

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

en

BASISAKTE

2000 ANTWERPEN

RUBENSLEI 19

J. HOPCHET

NOTARIS

KANTOOR VAN

Het jaar negentienhonderd vierenzeventig.

De *J. J. J.*

Voor mij, LEO MORTMANS, Notaris te Antwerpen vervan  
gende mijn Ambtgenoot, JACQUES HOPCHEL, eveneens Notaris

te Antwerpen, wettelijk belet.

ZIJN VERSCHENEN :

A.1.-Mevrouw Anne Marie Louise Jacques HOPCHEL, zonder

beroep, geboren te Schoten op dertien februari negentienhon-

derd twintig, echtgenote van de heer Albert Pierre Lepold

Joseph Van Spilbeek, met wie zij gehuwd is onder het be-

heer der scheiding van goederen, ingevolge hun huwelijks

kontraakt ontvangen door notaris Leo Mortelmans te Antwer-

pen op vijftien juli negentienhonderd zeventen-vijftig, wonen

de te Merkssem, Groenedaallaan, 126.

2.-De Heer en Meester Jacques Emile Albert Marie

WILLY HOPCHEL, notaris, geboren te Antwerpen op elf augustus

negentienhonderd eenentwintig, wonende te Antwerpen, Rubens

lei 19.

3.-De heer Willebrod Jacques Louis Marie WILLY

HOPCHEL, beheerder van maatschappijen, geboren te Antwerpen

op twaalf november negentienhonderd tweeëntwintig, wonende

te Antwerpen, Ahornelaan, 34.

4.-De heer Guy Louis Marie Stéphanie Jacques HOPCHEL,

bouwmeester, geboren te Antwerpen op negentien december negen-

tienhonderd drieëntwintig, wonende te Ekeren, Laar 57.

5.-De heer Bruno Jean Walter Marie HOPCHEL, beheer

der van maatschappijen, geboren te Antwerpen, op drie maart

negentienhonderd vijftientwintig, wonende te Antwerpen, Schui-

straat, 48.

6.-De heer Gilbert Ame Louis Marie HOPCHEL, beheer

der van maatschappijen, geboren te Antwerpen, op vijftientwint-

ig oktober negentienhonderd zeventwintig, wonende te Merkssem,

Groenedaallaan, 134.

7.-De heer en Meester Yves Georges Marie Louis Jacques

HOPCHEL, notaris, geboren te Antwerpen, op vier oktober negen-

tienhonderd negentwintig, wonende te Antwerpen, Harmonie

straat 15.

8.-De heer Albert Lepold Louis Marie HOPCHEL, be-

heerder van maatschappijen, geboren te Antwerpen, op éenen

twintig januari negentienhonderd éenendertig, wonende te

Schilde, Ringdreef, 35.

9.-De heer Edouard Roger Louis Marie Jacques HOPCHEL.

nijveraar, geboren te Antwerpen op negentien december negen-

tienhonderd drieëntwintig, wonende te Ekeren, Laar 61.

10. Mevrouw Louise Marie Anèle WILLY HOPCHÉ, zonder beroep, geboren te Antwerpen op acht maart negentienhonderd zesenzeventig, weduwe van de heer Jacques Charles Ghislain Samray, wonende te Dave, Rue des Mottes, 12.

B. De naamloze vennootschap Camo, gevestigd te Antwerpen, Belgisch 96. Ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen, onder nr 1390. Opgerecht onder de benaming Société Anversoise pour la Construction et l'Amélioration de Maisons d'ouvriers, bij akte verleden voor notaris Joseph Ambroise Deckers, destijds te Antwerpen, op vijftien november negentienhonderd zevenenzeestig, aanvankelijk als naamloze vennootschap bij Koninklijk Besluit van elf december daaropvolgend en waarvan de statuten gewijzigd werden bij verschillende akten en waarvan de duurtijd verlengd werd bij verslagchrift van buitengewone algemene vergadering, opgemaakt door notaris Albert Janssens te Berchem, op drie september negentienhonderd vierenvijftig, verschenen in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twaalfde van zeldde maand, onder nr 24.640 en waarvan de benaming gewijzigd werd en de statuten samen geordend werden blijkens verslagchrift van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Mortelmans te Antwerpen op zestien maart negentienhonderd zeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtenzestigste van zeldde maand onder nr 752-1.

De consoorten Hopchet en de naamloze vennootschap Camo allen alhier vertegenwoordigd door de heer Marcel Wouters bediende, wonende te Berchem, Bikschootlaan 92. Handellende ingevolge de volmachten hem verleend bij akten verleden voor ondergetekende notaris op twintig januari negentienhonderd zesenzeestig, en waarvan een afschrift geacht is gebleven aan een akte van verkoop verleden voor ondergetekende notaris op zeldde datum en daarmede overgeschreven werd ten tweede hypothekekantoor te Antwerpen op drie februari daarna, deel 4548 nr 11.

Welke kompananten, vertegenwoordigd als gezegd, vooraf gaandelijk het onroerend statuut, voortwerp deze akte, wijzigen en hebben hetgeen volgt:

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN.

1. Ingevolge onderhandse akte de dato tien september negentienhonderd drieenzeventig, dragende volgende melding van registratie: "Geregistreerd te Antwerpen, 9 e kantoor de 26 september 1973, boekdeel 354, blad 2, vak 14, twee bladen geen verzending. Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger (get.) A. ROGIER", hebben de consoorten Hopchet

verschijners onder letter A, toelating tot bouwen verleend aan de naamloze vennootschap CAMO, verschijfster onder letter B, op een perceel bouwgrond, gelegen te Merksem, Campinastreek ten kadaster bekend wijk C, deel van nr 9/z-4, groot volgens opmeting tweehonderd éneentachtig vierkante meters negentig vierkante decimeters.

Zo en gelijk voorschreven perceel grond gelegen is en zich uitstrekt, zonder enige uitzondering noch voorbehoud en afgebeeld staat onder de loten 15 en 16, op een grondplan daarvan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsbirgh, gezwooren landmeter te Durne, op zeventien september negentienhonderd drieënzeventig, welk plan, na getekend te zijn "ne varietur" door de partijen, en Mij, Notaris, aan deze zal blijven gevoegd en hiermede ter registratie zal aangeboden worden.

EIGENDOMSAAFNAMING.

Voorschreven grond hoorde eertijds toe aan de heer Wilfried Jacques Emile Hopchet, in leven beheerder van maatschappijen, en zijn echtgenote mevrouw Louise Eugénie Frederique Marie Goen, in leven zonder beroep, te Antwerpen om hem onder grotere oppervlakte aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "Merksem-Extensions" te Antwerpen bij akte verleden voor notaris Frans Lambert te Brussel op der tien juni negentienhonderd zeventienhonderd negentienhonderd tien tweede hypothekekantoor te Antwerpen op negentienhonderd juni daarna, deel 5060 nr 13.

De echtgenoten Hopchet-Goen, zijn beiden overleden respectievelijk te Melse op zes januari negentienhonderd zes en zes en te Antwerpen op achtien maart negentienhonderd zes en zes, nalatende voor enige, wettige en voorbehouden erfgename namen hun tien kinderen, de consoorten Hopchet, verschijfsters in deze.

