Het jaar negentienhonderd één en zeventig, de 26 juni
Voor Ons, Meester Hugo LAROSE, doctor in de rechten, notaris met standplaats te Antwerpen
IS VERSCHENEN :
De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid : "MATIMBO" gevestigd te Antwerpen, Van Breestraat 13, opgericht bij akte verleden voor ons, notaris Larose, op vijf en twintig juni negentienhonderd acht en zestig, bekend gemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van dertien juli daarna, onder nummer 2012-6, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 155.874.
Alhier vertegenwoordigd door :

Welke komparante ons notaris verzocht te akteren wat volgt :

1) Dat zij eigenares is van :

STAD ANTWERPEN

Een eigendom op en met grond en aanhorigheden, Mechelsesteenweg 210, ten kadaster bekend sectie K nummer 1543/P/31 voor een oppervlakte van honderd drie en negentig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Dit eigendom hoort toe aan de komparante om het te hebben aangekocht van Mejuffer Ida Anna Henri RAMAEKERS, zonder beroep, te Antwerpen, volgens akte verleden voor ondergetekende notaris Larose, op veertien juli negentienhonderd één en zeventig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Antwerpen, op zeventien juli daarna, deel 4539 nummer 10. Oorspronkelijk hoorde voormeld eigendom toe aan mevrouw Gabriella Mathildis Van Camp, om er de aankoop van gedaan te hebben bij akte verleden voor notaris Wauters te Antwerpen op twaalf oktober negentienhonderd vijfenveertig, overgeschreven te Antwerpen, eerste hypotheekkantoor op dertig oktober daarna deel 2443 nummer 14.
Mevrouw Gabriella Van Camp was gehuwd in tweede echt met de heer Julius Egidius Maria Mertens, onder het beheer der scheiding van goederen, ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor notaris Gemin, alsdan te Berchem op vijf augustus negentienhonderd negenendertig.
Mevrouw Gabriella Van Camp is overleden te Berchem op vijf januari negentienhonderd drie en zestig, nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgename haar dochter en enig kind gesproten en behouden uit haar eerste huwelijk met de heer Joannes Maria Julianus Ramaekers, zijnde juffrouw Ida Anna Henri Ramaekers, verkoopster in deze, onder voorbehoud van één/vierde in volle eigendom van haar nalatenschap toekomende aan haar overlevende echt genoot de heer Julius Mertens, ingevolge gifte vervat in haar hoger gemeld huwelijkskontrakt.

De heer Julius Mertens, weduwnaar in eerste echt van dame Maria Valentine Marguerite Delens, en in tweede echt van dame Gabriella Van Camp, is overleden te Deurne op dertig januari negentienhonderd zes en zestig, nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgename zijn enig kind gesproten en behouden uit zijn huwelijk met dame Maria Delens, zijnde dame Isabella Françoise Adelaide Mertens, zonder beroep, echtgenote van de heer John Peyron te Monterey.
Ingevolge akte van deling bij licitatie tussen de twee erfgenamen te weten dame Peyron-Mertens en juffrouw Ida Ramaekers, werd voormeld eigendom toebedeeld aan dame Ida Ramaekers, bij akte verleden voor notaris Paul Smet, te Antwerpen, houder der minuut en notaris Eduard Van Put, te Berchem op acht en twintig maart negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven te Antwerpen, eerste hypotheekkantoor op vier en twintig april daarna deel 4185 nummer 20.

2) Dat zij voornemens is, op voorschreven goed, na afbraak van de oude gebouwen, een appartementsgebouw op te richten dat zal bestaan uit keldering, gelijkvloers, acht verdiepingen en dakverdieping
3) Dat zij verlangt de horizontale en vertikale verdeling van het eigendom door te voeren en het te stellen onder het regime van de medeeigendom, en het te voorzien van een woningstatuut.

BASISAKTE

Na deze verklaringen verzoekt de verschijnster ons, notaris, haar authentieke akte te verlenen van haar besluit de grond en de op te richten gebouwe te stellen onder het regime van de verplichte mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt, en het eigendom te voorzien van een woningstatuut.
Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke zaken zullen beheerd worden, en om de bijdrage vast te stellen van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven.
Dit reglement omvat :
1) Het statuut van het gebouw.
De beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortspruiten worden opgelegd aan alle mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, en zij zijn niet vatbaar voor wijzigingen tenzij bij eensgezinde toestemming van al de mede-eigenaars, dit statuut zal overigens tegen allen tegenstelbaar zijn door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

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 bepaald.
De komparante heeft ons daarop volgende documenten overhandigd :
bijlage 1) plan van het gebouw.

