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de raad van beheer te dien einde zal worden uitgevaardigd.

d. eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de raad van beheer werd goedgekeurd.

e. een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffingsrisico's veroorzaakt aan mede-eigenaars door de vergroting der risico's.

Sektie XI

Algemene schikkingen

Artikel 22 : Betwistingen

Ingeval van oneenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen 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 scheidsrechtster aan te stellen bij gemeen akkoord of bij gebrek van eensgezindheid, aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de burgerlijke rechtbank in welks ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten bij een meerderheid van twee/derden der stemmen.

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

Het algemeen reglement (werkelijk statuut en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Baudouin Cole, notaris te Antwerpen.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolykopieerd worden en aan de belanghebbenden overhandigd, tegen een door de

vergadering vastgestelde prijs.

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed een gedeelte ervan, een recht van welke aard zullen bezitt.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis hebben van dit reglement van mede-eigendom en dat zij ten andere rechtens, 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 voor spruiten, zijn getreden.

Ter gelegenheid van het verwerven van zijn recht op mede-eigendom, zal ieder mede-eigenaar gehouden zijn keuze van woonplaats te doen in het ambtsgebied van de burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat.

Bij ledere wijziging van die woonstkeuze zullen zij hier de beheerder op de hoogte moeten stellen bij aangetekend schrijven. Bij gebrek aan woonstkeuze zullen alle stukken beschieden hen geldig betekend worden in het gebouw zelf.

Bij gebrek aan verwittiging in geval van wijziging zal alles geldig betekend worden op de te worden gekozen woonplaat of in het gebouw zo er een was.

Sektie XII

Retrekken van het gebouw en de verhuizing

Artikel 73 :

1. Het inbrengen van meubelen of de verhuizing ervan, zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw bij middel van een speciaal hijsapparaat, en zal aan een bekwam vakman dienaar toevertrouwd te worden.

2. Alle schade voortvloeiende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoec der facturen, aan de beheerder dienaar 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 voorzigtigheidsmatige toelating van de beheerder. De mede-eigenaar 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 mogelijkheden betreffende de vergoeding der door de verhuis ontstaan schade te vermijden.

Sektie XIII - Vuilschuif

Artikel 74 :

De kosten van herstel en onderhoud der vuilschuif en kok

mullen dienen gedragen te worden door de mede-eigenaars van de studio's.

Het is verboden in de ruilschuif vloeistoffen of zware en breekbare voorwerpen te werpen, zoals onder meer flessen, lampen, kartonnen dozen van abnormale grootte, en in het algemeen wat bederven, breken, besmetten of beschadigen kan.

"De Varietair".

Antwerpen, 9 september 1968. (Volgen de handtekeningen).

---- VOOR AFSCHRIFT. ----

---- DE NOTARIS. ---

ntigste en
tste blad.
gekeurd de
rhaling van
ftien lijnen