De naamloze vennootschap CAMO, gebruik makende van de haar voormelde toelating tot bouwen, heeft beslist op voor schreven grond een appartementsgebouw op te richten met vier verdiepingen en een technische verdieping, buiten het ge lijfklouers, begrijpende: acht appartementsen op de verdiepingen, hetzij twee appartementsen per verdieping, een aparte ment op de technische verdieping en zes garages op het gelijfklouers, en waarvan verder een korte beschrijving zal gedaan worden.

De nieuwe gebouwen na hun verdeling in afzonderlijke percelen, zoals hierna zal gedaan worden, zijn bestemd om geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel verkocht te worden, hetzij van nu af op plan, hetzij tijdens het

oprichten der gebouwen, hetzij nog na afwerking der gebouwen. De plannen der op te richten gebouwen worden opgemaakt door de heer Guy Hopchet, architect, te Antwerpen. De Gemeente Merkssem, heeft de bouwvergunning voor het oprichten van voorschreven appartementsgebouw afgeleverd aan de maatschappij Camo, op vijftien januari negentienhonderd vierenzeventig.

Het besluit van deze bouwvergunning luidt als volgt :

gunstig.

**RESULTAT :**

Artikel 1.- De vergunning wordt afgegeven aan de N.V. CAMO. Artikel 2.- Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitvoering van het schorsingsrecht door laaibestuurder.

Artikel 3.- De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangestekende priet kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvaarding van die werken of handelingen.

Artikel 4.- Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

De 15 januari 1974.

De maatschappij Camo heeft beslist de werken aan voor schreven appartementsgebouw aan te vangen op twintig februari negentienhonderd vierenzeventig.

Het gebouw zal afgewerkt zijn en in bewoonbare staat geleverd worden driehonderd vijftig werkdagen na twintig februari negentienhonderd vierenzeventig.

De oplevering van het gebouw zal als volgt geschieden :

**OPLIVERING DER WERKEN.-**

**A.- PRIVAATRE DELEN.-**

a) De oplevering der werken behelst een voorlopige en een definitieve oplevering.

Iedere oplevering maakt het voorwerp uit van een proces verbaal getekend door de partijen, behoudens afwijkingen voorzien onder f en g hierna.

De eindoplevering van het gebouw mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering.

b) De voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde der werken vast te stellen, maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het oogenblik van de voorlopige oplevering.

c) De waarborgtermijnen hierin begrepen deze voorzien door artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, bidden te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

d) De vennootschap Camo zal de kopers uitnodigen tot de voorlopige of de definitieve oplevering over te gaan al naargelang het geval.

e) De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen en voor iedere inzetting, samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis gebracht van de vennootschap Camo bij een ter post aangezekende brief.

f) De bewoning of het gebruik nemen van het appartement geldt echter als vermoeden dat de kopers stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.

g) De kopers worden vermoed de werken voorlopig of definitief, al naargelang het geval te aanvaarden, indien zij het geschreven verzoek van de vennootschap Camo, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg hebben gelaten en indien zij, binnen de vijftien dagen na dat zij door de vennootschap Camo, daartoe bij deurenvaarders exploit worden aangemaand op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet verschenen zijn. De kosten van aanmaning van de kopers.

h) Kunnen geen beletsel vormen voor de voorlopige oplevering :

- de bijwerken welke eventueel dienen uitgevoerd te worden aan buitenschildering, platonage, bevoering enzovoorts.

- de diverse kleine werken welke nog dienen uitgevoerd te worden.

i) Bij gebreke van overeenstemming tussen partijen en voor wat betreft de aanvaarding der werken, wordt het geschil onderworpen aan het scheidsrechtelijk oordeel van een deskundige in der minne aan te duiden door de partijen of bij gebreke van een akkoord door de Voorzitter der Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, hiertoe aangezocht door de meest gerede partij.

De deskundige zal zijn oordeel dienen te vellen binnen een termijn van dertig dagen vanaf zijn aanstelling. Indien hij daartoe in de onmogelijkheid verkeert zal in zijn vervangning kunnen worden voorzien. De kosten en

erelonen van de deskundige zullen steeds voor de helft worden gedragen door de vennootschap Camo en de kopers. Het vonnis van de deskundige wordt uitgesproken in laatste aanleg.

B. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN. -

De oplevering der gemeenschappelijke delen behelst een voorlopige en een definitieve oplevering. De voorlopige oplevering heeft niet enkel tot doel om het einde der werken vast te stellen, maar dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik der voorlopige oplevering.

Aangezien het gebouw in gemeenschap treedt op het ogenblik dat de voorlopige oplevering heeft plaats gehad voor vijftientwintig ten honderd der eenheden in de gemene delen, dient binnen de maand na het ingaan van de gemeenschap door de beheerder een algemene vergadering te worden bijeengeroepen die zal plaats hebben uiterlijk dertig dagen na het verzenden van de uitnodigingen.

De uitnodiging dient te vermelden op de dagorde de aanstelling van een algemene vergadering die ertoe gemachtigd is en tevens de verplichting heeft om een deskundige aan te stellen, die hem zal bijstaan bij de aanvaarding der gemeenschapelijke delen van het gebouw.

Beide voornoemde personen dienen te beschikken over een mandaat dat onwederroepelijk is, behoudens wegens zwaarwichtige redenen.

Mocht de beheerder nalaten de bedoelde algemene vergadering bijeen te roepen dan zal de sannemer het recht hebben de algemene vergadering bijeen te roepen uitsluitend met het oog op de aanstelling van een algemene vergadering der gemeenschap.

De mandataris zal aangesteld worden bij eenvoudige meerderheid der aanwezigen, terwijl de algemene vergadering rechtsgeldig zal beslissen welke ook het aantal vertegenwoordigde eenheden weze.

Binnen de dertig dagen na zijn aanstelling dient de afgevaardigde hiervan per aangetekend schrijven kennis te geven aan de sannemer, met opgave van de identiteit van de deskundige die hem zal bijstaan bij de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Binnen een termijn van vijftien dagen nadat de sannemer per aangetekend brief aan de beheerder van het gebouw heeft laten weten, dat de gemeenschappelijke delen in staat zijn om aanvaard te worden, zal er tot de tegensprekelijke

voortlopijge of definitieve aanvaarding worden overgegaan, waaraan een proces-verbaal zal opgemaakt worden, waarin iedere wijziging om tot aanvaarding over te gaan op omstandige wijze zal gedetailleerd worden.

Bij gebreke aan akkoord tussen partijen zal het geschil worden voorgelegd aan een minnelijk aangewezen scheidsrechter. Wanneer geen overeenstemming bereikt wordt aanstaande de aanstelling van de scheidsrechter dan zal deze laatste aangesteld worden door de heer Voorzitter der Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, en dit op verzoek van de meermalige partij.

De scheidsrechter zal binnen de dertig dagen na zijn aanstelling uitspraak moeten doen.

Indien zulks hem onmogelijk is kan in zijn vervangings- worden voorzien.

De kosten en honoraria van de scheidsrechter zullen steeds voor de helft door iedere partij worden gedragen. De uitspraak van de scheidsrechter wordt geveld in laatste aanleg.