bijlage 2) de beschrijving van het gebouw en de vaststelling van het aantal aandelen en de gemeenschappelijke delen.
bijlage 3) het reglement van medeeigendom en inwendige orde.
Deze documenten, met deze akte, vormen samen de basisakte van het gebouw waarvan sprake hierboven.
Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel, zij dienen gelezen en geinterpreteerd in onderling verband.
Deze dokumenten zullen hieraan gehecht blijven nadat zij echt verklaard zijn door de verschijnster "ne varietur" ondertekend werden en door ondergetekende notaris met de bijlagemelding bekleed worden. Zij zullen tezelfdertijd als deze akte geregistreerd worden en voortaan integrerend deel uitmakenvan deze akte.

Verklaring van verdeling van het gebouw :
De verschijnster verklaart de verdeling van het gebouw te doen in appartementen en andere privatieve lokalen.
Deze wilsverklaring, geakteerd in deze akte, brengt vanaf dit ogenblik tot stand : de appartementen en andere privatieve lokalen in onderscheiden goederen die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten. Elk dezer appartementen en privatieve lokalen omvat :
a) Een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom.
b) Een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die zich verbinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.
De vervreemding van een privatief lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding van het privatief gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkomstig bijhoren.
De hypotheek en elk ander zakelijk recht bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke die daarmede onafscheidelijk verbonden zijn.
Het ontstaan van deze privatieve lokalen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidenen goederen.
De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in duizend/duizendsten, zij bestaan in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeldheid.
De privatieve lokalen komen voor op en zijn beschreven in de plans en andere dokumenten die bij deze akte gevoegd zijn en die bepalen welke lokalen en elementen privatief of gemeenschappelijk zijn , alsmede hun verdeling tussen elk der privatieve gedeelten, samen het geheel van het gebouw uitmakend.

Bijzondere bepalingen.
1) De vervreemding van de autostaanplaatsen is toegelaten aan personen die geen eigenaars zijn van privatieve lokalen in het gebouw.
2) De kelders hebben geen aandelen in de gemeenschappelijke delen. De vervreemding ervan is enkel toegelaten tussen mede-eigenaars van het gebouw.
3) De verschijners verklaren te vestigen ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid in het voordeel en ten laste van alle privatieve goederen, begrepen in meergemeld gebouw de doorgang van alle kanalisaties, kokers en schoorstenen nodig ten dienste van alle onder of boven elkaar gelegen lokalen.

4) Beheer : De komparante behoudt zich het recht voor om de eerste beheerder van het gebouw aan te stellen, alsmede de duur van zijn mandaat en zijn eventuele vergoeding te bepalen.

5) Verzekering :

De eerste gemeenschappelijke verzekering voor het gebouw zal afgesloten worden door komparante in deze bij een verzekeringsmaatschappij van haar keuze.

6) Voorbehoud :

De komparante behoudt zich de vergoeding voor die eventueel zou verschuldigd zijn door de nevensliggende eigenaars die zouden bouwen en bijgevolg zouden willen gebruik maken van de scheimuren.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de verschijnster mogelijk te maken alleen deze vergoeding te ontvangen zonder tussenkomst van de mede-eigenaars. Mocht om enige reden hun tussenkomst nodig of nuttig geacht worden zo zullen de mede-eigenaars gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek.

Door dit voorbehoud neemt de verschijnster geenszins op zich, tussen te komen in de onderhoud, de herstelling of de wederopbouw van die muren tenzij voor die delen waarvan zij op het ogenblik van die onderhoud, herstelling of wederopbouw nog eigenares zou zijn.

7) ER zal slechts één antenne mogen geplaatst worden voor televisie en radio. De beslissigen dienaangaande zullen door de algemene vergadering getroffen worden met gewone meerderheid van stemmen. Indien er geen meerderheid van stemmen bestaat kan om het even welke eigenaar een antenne plaatsen op zijn kosten mits de mogelijkheid te laten aan andere eigenaars aan te sluiten om op het even welk ogenblik, mits in de kosten tussen te komen.

De kosten van deze antenne zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen, ieder appartement voor een gelijk deel.

8) Alle lopende verzekeringen betreffende onderhavig gebouw zullen steeds moeten overgenomen en voortgezet worden door de kopers. De premiën ervan zullen moeten betaald worden vanaf de eerstvolgende vervaldag en dit steeds in de verhouding van de hiervoor vastgestelde duizendsten.

9) De vennootschap komparante behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om tijdens de duur van de oprichting, alle nodig geachte wijzigingen aan de konstructies aan te brengen.

Ingeval dergelijke wijziging zich zou voordoen zal er ten verzoeke van de vennootschap komparante een wijzigende basisakte opgesteld worden waaraan de gewijzigde plans zullen gehecht worden, en waarin de aandelen in de gemeenschappelijke delen zullen aangepast worden overeenkomstig de uitgevoerde wijzigingen, evenals het bijdragend aandeel in de gemeenschappelijke exploitatiekosten, in voorkomend geval.

10) De beheerder is gerechtigd van de mede-eigenaars op voorhand een provisie te vragen tot dekking van de lopende uitgaven en een vaste provisie te vragen voor de eventueel zware kosten welke zouden moeten worden gedaan.

Ingeval de eigenaars het niet eens zijn met het gevraagde bedrag zal de algemene vergadering daarover beslissen.

11) Ingeval in het gebouw afzonderlijke meters zouden worden aangebracht voor het opnemen van het verbruik van centrale verwarming, voor ieder appartement afzonderlijk, zal de verdeling van de kosten van deze verwarming niet geschieden volgens het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, maar

wel volgens de aanduidingen van de meters zelf. Nochtans zal de algemene vergadering kunnen beslissen dat een zeker percentage, met maximum van vijf en twintig ten honderd van het totaal, zal beschouwd worden als verwarming van de gemeenschappelijke delen, en zal dienen gedragen te worden door de mede-eigenaars in verhouding met het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen.

12) Het hier aangehecht reglement van mede-eigendom en inwendige orde is te aanzien als een algemeen reglement.
Het is slechts toepasselijk op onderhavig eigendom voor zoveel het gaat over zaken en diensten welke in het gebouw voorhanden zijn of waar gebruik kan va gemaakt worden. Al de overige meldingen moeten als niet geschreven beschouwd worden.

13) De appartementen zullen mogen gesplitst of samengevoegd worden op verant woordelijkheid van wie zulks wil doen, doch zonder in iets aan de stevigheid van het gebouw afbreuk te mogen doen.

14) Gemeenschappelijke exploitatiekosten :
Ieder mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten moeten betalen vanaf de dag waarop deze kosten worden gedaan in het belang van de mede-eigenaars.
Voor zoveel nodig wordt er ook bepaald dat ingeval van verhuring van privatieve lokalen, de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk blijft tegenover de onverdeeldheid voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten.Het feit dat, ingevolge de huurwaarden, de huurder gehouden is tot betaling van die kosten, kan door de eigenaars aan de onverdeeldheid niet tegengesteld worden.

WOONSTKEUZE

Ter uitvoering dezer kiezen de partijen woonst ter studie van ons, ondergetekende notaris.

BEVESTIGING

Ondergetekende notaris bevestigt :
Aan partijen lezing te hebben gegeven van artikel tweehonderd en drie eerste alinea van het Wetboek der Registratierechten.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden te Antwerpen, datum als gemeld.
Na voorlezing heeft de komparante, vertegenwoordigd als gezegd, met ons, notaris, ondertekend.

BIJLAGE II.

BESCHRIJVING van het eigendom met aanduiding van de PRIVATIEVE en de GEMEENSCHAPPELIJKE delen.

A. Gemeenschappelijke delen:

De totale oppervlakte van de grond, septische putten, spoelstelsel, liftputten, liften en liftmachienkamers, vuilschuiven, algemene inkomgang, doorgangen, trappen, trapzaal, overlopen, lokalen voor meters en voor alle gemeenschappelijke diensten, en in het algemeen alle lokalen, instellingen, elementen en delen bestemd voor algemeen nut of gebruik, alsook al wat aangezien wordt als gemeenschappelijk door deze akte, de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig, het aan deze akte te hechten reglement van mede-eigendom, of door de plaatselijke gebruiken en door de aard van de konstrukties.

B. Privatieve delen:

I) Keldering :

a) negen kelders genummerd van 1 tot en met 9 zoals op het plan aangeduid.
Deze kelders worden in privatieve afhankelijkheid verbonden aan de appartementen, volgens hun nummer overeenstemmend met het nummer van de verdieping der appartementen.
Zo zal de kelder nummer 1 behoren bij het appartement van de eerste verdieping, enzoverder.

b) ruimte voor autostaanplaatsen.

II) Gelijkvloers : ruimte voor autostaanplaatsen.

III) De eerste tot en met de achtste verdieping.

Op elk van deze acht verdiepingen bevindt zich een gelijkaardig appartement.
Ieder van deze appartementen begrijpt : hall met vestiaire, living, keuken badkamer, water-closet, en twee slaapkamers waarvan één met terras.