Ingeval de mandataris van de gemeenschap nalat om te verschijnen binnen de termijn van vijftien dagen nadat hij hiertoe bij deurwaardersexploot door de sarnemer werd uitge- nodig dan zal de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen op verzoek van de meest gerede partij over de aanvaarding beslissen.

Indien de deskundige aangesteld voor de gemeenschap weigert te verschijnen of hiertoe in de onmogelijkheid ver- keert dan zal binnen de tien dagen door de mandataris in zijn vervangings worden voorzien.

Zoniet dient de oplevering plaats te vinden ten over- staan van de mandataris alleen en zulks binnen de tien dagen. De kosten van aanvaarding, van vaststelling en van bete- kening zijn ten laste van de gemeenschap.

Bij gebreke de privaatve delen op te leveren, in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen termijn uitge- zonderd in gevallen van overmacht en louter toeval hebben de kopers recht per volledige maand vertraging op een scha- devergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld op één/twaalfde van vijf ten honderd van de nettoprijs van het appartement.

Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief aan de maatschappij Camo gericht.



De kopers zullen in geen geval de ontbinding van de  
verkoop kunnen vorderen, wegens laatste oplevering van  
hun appartement.

De uitnodiging om over te gaan tot de voorlopige opleve-  
ring stopt de loop der schadevergoeding waarvan sprake hier  
voor.

#### DIENTSTBAARHEIDEN.

Aangezien de consororten Hopchet, verschijners onder

letter A, eigenaars zijn, zo van het perceel grond, waarop  
het appartementsgebouw wordt opgericht als van de achter-

liggende grond, alsmede de achtergronden van de naastliggen-

de percelen (zijnde de loten 5 tot en met 10 enerzijds en 15  
tot en met 18 anderzijds), welke achtergronden bestemd zijn:

a) voor de oprichting van twaalf private autobergplaatsen

en b) voor in- en uitrij naar de straat Blijvoort, zo van  
de twaalf private autobergplaatsen op de richten op zellide

achtergronden alsmede de autobergplaatsen zich bevindende  
langs de achterkant van het op de richten appartementsge-

bouw, alsmede der garages gelegen langs de achterzijde van  
de opgerichte en/of nog op de richten appartementsgebouwen

op de naastliggende loten.

Voorafgaandelijk de verkoop van deze appartementen

met hun onverdeelde aandelen in de grond, alsmede de verkop-  
ping van de garages, gelegen in de op de richten appartementsgebou-

wen (achterkant) als van de garages op de richten op voor-  
schreven achtergronden met hun onverdeelde aandelen in de

grond, vestigen zij bij deze alsnog volgende erfdienstbaar-  
heden :

#### RECHT VAN AFLOPEN EN GELEIDINGEN.

De grond hiervoor beschreven en bestemd voor de oprich-

ting van het appartementsgebouw, voorzertp dezer basissakte

zal bezwaard zijn in voordeel van de garages op de richten

op de achtergronden hiervoor vermeld, met een dienstbaarheid  
van afvoer van waters, bij middel van buizen en riolen lopen

de in de ondergrond tot aan de straatriool, alsmede van alle  
nodige geleidingen en buizen, zoals deze van water en/of

#### VERBOD "NON ARDIFICANDI".

De garages op de richten op de achterliggende gronden

zullen eeuwigdurend bestemd blijven tot bergplaatsen voor

personenauto's, moto's, rijwielen en/of kinderwagens.  
De in- en uitrij (manoeuvrerruimte) zal steeds onbe-

houwd moeten blijven.

Bij deze wordt er een eeuwigdurende dienstbaarheid ge-  
vestigd ten voordele van de grond bestemd voor de oprichting

van garages, aldaar andere gebouwen op te richten dan deze hier voor voorzien.

#### INSTANDHOUDING-ONDERHOUD-HERSTELLINGEN.

Buikel en alleen de eigenaars der autoberijplaatzen palende aan de in- en uitrij (manoeuvreeerplaats) zullen instaan voor de kosten en lasten van instandhouding, onderhoud en herstel lang van de doortrij.

De eigenaars der twaalf private garages op te richten

op voorschreven achtergronden zullen alleen instaan voor de kosten van onderhoud, herstelling en gebeurlijke verandering der aflopen en geleidingen voor zoveel deze aflopen en geleidingen enkel te hune dienst staan ieder voor een gelijk deel

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN.

De verschieters doen alhier uitdrukkelijk opmerken dat

in een akte van verkoop gesloten tussen hen en de naamloze

vennootschap "Welvaart-Belgische Coöperatie" te Merksem,

bij akte verleden voor notaris Van Rosbroeck te Merksem,

op negentwintig november negentienhonderd achtenzeestig,

er onder meer vermeld staat, hetgeen volgt:

" Door de verkopers in deze, zowel de consorciën Hopchet,

" als de naamloze vennootschap Camo, vertegenwoordigd als ge

" zegd, wordt aan de vennootschap koopster, ten persoonlijkke

" titel en zolang zij eigenares blijft van het bij deze wer

" kochte goed, de exclusiviteit toegestaan voor de kleinhan

" del van beenhouwerij en charcuterie, van algemene voedings

" waren, van onderhoudsproducten, zijnde in deze opsomming

" begrepen de handel in verse groenten en fruit, zuivelpro

" dukten, wijn- en likuren.

" De verkopers ontzeggen zich aldus het recht toelating tot

" handelrijven in soortgelijke producten te verlenen aan

" om het even wie eigenaar is geworden van een woonhuis opge

" richt op gronden hen toebehoord hebbende en gelegen in na

" gemelde zone of eigenaar zou worden in zeldde zone van ge

" bouwen op te richten op de hen op heden toebehoorende gron

" den, of op gronden die hen in de toekomst zullen toebehooren.

" met dit begrip nochtans dat gezegd verbod strikt beperkt

" wordt tot de zone afgebeeld op het hieraangehecht plan

" voor erkenning en akkoord getekend door alle partijen.

" De maatschappij-koopster verklaart nochtans geen bezwaar

" te maken tegen de uitbating door gelijk welke derde in de

" opgerichte of nog op te richten gebouwen gelegen in de

" hierboven omschreven zone, van een pastei- en banketbakke

" rij of van een drogistierij.

" Voorts verzet de maatschappij-koopster zich evenmin tegen  
" de vestiging in bedoelde zone van een speciaalzaak van  
" huishoudartikelen of een gespecialiseerde tekstielwinkel  
" zonder dat nochtans de vestiging van zulke winkel voor  
" gevolg kan hebben dat haarzelf verbod zou worden opgelegd  
" tekstiel en/of huishoudartikelen te verkopen.

#### BASISAKTE.-

Dit vertoond zijnde heeft de maatschappij Camo, Mij  
aanzocht haar authentieke akte te verlenen van haar besluit  
voormelde goederen te stellen onder het regime van mede-erf-  
gendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd  
vierenentwintig, waarvan de tekst het huidige artikel 577/bis  
van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.  
De dien einde verklaart de komparante de basisakte  
welke de juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daar  
stellen op te maken en vast te stellen als volgt :

#### HOOFDSTUK 1.-

#### BESCHRIJVING DER GEBOUWEN.-

Het op te richten gebouw mag aangezien worden als  
bestaande uit :

a) de kelderingen onderaards.

b) een gelijktloers bestaande uit zes autobergplaatsen

waaraan twee langs de voorzijde en vier langs de achter-

zijde.

c) vier verdiepingen met telkens twee appartementen per

verdieping.

d) een technische verdieping begrijpende één appartement.