IV) Dakverdieping : op deze verdieping vevindt zich één appartement hetwelk begrijpt : hall, living met kookhoek, douchekamer, WC en terras.

Vaststellen van de aandelen in de grond en de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De grond en de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw worden aan de privatieve delen verbonden als volgt :

- de ruimte voor autostaanplaatsen gelegen in de keldering: acht en veertig/duizendsten 48/1000e
- de ruimte voor autostaanplaatsen gelegen gelijkvloers: zes en dertig/duizendsten 36/1000e

- de appartementen van de eerste tot en met de achtste verdieping, elk honderd en acht/duizendsten of samen achthonderd vier en zestig duizendsten	864/1000
- het appartement van de dakverdieping : twee en vijftig/duizendsten	52/1000
Totaal : duizend/duizendsten	1000/1000

De komparante behoudt zich het recht voor, alvorens een autostaanplaats zal verkocht zijn, in een aanvullende basisakte op te maken ten hare verzoeke en door haar alleen te ondertekenen, de twee ruimten voor autostaanplaatsen te verdelen in afzonderlijke autostaanplaatsen, en alsdan over te gaan tot splitsing of verdeling van het aantal duizendsten dat hiervoor van de totale ruimten werd toegekend.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

EERSTE DEEL: ONROEREND STATUUT.

Onderscheiding der privatieve gedeelten en der gemene gedeelten.

Artikel 1: Het eigendom bestaat uit privatieve gedeelten waarvan ieder eigenaar de uitsluitelijke eigendom zal hebben en uit gemene gedeelten waarvan de mede-eigendom onverdeeld voor een breuk zal toebehoren aan al de mede - eigenaars van appartementen en afzonderlijke gedeelten.

Uitsluitelijke eigendom.

Artikel 2: De privatieve gedeelten zijn genaamd "appartementen", "kelders" en "garages".

Iedere uitsluitelijke eigendom behelst de bestanddelen van het privatief lokaal, namelijk, en voor zover geplaatst of uitgevoerd, de bekleding der roostering, parketten, bevloeringen, bekleding der muren met decoratie, de binnenmuren, de beschotten met deuren en plinten, de ramen met glaswerk, de portaaldeuren, de gezondheids- en verwarmingstoestellen, de keukeninrichtingen en de leidingen voor zover zij gelegen zijn binnen de privatieve lokalen ter uitzondering van de hoofdleidingen die er door zouden lopen, het binnenglaswerk, de plafonnering en in het algemeen al wat zich bevindt in het binnenste van de privatieve lokalen en dat te hunnen uitsluitelijk gebruik is, namelijk de particuliere meters, telefoon, bijzondere geleidingen van water, gas, electriciteit en belinrichtingen.

Rechten op de privatieve dingen.

Artikel 3: Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve gedeelten en bijhorigheden, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig reglement, op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te schaden en van niets te doen wat nadeel zou kunnen berokkenen aan de stevigheid van het gebouw.

Onverdeelbare mede-eigendom.

Artikel 4: De gemene gedeelten, voor zover ze bestaan of zijn uitgevoerd, zijn de volgende: de grond in zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd of onbebouwd, de grondvesten, de betonwerken (pijlers, balken en dekbalken), de dikke muren van de voorgevel en de draagmuren, de gemeenheid van de muren die het eigendom begrenzen, de bekledingen en versiering der gevels, de uitmonding der schouwen, de pijpen van de schouwen en de verluchtingen, de vuilnisschuiven, het geraamte in beton van het gebouw en de roosteringen, de daken met hun bedekkingen en de afloopbuizen, de gangen in de onderaardse en op het gelijkvloers (inkomhall), de trapzaal met de trappen en de bordissen, de lift met machines, de kokers, hekken en bijhorigheden, de kokers voor de vuilnis, de septische put en afvoerbuizen voor goten en riolen, de hoofdleidingen en in het algemeen de afleidingen van allen aard, ter uitzondering nochtans van de gedeelten dezer afvoerpijpen en leidingen, zich bevindend in

de privatieve gedeelten en enkel bestemd voor die privatieve gedeelten, de verwarmingstoestellen, de kelders voor gemeen gebruik, de algemene compteurs van electriciteit, gas en water, het algemeen bord van de belinrichtingen, de minuterie-apparatuur, radio- en televisieantenne, de ingang tot de verdiepingen van het gebouw aan de straat en in het algemeen al de gedeelten van het eigendom, die niet tot het uitsluitend gebruik dienen van één of zekere privatieve gedeelten, of die gemeen zijn ingevolge artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek op de gedeelten van een gebouw, volgens de aard van de constructies of volgens de plaatselijke gebruiken.

Rechten op de gemene dingen.

Artikel 5: De verdeling der gemene zaken mag nooit aangevraagd worden. De gemene zaken mogen niet vervreemd worden noch met zakelijke rechten bezwaard worden of in beslag genomen, dan met de privatieve lokalen waarvan zij de aanhorigheden uitmaken, alleenlijk voor de aandelen toegekend aan de gezegde privatieve lokalen.
De hypotheken en alle zakelijke rechten op een privatief deel bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene zaken dat ervan afhangt. De gemene gedeelten blijven onbepaald bestemd tot hun huidig gebruik.

Artikel 6: De werken tot wijziging van de gemene zaken mogen niet uitgevoerd worden dan met goedkeuring van de algemene vergadering, beraadslagende zoals hierna gezegd in artikelen 15 en 16.

Beheer - Dienst - Algemene vergadering.

Algemeenheden:

Artikel 7: De algemene vergadering is meester over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Zij is slechts geldig wanneer al de mede-eigenaars tegenwoordig of behoorlijk opgeroepen zijn. De vergadering verenigt en beraadslaagt in de voorwaarden bepaald in huidig reglement en verplicht door zijn beraadslagingen en beslissingen al de belanghebbenden tot al de punten staande op de dagorde.

Artikel 8: De statuaire algemene vergadering wordt gehouden van ambtswege ieder jaar in de Antwerpse agglomeratie, in de plaats aangeduid in de oproepingen. Is deze dag een feestdag dan zal de vergadering gehouden worden de volgende werkdag.
De bijeenroepingen worden gedaan bij middel van een gewone brief acht dagen op voorhand door de zorgen van de zaakvoerder. Al de punten aan de dagorde moeten duidelijk aangeduid worden in de oproeping.

Mandaten:

Artikel 9: Ingeval door openvallen van erfenis of enige andere wettelijke reden, de eigendom van een privatief deel in bezit is, hetzij van onverdeelde mede-eigenaars, zo meerderjarige als minderjarige of onbekwamen, hetzij van een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, moeten deze opgeroepen worden tot de vergadering. Zij hebben recht dezelve bij te wonen met raadplegende stem op voorwaarde van een hunner aan te duiden als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem, om te stemmen in naam van de gemeenschap. De volmacht gegeven aan de gezegde vertegenwoordiger moet gehecht worden aan het proces-verbaal der algemene vergadering.

Beraadslagingen - Stemming

Artikel 10: Het bureel is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters of, bij ontstentenis, van de twee tegenwoordige eigenaars met het grootst aantal duizendste delen. De voorzitter en de bijzitters

worden aangeduid door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van de stemmen, voor de tijd die zij vaststellen. Zij zijn herkiesbaar. Het bureel duidt bij de eerste algemene vergadering een zaakvoerder aan die buiten de vergadering mag gekozen worden.

Artikel 11: Opdat de beslissingen geldig zouden zijn, moet iedere vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars verenigen, bezittende samen meer dan de helft der aandelen in de gemene gedeelten, zonder nadeel aan de beschikkingen van het huidig statuut of van het reglement van inwendige orde die strengere voorwaarden zouden opleggen.
Indien de vergadering aan deze voorwaarden niet voldoet, zal men een nieuwe vergadering bijeenroepen, die geldig zal beraadslagen, welke ook het getal der tegenwoordige eigenaars en dit van de tegenwoordige aandelen zal zijn, behalve in gevallen wanneer de eenstemmigheid vereist is door de uitdrukkelijke beschikkingen van het statuut. De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen.
Niemand zal op de algemene vergadering meer dan één/vijfde van de stemmen kunnen uitbrengen. Zelfs dit maximum wordt herleid tot twee/vijfden van al de de tegenwoordige duizendsten of eenheden zo er minder dan de helft van het totaal aantal eenheden of duizendsten op de vergadering tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 12: Door eenparigheid van stemmen wordt er verstaan de eenstemmigheid van al de mede-eigenaars van het eigendom. De niet verschijnenden worden beschouwd als gunstig aan de gedane voorstellen, indien zij hun verzet niet hebben kenbaar gemaakt op het ogenblik der stemming.

Artikel 13: De beslissingen betreffende het genot der algemene zaken worden genomen gelijkvormig de voorwaarden voorzien door artikel 11.

Artikel 14: De beslissingen, de rechten van mede-eigendom aanbelangende, de aandelen der bijdragen, tot de gemene lasten en in het algemeen al wat raakt aan de zakelijke rechten, vereisen de eenparigheid der stemmen.