Hier volgt thans een korte beschrijving der nieuwe

gebouwen:

#### ONDERAARDS.-

#### 1. GEMEENE DELEN.-

#### LEEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE APPARTEMENTEN.-

De trappen, gangen, de stookkelders, der centrale ver-

warming, de vuilniskeiders, de meterkeiders, de lift met

liftkoker, het onrechtstreeks spoelstelsel met de nodige

verbindingen en buizen, de beerput, de mazouttank, de aflo-

pen en geleidingen, de ventilatiegruizen.

#### 2.-PRIVALE DELEN.-

De negen provisiekelders genummerd van 1 tot en met

9. Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden aan

de negen appartementen van de verdiepingen en de technische

verdieping, hetzij één kelder per appartement.

#### GELIJKLOERS.-

#### 1. GEMEENE DELEN.-

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedeeltes onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw, en anderzijds uit privaatve delen welke de uitsluitende eigen dom zijn van een eigenaar.

1. GEMENE DELEN EN PRIVAATVE LOKALEN.

JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM.

HOOFDSTUK II.

en twee slaapkamers.

Hall, w.c., badkamer, keuken en living met terras,

en daarbij:

HET APPARTEMENT GELEGEN OP DE TECHNISCHE VERDIEPING,

2. PRIVAATVE DELEN.

of dienstig tot gemeenschappelijk nut van deze lokalen. stemd voor algemeen gebruik van de privaatve appartementen algemeen alle andere elementen, delen en instellingen be- De trappen, trapkast, overlopen, liftkabinen en in het

LEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE APPARTEMENTEN.

Het dak zelf, de licht- en luchtschepingen.

1. GEMENE DELEN.

TECHNISCHE VERDIEPING.

twee slaapkamers waarvan één met terras.

Hall, w.c., badkamer, living, keuken, bergkamer en

tot en met de vierde verdieping, daarbij: ieder :

De appartementen gelegen links en rechts op de eerste

2. PRIVAATVE DELEN.

van deze lokalen.

appartementen of dienstig tot gemeenschappelijk gebruik delen, bestemd voor algemeen gebruik van de privaatve

vuilschacht en in het algemeen alle andere elementen en De trapkast, trappen, overlopen, lift met liftkoker,

LEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE APPARTEMENTEN.

1. GEMENE DELEN.

ERSTE TOT EN MET DE VIERDE VERDIEPING.

6.

1 en 2 en vier langs de achterzijde genummerd 3 tot en met zes garagen waarvan twee langs de voorkant genummerd

2. PRIVAATVE DELEN.

naar de verschillende garagen.

Het voorste gedeelte van de straat, dienstig als oprijt

KANT.

LEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE GARAGEN LANGS DE VOOR-

koker, vuilschacht.

Algemene inkomhall, trappen, trapkast, lift met lift-

LEN UITSLUITENDE DIENST VAN DE APPARTEMENTEN.

Zoals reeds hoger gezegd zullen de private garages

#### 4. GARAGES. -

Gemeinde kelders.  
ter en andere) zullen mogen aangelegd worden in en langs  
Alle leidningen en afleidingen (electriciteit, gas, wa-  
appartemen-ten.

de negen provisiekelders toegelaten tusschen eigenaars van  
Nochtans is deze verkoop, ruiling of overname van  
en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

tement waaraan zij zullen verbonden zijn of zullen worden  
mene delen. Zij zijn en blijven afhankelijk van het appar-  
De kelders hebben geen afzonderlijk aandeel in de ge-  
verbonden aan het appartement.

De notariële akte van verkoop zal het cijfer bepalen  
appartemen-ten.

De negen provisiekelders zullen deel uitmaken van de

#### 5. KELDERS. -

van gans het gebouw.

gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars  
gans het eigendom welke gemene delen in mede-eigendom en  
b) een bepaald aantal kwotiteiten in de gemene delen van  
van de eigenaars van deze goederen.

a) private delen welke de uitsluitende eigendom zijn

De garages en de appartemen-ten bestaan uit :

#### 2. SAMENSTELLING VAN IEDER PRIVAAT LOKAAL. -

worden met zakelijke rechten.  
dat ook vanaf heden, ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard  
hetzelfde bezwarende titel, hetzij ten kosteloze titel en  
heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden  
delen een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf  
Inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene  
gelegen op het gelijkvloers en ieder der appartemen-ten, met  
Tengevolge dezer verdeling bekomen vanaf heden de garage  
onder hoofdstuk III vastgestelde verhouding.

welke aan de private lokalen worden verbonden in de hiern  
De gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten  
hoofdstuk 1.

van reeds een korte beschrijving werd gedaan onder voorgaand  
zoals deze voorkomen op het hier aangehechte plan, en waar  
De goederen worden verdeeld in garages en appartemen-ten  
mede-eigendom.

nader bepaald en omschreven in het algemeen reglement van  
menstelling der gemene delen en der private delen wordt  
tieve delen werd hierboven onder hoofdstuk I gedaan. De sa-  
Een korte beschrijving der gemene delen en der priva-

welke een afzonderlijk juridisch bestaan hebben mogen toe behoren aan personen al dan niet eigenaars van een aparte ment.  
 Alle leidingen en afleidingen (electriciteit, gas, water en andere) zullen mogen aangelegd worden in en langs gemelde garages.

HOOFDSTUK III.-

VASTSTELLING DER KWOTIETIEN VAN IEDERE GARAGE EN IEDER

APPARTEMENT IN DE GROND EN ANDERE GEMEENE DELEN VAN HET EIGEN

DOM.-

a) de private kelders hebben afzonderlijk geen kwotiteit:

ten in de grond en andere gemene delen.

b) deze grond en andere gemene delen worden aan de

privatieve lokalen verbonden in de volgende verhoudingen:

1. De garages gelegen op het gelijkvloers:

a) de garages gemerkt nrs 1 en 2 gelegen aan de voorkant van het gelijkvloers, ieder vijftien/duizendsten, hetzij

30/1.000

samen :

b) de garages gemerkt nrs 3 tot en met 6

gelegen aan de achterzijde van het gelijkvloers, ieder

lijkvloers, ieder tien/duizendsten, hetzij

40/1.000

samen :

2. De appartementen gelegen op de eerste

tot en met de vierde verdieping, ieder

honderd en vier/duizendsten, hetzij sa-

832/1.000

men :

3. Het appartement gelegen op de tech-

nische verdieping: achttien/duiz-

endsten :

SAMEN: DUZEND/DUIZENDSTEN :

98/1.000  
 1.000/1.000

HOOFDSTUK IV.-

Den einde het beheer van het eigendom en de afrekening

ten tusschen de mede-eigenaars te vergewaren en te ver

eenvoudigen, worden de kosten der onderhouds en herstellingen

werken en andere beheerskosten onderverdeeld in volgende

rubrieken "ALGEMENE KOSTEN" en "KOSTEN APPARTEMENTEN".