Artikel 15: De beslissingen betreffende de veranderingswerken aan de gemene zaken, mogen niet uitgevoerd worden dan volgens beslissing der algemene vergadering, bestaande uit minstens drie/vierden der mede-eigenaars, besluitende met de meerderheid van de drie/vierden der stemmen tegenwoordig op de vergadering.

Artikel 16: De wijzigingen aan het aspect van het eigendom worden beslist door de algemene vergadering hij algemeenheid van stemmen, zelfs indien het gaat over private zaken.

Artikel 17: De mede-eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij aandelen bezitten in de gemene delen.

Artikel 18: Beslissingen der algemene vergadering worden bestatigd door processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitters en de zaakvoerder. Ieder eigenaar mag inzage nemen van het register en er kopij van nemen, zonder verplaatsing, ter plaatse aangeduid door de algemene vergadering voor zijn bewaring.

Buitengewone algemene vergadering.

Artikel 19: Buiten de statuaire vergaderingen zullen buitengewone vergaderingen mogen bijeengeroepen worden ter benaarstiging van de raad van beheer, zo dikwijls het nodig is. Zij moeten in alle geval bijeengeroepen worden wanneer zij aangevraagd worden door de mede-eigenaars bezittende samen minstens de helft der aandelen. Ingeval geen gevolg gegeven wordt door de raad van beheer, binnen de acht dagen, wordt de vergadering geldig bijeengeroepen door een der mede-eigenaars. De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden vijftien dagen op voorhand aan al de mede-eigenaars, hetzij per aanbevolen brief, hetzij door alle andere geschikte middelen, zoals namelijk afgifte door de zaakvoerders tegen afgetekend bewijs. Zij duiden de dagorde aan.

Raad van beheer.

Artikel 20: De voorzitter der algemene vergadering en de twee bijzitters vormen de raad van beheer. Zij worden gekozen door de vergadering voor de tijd die ze bepaalt en door de enkele meerderheid der stemmen. De raad van beheer heeft voor doel het dagelijks beheer van het eigendom te verzekeren en het beheer van de zaakvoerder te controleren. De raad van beheer beslist geldig wanneer ten minste twee van haar leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden genomen bij meerderheid der aanwezige leden; of indien zij slechts met twee zijn door eenparigheid. De zaakvoerder woont de vergadering van de raad van beheer bij met raadgevende stem. De beslissingen van de raad van beheer worden bestatigd door processen-verbaal getekend door de voorzitter.

Zaakvoerder.

Artikel 21: Er mag beroep gedaan worden door de algemne vergadering der mede-eigenaars op de diensten van een zaakvoerder, al of niet gekozen tussen de eigenaars. De zaakvoerder is gelast met de algemene bewaring van het eigendom en namelijk met de herstellingen aan de gemene zaken.
Indien de zaakvoerder afwezig is of in gebreke blijft, wordt dit ambt uitgeoefend door de eigenaar met het grootst aantal duizendsten. Ingeval van gelijke rechten wordt deze functie uitgeoefend door de oudste in jaren.

Artikel 22: De rekeningen van beheer van de zaakvoerder, besloten op één en dertig december, worden aan de goedkeuring van de raad van beheer onderworpen die ze controleert. Driemaandelijks, zendt de zaakvoerder aan de mede-eigenaars hun persoonlijke rekening.

Artikel 23: De zaakvoerder heeft de bewaring van al de documenten en archieven betreffende het beheer van het eigendom.

Verdeling van de lasten en ontvangsten.

Lasten:

Artikel 24: De schade toegebracht door het feit van het eigendom (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in algemene regel, alle lasten van het eigendom, worden gedragen in evenredigheid met de paarten van mede-eigendom voor zoveel het gemene zaken betreft en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derden of mede-eigenaars, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.

Artikel 25: De mede-eigenaar die de gemene lasten verhooft voor zijn persoonlijk gebruik, moet alleen de kosten dragen die er uit voortspruiten.

Onderhoud:

Artikel 26: De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen bepaald door artikel 24 in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer der gemene zaken.

Artikel 27: Aandeel in de kosten voor de gemene zaken: De aandelen in de kosten en uitgaven voor de gemene zaken die ten laste zijn van al de mede-eigenaars, zijn vastgesteld in de verhouding van de hoeveelheden in mede-eigendom verbonden aan de privatieve gedeelten door éénzelfde eigenaar bezeten.

Werken:

Artikel 28: De mede-eigenaars zullen bijdragen gelijkvormig de aandelen bepaald bij artikel 27 in de uitgaven, genoodzaakt door de herstellingen en werken aan de gemene zaken, alsook door het aankopen en het vervangen van het gemeen mobilier. De herstellingen en werken zijn verdeeld in drie categoriën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet-onontbeerlijke herstellingen en werken.

Artikel 29: De zaakvoerder heeft volle macht om zonder enige toelating te doen uitvoeren de herstellingen, die ontegensprekelijk een dringend karakter hebben, zoals de herstellingen aan de leidingen in 't algemeen en aan het dak

voor zover deze hoogdringend zijn, en mag dienaangaande alle gepaste maatregelen treffen.

Artikel 30: De onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, worden beslist door de raad van beheer. Hij oordeelt of de algemene vergadering nodig is om de werken dezer kategorie te bevelen.

Artikel 31: De niet-onontbeerlijke herstellingen en werken worden besloten door de algemene vergadering beraadslagende in de voorwaarden voorzien in artikel 15.

Artikel 32: De verzekering zowel der privatieve zaken als der gemene zaken wordt gezamenlijk onderschreven door de mede-bezitters bij een Maatschappij van verzekeringen, aan te duiden door de algemene vergadering. Het particulier mobilier der mede-eigenaars of bewoner is niet in deze gezamenlijke verzekering begrepen.

Artikel 33: De eigenaars die tegenstrijdig met het advies der meerderheid zouden oordelen dat de verzekerde bedragen door de gzamenlijke polissen onvoldoende zijn, hebben het vermogen een bijvoeglijke polis voor hun rekening aan te gaan. Zij dragen ervan de bijkomende tarieven en premiën. Ze hebben alléén het recht op de hogere vergoedingen, voortspruitende uit de bijgevoegde polis en beschikken er vrij over.

TWEEDE DEEL. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 34: Er is tussen al de mede-eigenaars een reglement van inwendige orde opgemaakt, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Het mag niet gewijzigd worden dan door de algemene vergadering, stemmende in de voorwaarden voorzien in artikel 11. De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de processen verbaal van de algemene vergaderingen. Daarenboven moeten zij ingeschreven worden in een speciaal boek "boek van beheer", gehouden door de zaakvoerder en dat, in eenzelfde tekst het huidig reglement van mede-eigendom behelst, alsmede de wijzigingen aan dit zelfde reglement.

Artikel 35: Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het eigendom, zal de verkoper of de verhuurder gehouden zijn kennis te geven van het boek van beheer aan de koper of de huurder, dewelke in de plaats zal gesteld zijn in al de rechten en verplichtingen, voortspruitende uit de vermeldingen vervat in gezegd boek. De verkoper of verhuurder van een gedeelte van het eigendom is verplicht in de akte van verkoop of het huurceel te doen inlassen, dat de koper of huurder kennis genomen heeft van het boek van beheer met verbintenis zich in alle punten te onderwerpen aan het reglement van inwendige orde en zijn wijzigingen.

Artikel 36: De gemene gedeelten, namelijk inkomhall, de trappen en doorgangen, moeten ten alle tijde vrij gehouden worden. Het is in ieder geval verboden in de inkomhall kinderwagens, fietsen of hinderlijke voorwerpen te plaatsen.

Artikel 37: Er mag in de doorgangen, hall en bordissen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, schoonmaken van meubelen of poetsen van schoenen.

Artikel 38: De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedoogzaamheid, dieren te herbergen, doch alleenlijk honden, katten of huisvogels. Indien nochtans het dier een oorzaak is van enige stoornis, mag de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen bevelen de toelating in te trekken. Honden moeten ten allen tijde aan de band gehouden worden, en, zo nodig, een muilkorf dragen.

Artikel 39: Dieren, die aanleiding geven tot ernstige stoornis, kunnen bij beslissing van de meerderheid van de vergadering ambtshalve verwijderd worden door de maatschappij der Bescherming der Dieren, op kosten van de betrokken meester van het dier.

Beheer.

Artikel 40: De raad van Beheer heeft het toezicht over het beheer van de zaakvoerder, onderzoekt de rekeningen, brengt verslag uit aan de vergadering en beveelt de onontbeerlijke maar niet dringende werken. Hij houdt toezicht op de aankoop van brandstoffen en waakt erover dat alle gemene uitgaven beperkt worden in de mate van het mogelijke.

Artikel 41: Driemaandelijks dient een voorschot (provisie) door de mede-eigenaars aan de zaakvoerder te worden gestort om hem toe te laten de lopende uitgaven te kwijten. Het bedrag van dit voorschot mag het doorsnee voorziene gebruik voor een trimester niet overschrijden.