A. In de rubriek "ALGEMENE KOSTEN", worden gerangschikt

de kosten van onderhouds- en herstellingswerken en andere

beheerskosten, welke betrek hebben op :

a) de geheeldheid van de grond, zo bebouwd als onbebouwd.

b) de scheidingsmuren en afsluitingen met aansluitende eige

naars.

c) de eventuele kosten en vergoedingen van diegene die het beheer van het eigendom zal waarnemen.

d) de kosten van verzekeringen tegen brandgevaar van het gebouw, verhaal der gebouwen, burgerlijke aansprakelijkheid enzovoorts.

e) de scheidingssommen en afsluitingen tussen de gemeene delen en de private delen, tenzij het steunmuren betreft welke in de rubriek "kosten appartementen" worden gerangschikt.

f) het dak in zijn geheel.  
g) de grondvesten, steunmuren en het betonnen geraschte van van het gebouw, ter uitzondering van de voor- en achtergevel, welke gerangschikt worden in de kosten "rubriek appartementen".

h) alle leidingen, afleidingen, rioleringen, afvoerbuizen, goten, voor zover zij ten uitsluitende dienst zijn van gans het gebouw.

Al de kosten van tegenwoordige rubriek worden verdeeld in duzend/duizenden en worden, behoudens verder voorzieningen afwijkingen ten laste gelegd van al de mede-eigenaars van gans het gebouw, in verhouding van hun kwotiteiten welke zij bezitten in de gemeene delen, zoals deze kwotiteiten hierboven onder hoofdstuk III werden vastgesteld.

B. In de rubriek "KOSTEN APPARTEMENTEN", worden gerangschikt de kosten van de onderhouds- en herstellingswerken en andere beheerskosten, welke betrek hebben op :

a) de scheidingssommen en afsluitingen tussen de gemeene delen en de private delen, tenzij het steunmuren betreft welke in de rubriek "ALGEMENE KOSTEN" werden gerangschikt.  
b) de voorgevel aan de straat, doch niet inbegrepen de ramen, de de glasnuten, luiken, zonneglinden alsmede de garagedeuren welke private delen zijn en ook niet inbegrepen de oprit naar de garages van de voorkeert waaraan de kosten van onderhoud, herstelling en gebeurlijke vervanging uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars van de garages langs de voorkeert.

c) de achtergevel van het gebouw, doch niet inbegrepen de garagedeuren van de garages langs de achterzijde welke private delen zijn.  
d) het onrechtstreeks spoelstelsel.  
e) diegene der gemeene delen welke hierboven onder hoofdstuk 1 aangeduid werden als zijnde dienstig tot het uitsluitend gebruik en genot van de appartementen.

f) alle algemene leidingen, rioleringen, afvoerbuizen, goten schouw-, verluchtings- en ventilatiepijpen, voorzover zij ten uitsluitende dienst staan van de appartementen.  
Al de kosten van tegenwoordige rubriek "kosten appartementen", worden behoudens de verder voorkomende afwijkingen

verdeeld in negenhonderd dertig/negenhonderd dertigsten  
en zijn ten uitsluitende last van al de mede-eigenaars van  
de appartementen in verhouding van hun aandelen in de gemene  
delen.

HOOFDSTUK V.-

BIJZONDERHEDEN.-

1. KANALISATIES.-

De afloopbuizen en de leidingen van elektriciteit, water  
en gas, en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de  
privatieve kelders aangelegd worden, langzame de wanden en  
of plafonds. De eigenaars of gebruikers van gezegde kelders  
zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige  
vergoeding en zullen vrije toegang moeten verlenen tot zellide  
kelders om zo nodig alle herstellingen uit te voeren.

2. JURIDISCHE VERDELING.-

De juridische verdeling van het gebouw kan in één enkel  
opzicht schaden aan de bouwkundige eenheid van het gebouw,  
zodat alle privatieve elementen wederkerig en terzelfdertijd  
onder meer betreft :  
- alle soorten kanalisaties van water, gas, elektriciteit,  
aflopen, centrale verwarming, luchtkokers en schouwpijpen,  
- de afwatering der regenwaters.  
- de installaties voor ontvangst van radio- en televisieuit  
zendingen.

HOOFDSTUK VI.-

ALGEMEEN LASTENKOHIER.-

De uitvoering van het appartementsgebouw zal beheerd  
worden door het plan gehecht aan huidige basissakte en volgens  
het kohier van lasten en voorwaarden met beschrijving van de  
materialen, waarvan één exemplaar nedergelegd werd tussen  
de minuten van Mij, Notaris, op heden.

HOOFDSTUK VII.-

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.-

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigen  
dom te bepalen, de betrekkingen van gebuurschap en mede-eigen  
dom te regelen en de wijze vast te stellen waarop de gemene  
delen zullen beheerd worden en het bijdragend aandeel te bepa  
len van ieder mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgave  
heeft de komparante een reglement van mede-eigendom opge  
maakt, hetwelk bindend zal zijn voor al diegenen die eige  
naars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden, ten  
gelijk welke titel van een deel van het eigendom.



Dit algemeen reglement van mede-eigendom omvat :

1. Het statuut van het onroerend goed waarbij de verdeling en het onderhoud van het eigendom alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemeelde schikkingen evenals de erfdienstbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien zijn verplichtend als van zakelijk

statuut zijnde voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht. Zij zijn in beginsel

overanderlijk bij gebrek aan eenparige overeenkomst van al

de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheekkantoor.

2. Het reglement van inwendige orde, betreffende het beheer en genot van het onroerend goed en de bijzonderheden

van het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is niet van zakelijk

statuut, maar zal verplichtend opgelegd worden aan al diegene die later titularis zullen worden van een eigendom- of genot

recht op een deel van het onroerend goed. De bepalingen welke

betrekk hebben op de inwendige orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voortzetting door gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte met inbegrip van het

algemeen reglement van mede-eigendom zal ofwel in zijn geheel

moeten overgeschreven worden in elke overdracht of verklaaren

de akten van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot ofwel

zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrekken

partijen volledige kennis hebben van tegenwoordige akte met

naar aanhangels en dat zij door het enkel feit eigenaar

of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, gesubstieerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

De tekst van voormeld algemeen reglement van mede-eigendom

reeds gewijzigd door zekere bepalingen van hoofdstuk II en III

hierboven wordt nog aangevuld en gewijzigd door volgende bepalingen :

### 1. BESTEMMING DER LOKALEN.

In de appartemen ten mag geen enkele handel of handelsbun-

reel uitgebaut worden. Zij zijn bestemd tot private woning.

De garages mogen slechts gebouwd worden als parkeerplaats

voor private wagens.

Zij mogen slechts in huur gegeven worden aan een private

persoon en voor een private en partikuliere ondernemingen.

De eigenaar of huurder zal geen andere brandstof in de

garages mogen hebben dan degene zich bevindende in de normale

vergasbaar van zijn auto.

Het in- en uittreden van de wagens zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der andere bewoners van het eigendom daardoor niet gestoord worde.

## 2. CENTRALE VERWARMING.

Het eigendom wordt voorzien van een instelling van centrale verwarming en een instelling van warmwaterbedeling met een gezamenlijke stookketel.

Deze instellingen zijn ten uitsluitende dienst van de ~~de~~ appartementsen.