Artikel 42: De zaakvoerder is gerechtigd om van de mede-eigenaars deze voorschotten te vergen. De zaakvoerder beschikt te dien einde over een onwederroepelijk mandaat zolang hij in functie is. Alvorens de gerechtelijke vervolging uit te oefenen, verzekert de zaakvoerder zich van het akkoord van de beheerraad, maar hij moet van dit akkoord geen bewijs voorleggen aan derden of rechtbanken.

Artikel 43: In alle overdrachtskontrakten van zakelijke rechten of van genotbetrekking hebbende op een gedeelte van het eigendom, moeten de partijen woonstkeuze doen met toekenning van rechtsmacht te Antwerpen, ter studie van notaris Hugo Larose, Van Breestraat 5 te Antwerpen. Indien daaraan niet voldaan is zal deze woonstkeuze van volle recht aanzien worden als gedaan zijnde in het gebouw zelf.

Artikel 44: Voor al wat niet voorzien is door het tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom wordt er uitdrukkelijk verwezen naar de schikkingen van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek en voor zoveel als nodig naar de plaatselijke gebruiken.

- - - - - - -

BIJLAGE II.

BESCHRIJVING van het eigendom met aanduiding van de PRIVATIEVE en de GEMEENSCHAPPELIJKE delen.

A. Gemeenschappelijke delen:

De totale oppervlakte van de grond, septische putten, spoelstelsel, liftputten, liften en liftmachienkamers, vuilschuiven, algemene inkomgang, doorgangen, trappen, trapzaal, overlopen, lokalen voor meters en voor alle gemeenschappelijke diensten, en in het algemeen alle lokalen, instellingen, elementen en delen bestemd voor algemeen nut of gebruik, alsook al wat aangezien wordt als gemeenschappelijk door deze akte, de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, het aan deze akte te hechten reglement van mede-eigendom, of door de plaatselijke gebruiken en door de aard van de konstrukties.

B. Privatieve delen:

I) Keldering :

negen kelders genummerd van 1 tot en met 9 zoals op het plan aangeduid. Deze kelders worden in privatieve afhankelijkheid verbonden aan de appartementen, volgens hun nummer overeenstemmend met het nummer van de verdieping der appartementen.
Zo zal de kelder nummer 1 behoren bij het appartement van de eerste verdieping, enzoverder.

II) Gelijkvloers : ruimte voor autostaanplaatsen.

III) De eerste tot en met de achtste verdieping.

Op elk van deze acht verdiepingen bevindt zich een gelijkaardig appartement. Ieder van deze appartementen begrijpt : hall met vestiaire, living, keuken, badkamer, water-closet, en twee slaapkamers waarvan één met terras.

IV) Dakverdieping :

Op deze verdieping bevindt zich één appartement hetwelk begrijpt : hall, living met kookhoek, douchekamer, WC en terras.

Vaststellen van de aandelen in de grond en de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De grond en de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw worden aan de privatieve delen verbonden als volgt :

- de ruimte voor autostaanplaatsen :vier en tachtig/duizendsten 84/1000e
- de appartementen van de eerste tot en met de achtste verdieping, elk honderd en acht/duizendsten of samen achthonderd vier en zestig duizendsten 864/1000e

rste blad

- het appartement van de dakverdieping : twee en vijftig/duizendsten 52/1000e

Totaal : duizend/duizendsten 1000/1000

De komparante behoudt zich het recht voor, alvorens een autostaanplaats zal verkocht zijn, in een aanvullende basisakte, op te maken ten hare verzoeke en door haar alleen te ondertekenen, de ruimte voor autostaanplaatsen te verdelen in afzonderlijke autostaanplaatsen, en alsdan over te gaan tot splitsing of verdeling van het anntal duizendsten dat hiervoor van de totale ruimte werd toegekend.

itzondering
e inrij ga-
nding goed

Bijdrage in de gemeenschappelijke exploitatiekosten.

In afwijking met wat is bepaald in deze akte en het aangehecht reglement van medeeigendom betreffende de verdeling van de exploitatiekosten, wordt hier uitdrukkelijk bepaald dat de exploitatiekosten veroorzaakt door de garageruimte uitsluitend zullen gedragen worden door de eigenaars van de autostaanplaatsen, ieder voor een gelijk deel, zonder tussenkomst van de appartementen, terwijl de autostandplaatsen niet zullen dienen tussen te komen in de exploitatiekosten die uitsluitend veroorzaakt of gedaan worden ten behoeve van de appartementen.

Geregistreerd twee blad Pecu renvooi
Antwerpen, 3de kantoor der registratie.
29 juni 19 90 19 ontvangen
Inhoudend vijftig frank
De Ontvanger,

1370 f

50 M.E.