De centrale verwarming zal in principe in werking gesteld worden van een oktober tot ééndertig mei doch zij kan ook in werking gesteld worden op andere perioden van het jaar bij beslissing van de algemene vergadering der eigenaars van de appartementsen, beslissing te nemen bij meerderheid van stemmen.

De centrale warmwaterbedeling is ten uitsluitende dienst van de appartementsen. Zij wordt gans het jaar door in werking gesteld.

De verbruikskosten der nodige brandstof voor de centrale verwarming en de warmwaterbedeling zullen tusschen de mede eigenaars der appartementsen verrekend worden als volgt :

- twintig ten honderd van het totaal bedrag der verbruikskosten worden aanzien als betrek hebbende op de warmwaterkosten worden aanzien als betrek hebbende op de verwarming der algemene delen der appartementsen en zullen ten uitsluitende last zijn van al de mede-eigenaars van de appartementsen, zoals hierboven gezegd onder rubriek "kosten appartementsen".

- de overige tachtig ten honderd worden aanzien als betrek hebbende op de verwarming der private lokalen en zullen aan de mede-eigenaars aangerekend worden op basis van de warmteleters waarvan iedere radiator zal voorzien zijn. Al de andere kosten der centrale verwarming zoals onderhoud, herstellingen en eventuele gehele of gedeelte lijke vernieuwing van de stookketel, leidingen, vergaasbak, radiatoren en leidingen (ter uitzondering der radiatoren en leidingen in de private lokalen en welke als dusdanig deel uitmaken van de private lokalen) zijn ten laste van al de mede-eigenaars der appartementsen en zulks in de verhouding hierboven reeds aangeduid onder hoofdstuk IV "kosten appartementsen".

## 3. GAS EN ELECTRICITEIT.

In het eigendom zullen volgende afzonderlijke meters opgesteld worden :

a) Voor gas- en elektriciteitsverbruik van ieder appartement en garage. Het verbruik van deze meters is ten laste van de legenaar van ieder appartement en garage.  
b) Voor elektriciteitsverbruik van al de andere gemeene delen van de appartementen. Het verbruik van deze meter is ten uitsluitende last van de eigenaars der appartementen.

4. KOUWATERBEDIJNING.

Behoudens tegenstrijdige verdelingsmodaliteiten van de uitbajende waterbedelingsmaatschappij, zullen de kosten van waterverbruik tussen de mede-eigenaars verrekend worden op basis van het aantal waterkranen opgesteld zowel in de privé als in de gemeenschappelijke delen.

5. PUBLICITEIT.

Het is uitdrukkelijk verboden enige publiciteit hoegenaamd ook aan te brengen aan de voorgevel van het appartementencomplex of op het dak.

Het is nochtans wel verstaan dat, ingeval van tekoopstelling van een appartement, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, een plakbrief zal mogen aangebracht worden op het appartement alsmede aan de inkomdeur van het appartementencomplex. Hetzelfde geldt ingeval van tehuurstelling van een appartement en/of garage.

6. WIZIGINGEN VAN DE ALGEMENE DIENSTEN DER CENTRALE VERWARMING EN DER WATER-, ELECTRICITEIT- EN GASBEDIJNINGEN.

De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft het vermoegen, ten allen tijde, bij meerderheid van drie/vier den der stemmen, welke aan de vergadering deelnemen, het behoud en/of afschaffen te beslissen van bijzondere meters voor centrale verwarming, elektriciteit, gas en water. Zij heeft ook het vermoegen mits zellde meerderheid van stemmen, de verrekening dezer kosten tussen de mede-eigenaars zoals deze verrekening hierboven en in het algemeen reglement van mede-eigendom vastgesteld is te wijzigen.

VANHANGSIELS.

Vervolgens heeft de maatschappij Camo mij de plannen van het appartementencomplex alsmede het lastenboek over handigd dewelke aan tegenwoordige akte zullen gehecht blijven en na getekend te zijn "ne varietur" door de komparanten en mij, Notaris. Lastenboek wordt enkel bij tegenwoordige basisakte gevoegd als nederlegging tussen de minuten van ondergetekende notaris en zal niet mede overgeschreeven worden.

WOONSTREKKE.--  
Tot uitvoering dezer wordt door de komparanten woonst  
keuze gedaan in hun respectievelijke woonst en zetel.  
WAARVAN AKTE.--  
Opgesteld en verleden te Antwerpen, datum als boven.  
Na lezing hebben de komparanten met Mij, Notaris, ge  
tekend.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

I

Gebruik makend van het recht voorzien door artikel vijfthonderd zeventienzeventig/bis, paragraaf één, van het Burgerlijk Wetboek; wet van achtste juli negentienhonderd vierentwintig, wordt het statuut van voormeld appartementgebouw, (welk statuut de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en desgevallend de heropbouw ervan regelt) als volgt vastgesteld :

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden welke er kunnen uit voortvloeien vormen het reeel statuut van gezegd eigendom voor al de mede-eigenaars en/of voor al de gezamenlijke op zeldzame eigendom zakelijke rechten, tegenwoordige of toekomstige zouden kunnen doen gelden.

Bijgevolg zullen deze rechten, behoudens eensgezinde overeenkomst van al de mede-eigenaars bij authentieke akte vastgesteld, onveranderlijk blijven.

Dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor van de ligging van bedoeld eigendom.

Daarboven bedingt huidige algemeene reglement, om wet te vormen tussen partijen en hun opvolgers ten welke titel ook, een reglement van innerlijke orde betreffende het genot van het onroerend goed en de wijze waarop de innerlijke orde geen reeel statuut uitmaakt en onderhevig zal zijn aan wijzigingen onder de voorwaarden welke verder vermeld zullen worden.

Die wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschrijving ten hypotheekkantoor maar moeten aan de opvolgers opgelegd worden door de afdelingshouders van het eigendom of genotsrecht van een gedeelte van het eigendom.

HOOFDSTUK I. - REEEL STATUUT.

PRIVATIEVE EIGENDOM EN ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM.

Het eigendom bestaat uit private delen waarvan ieder eigenaar het private eigendomsrecht zal hebben en uit gemeene delen, waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehooren aan al de mede-eigenaars ieder voor een zoveelste aandeel.

De private delen worden genoemd : "APPARTEMENTEN". Onder deze benaming wordt verstaan de eventuele huisvesting van het gelijkvloers en van de verdiepingen met de daaraan verbonden kelders of bergplaatsen.

De gemeene delen zijn verdeeld in aandelen aan ieder der appartementen toegekend in evenredigheid met de waarde van ieder der private elementen.

De waarde van deze aandelen wordt door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke de veranderlijken, toegebracht aan de private delen door verbeteringen, verfransingen of anderszins, ook mogen wezen.

De gemeene delen van het eigendom zijn onder andere de volgende: de grond, de koeren, de buiten-en binnenmuren van het betonnen geraamte van het gebouw, de buiten- en sterlingen van de gevels, balkons, de geleidingen en buizen van alle aard van water, gas, electriciteit en septicche put, behoudens nochtans de delen dezer geleidingen en buizen tot het uitsluitend en partikulier gebruik dienen

hankelijke lokalen bevinden, indien deze geleidingen en buizen tot het uitsluitend en partikulier gebruik dienen van deze appartementen en lokalen, de ingangen met de deuren, de inkomhalls, de trappen, de trappenhuisen, de inkomtrieden, van de kelder waar de meters geplaatst zijn, gebeduurlijk de stookkelder, en de kelders bestemd voor het opvangen van het huisvuil, het speelstelsel, de kelder- gangen en uitmondningen, gebeduurlijk de lift in haar geheel, en de machiniekamers met toebehoren, gans het dak met al de afleidingen, allopen en ventilatingen, en meer in het bijzonder al hetgeen behoort als integreerend of bijhorig deel van al de voorschreven delen.

Deze opsomming is slechts verklaarend en niet beperkend.

In het algemeen zijn gemeene al de delen van het onroerend goed welke niet uitsluitend ten dienst staan van een der eigenaars en deze welke door de gebruiken aangezien worden als gemeene, voor zover in huidig statuut er niet wordt van afgeweken.

De gemeene zaken en al hetgeen betrekking heeft op de harmonie van de bouw, zullen niet mogen veranderd worden dan bij beslissing van de vergadering der mede-eigenaars van het eigendom, die hun stem uitbrengen volgens de regels hierna aangeduid. Deze regeling is insgelijks van toepassing voor de gemeene delen, welke zich binnenshuis in de appartementen bevinden.

Hetzelfde geldt voor de private delen, zoals de inkomdeuren van de appartementen en van de andere partikuliere lokalen, de ramen (zowel de omlijsting als het

glas), luiken en alle delen zichtbaar vanuit de straat, zelfs voor de schildering en in het algemeen voor al hetgeen betreft op de harmonie van de bouw.

De gemeene zaken zullen niet kunnen verdeeld noch gedeeld worden. De gemeene zaken zullen niet kunnen verveemd worden, bezwaard met wezenlijke rechten of inbeslagnemingen, dan wel samen en met de appartementen waarvan zij een afhankelijkheid vormen en slechts voor het zwaarste aandeel aan ieder dezer toegekend.

Het grondpandrecht en ieder ander zakelijk recht gevestigd op een appartement bezwaard van rechtswege de breuk der gemeene delen welke er aan toegekend zijn.

Ieder privatief eigendom behelst de samenstellende delen van het appartement: onder andere de plankenvloer, de parketvloer of elke andere vloerbedekking met de onderbevoering, de binnenmuren met hun deuropeningen, de scheidingsmuren tusschen de appartementen, de ramen, uitgevende op de straat en koeren, met luiken en leuningen, de deuren, al de binnengeleidingen van de appartementen, de bijzondere gezondheidsstoestellen met inrichting, de glazen delen der deuren en ramen, de plafonnering der zolderingen en hun versieringen, de binnensplafonnering en binnenversieringen, gebeduurlijk de kelder welke als privatieve aanhorigheid geacht is aan het appartement, gebeduurlijk de inrichting der individuele centrale verwarming en warmwaterbedeling met bijhorigheden en buizenstellen, radiateurs en in het algemeen al hetgeen zich binnen deze lokalen bevindt, indien het ter uitsluitende dienst staat van gezegde lokalen, zoals partikuliere meters, de partikuliere geleidingen van water, gas, elektriciteit, prievensussen, telefoon en belien.

Deze opsomming is slechts verklaaren en niet beperkend.

**HOOFDSTUK II: REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

**1: GENOT**

1. Iedere mede-eigenaar heeft het recht te genieten van zijn appartement, als van zaken die hem in volle eigendom toebehoren, binnen de grenzen bepaald bij huidig statuut, en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigen-

maars niet te schaden noch iets te verrichten dat de sterkte  
 van het gebouw in gevaar zou brengen.

2. Hij mag ten volle beschikken van zijn privaat  
 appartement zonder andere plegvormen van degene welke nor-  
 maal voor zulke verrichtingen voorzien zijn.

3. Hij mag gebruik maken van zijn appartement volgens  
 de meest brede opvatting op voorwaarde zich te gedragen  
 naar alle politieverordeningen welke voor de gemeente van  
 de ligging van het goed geldig zijn.

4. Voor al hetgeen niet voorzien is door de wet of  
 door de politiereglementen zullen de mede-eigenaars zich  
 te gedragen hebben naar de bepalingen van volgende artikels.

5. De mede-eigenaars hun huurders, de dienstboden en  
 andere gebruikers van het eigendom zullen steeds het eigen-  
 dom als goede burgers en tateoentlijk moeten bewonen en er  
 van genieten volgens de wettelijke term van "goede huis-  
 vader".

Zij zullen ervoor moeten zorgen dat de rust in het  
 eigendom nooit gestoord worde door hun familiegeuten, lie-  
 den in hun dienst, hun dienstboden, hun huurders of bezoe-  
 kers.

6. De huurcontracten welke de eigenaars of vruchtge-  
 bruikers zonder toestaan of de contracten van bruiklening  
 moeten wading maken van de verplichting door de huurders  
 op zich genomen te wonen als goede burgers, tateoentlijk  
 en met de zorgen van een goede huisvader, het al geldijkvor-  
 mig de bepalingen in tegenwoordig reglement van mede-eigen-  
 dom vervat, van dewelke zij verklaren kennis genomen te heb-  
 ben op straf van verbreking van de afgesloten contracten,  
 nadat de ten laste gelegde feiten op reglementaire wijze zou-  
 den bestatigd zijn.

Indien een eigenaar zich niet zou schikken naar de  
 beslissingen van de vergadering, zal deze hem de betaling  
 kunnen opleggen van een som van honderd frank per dag ver-  
 traging na de betekening van de beslissing der vergadering  
 en het bedrag van deze dwanggeelden zal in het resesvonds  
 gestort worden, het alles zonder afbreuk te doen aan alle  
 beslissingen der vergadering welke bij gewone meerderheid  
 der stemmen zouden genomen worden.

Ieder appartement mag slechts betrokken worden door  
 de leden van eenzelfde gezin, hun dienstdienden en hun dienst-  
 boden.



7. Het eigendom bestemd zijnde voor bewoning door  
gegoede lieden, zo is het ieder eigenaar van een apartement  
verboten hetzelfde te verdelen in meerdere appartementen.  
8. De aanhorige kelders of bergplaatsen mogen niet  
verkocht worden dan aan eigenaars van appartementen van  
het gebouw; zij mogen niet verhuurd worden dan aan gebru-  
kers van het gebouw, eigenaars of huurders. De eigenaars  
mogen hun kelders onder elkander verwijselen of wederzijds  
afstaan.

2.- UITSICHT VAN HET GEBOUW.-  
1. De eigenaars zullen er voor zorgen aan het gebouw  
een uitzicht te geven van burgerhuisvesting en van goede  
smak in al zijn onderdelen.  
2. De gemene delen, namelijk de inkomhall, de trappen  
en gangen zullen steeds doorgang moeten verlenen zodat het  
niet toegelaten zal zijn aan de muren iets op te hangen  
noch in die plaatsen gangen of trappenhuizen gelijk welk  
voorwerp te plaatsen.  
Dit verbod slaat voornamelijk op rijwiel en kinder  
wagens.

3.- INWENDIGE ORDE.-  
1. De eigenaars mogen geen hout zagen, klieven of  
kleinmaken dan in de kelders.  
Het hout, kolen en andere brandstoffen welke zouden  
benuttigd worden mogen slechts in de voormiddag tot elf  
uur bovengerecht worden.  
2. Trappijen, vadders en opneemdoeken zullen nooit mogen  
uitgeklapt worden door de vensters. Zij zullen daartoe aan  
een reinigingsinstelling moeten toevertrouwd worden of be-  
handeld met een stofzuiger.  
3. In de gangen of op de overlopen, zullen nooit  
huishoudelijke werken, zoals tapijtborstelen, bedden ver-  
zorging, reinigen van klederen en wambelen, blinken van  
schoenen enzovoorts mogen uitgevoerd worden.  
4. Het is uitdrukkelijk en ten strengste verboden  
aan eigenaars en/of huurders, hetzij welk die ook te hou-  
den.  
5. Radio's en muziekinstrumenten zullen mogen bespeeld  
worden of gebruikt volgens de politiereglementen doch het  
wordt aanbevolen de mede-eigenaars en de geburen niet te  
storen.  
6. Indien elektrische toestellen in het gebouw ge-  
bruikt worden welke storingen verwekken, zullen deze toe-

stellen moeten voorzien worden van het nodige ten einde dit  
nueel te doen ophouden of te vernieuwen, zodanig dat een  
goede en zuivere radio-ontvangst mogelijk zij.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden  
ter uitzondering van degenen welke desgevallend de lift  
en/of centrale verwarmingsinstallaties bedienen en deze  
dienstig voor stozuigers, boenmachines, koelkasten en ande  
re huishoudelijke toestellen.

7. De mede-eigenaars en huurders mogen geen dieren  
houden, behoudens deze toegelaten door de zaakvoerder,  
welke zich zal gedragen naar een algemene lijst, vastgesteld  
door de algemene vergadering.

De zaakvoerder mag steeds beslissen een eerst verleen  
de toelating in te trekken indien hij oordeelt dat de orde  
en de stilte gestoord worde of dat er door het feit van het  
dier nadeel berokkend wordt aan andere mede-eigenaars.

Zijn beslissing deszake zal door eenvoudig schrijven  
bekendgemaakt worden.

De eigenaar welke zich deszake niet onderwerpt  
aan de bevelen der algemene vergadering of van de zaakvoer  
der zal een boete oplopen van honderd frank per dag verta  
ging, vanaf de dag van de betekening der beslissing. De  
vergadering heeft het recht het dier door de maatschappij  
voor dierenbescherming te doen weglaten. De betaalde boete  
komt ten goede aan de algemene kas.

4.- BEHEERKING VAN HET EIGENDOM EN VERHUIZING.-

1. Het inbrengen van meubels of verhuizing ervan zal  
slechts mogen geschieden langs de buitentrant van het gebouw  
bij middel van een speciaal daartoe bestemd opstijstoestel  
en zal aan een bekwaam vakman moeten worden toevertrouwd.  
Alle beschadigingen toegebracht aan de voordevel of  
aan andere delen van het gebouw, in de loop van verhuizing  
gen, zullen moeten vergoed worden door de betrokkenen eige  
naar en dit op eenvoudige verzoek hem door de zaakvoerder  
overgemaakt mits voorlegging van rechtvaardigende reke-  
ningen.

Voor het geval dat een verhuizing van weinig be  
lan zou hebben, zal het toegelaten zijn gebruik te maken  
van het trappenhuis doch slechts voor zoveel er volstrekte  
noodzakelijkheid bestaat en op vertoon van een toelating  
uitgaande van de zaakvoerder. In dit geval zal er vooraf  
gaandelijk een onderzoek van het trappenhuis en de inkom  
ingesteld worden derwijze dat alle gebuurlijke aangegichte

beschadiging juist zou kunnen vastgesteld worden.

2. Het is aan de kinderen verboden te spelen op de trappen, inkomhal, doorgangen en gebuurlijk de lift.

5.- BESTEMMING DER PLAATSEN. -

1. Het is verboden in het eigendom welkdanig handel

uit te oefenen.

2. Het is verboden enige publiekheid op het eigendom

te hechten, noch aan de vensters en deuren, noch op trappen en vestibulen. Geen enkele melding zal op het gebouw aange

bracht worden tenzij dat op de bijzondere inkomdeur van

ieder appartement het toegelaten zal zijn een plaat te hec

ten met aanduiding van de naam, het beroep en nuttige in-

lichtingen van de bewoner van het appartement. Er mag noch

tans machtiging verleend worden aan de voorgever nuttige

inlichtingen aan te brengen voor ieder eigenaar en/of huur

der van een appartement die een vrij beroep uitoefent.

3. Geen enkele opslaplaats van gevaarlijke ontvlam

bare, ongezonde of hinderlijke stoffen zal in het eigen-

dom toegelaten zijn. De bewoners zullen er eveneens voor

zorgen dat er zich in de keiders noch elders zaken, stoffen

of eettmiddelen in staat van ontbinding zouden bevinden.

6.- VERTICHTING - BELLEN - BRUIVENBUSSSEN. -

1.- De vertichting van de trapzaal en gemeenschappe-

lijke doorgangen zal op gemeenschappelijke kosten der eige

naars geschieden.

2.- Aan de gemene ingangdeur van het eigendom is er

een belvenplaat voorzien met een bedieningsknop voor elk

appartement, waarnaevens ieder eigenaar of bewoner van een

appartement een plaatje kan aandringen de vertichting en

de naam van de eigenaar of bewoner aanduidend waaraan het

model zal goedgekeurd worden door de zaakvoerder.

Ieder eigenaar beschikt over een bedieningsknop waar

door het hem mogelijk is de ingangdeur van uit zijn apart

ement te openen.

3.- Voor ieder eigenaar of bewoner is er een brieve

bus voorzien.

7.- ONDERHOUD. - HERSTELLINGEN. - VERANDERINGSWERKEN. -

1.- Veranderingswerken aan gemene zaken zullen slechts

mogen uitgevoerd worden mits toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars, onder toezicht van de architect of een ander bevoegd persoon, door de algemene vergadering aan te duiden.

De beslissingen daaromtrent zullen genomen worden met gewone meerderheid van stemmen.

2. De stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw zullen slechts mogen gewijzigd worden bij beslissing der algemene vergadering, zich uitsprekende bij gewone meerderheid van stemmen. Dit betreft onder andere de ingangdeuren, de deuren der appartementen en der andere bijzondere lokalen, de vensters, de leuningen, de balkons en al de delen welke van uit de straat zichtbaar zijn, zelfs voor wat betreft de buitenschilddering.

3. De herstellingen die een dringend karakter vertonen, zoals het springen van water- en gasleidingen, buttengeleidingen, goten enzovoorts, zullen van rechtswege en zonder bijzondere toelating door de zaakvoerder mogen uitgevoerd worden.

De werken die noch dringend, noch noodzakelijk zijn, zullen besloten worden door de algemene vergadering der eigenaars. Noodzakelijke herstellingen die geen dringend karakter vertonen, zullen insgelijks besloten worden door de algemene vergadering der eigenaars en uitgevoerd worden op haar bevel. Het alles bij meerderheid van stemmen der tegenwoordige mede-eigenaars.

4. De mede-eigenaars zullen langs hun appartementen en kelders toegang moeten verschaffen om alle herstellingen en onderhoudswerken van de gemene delen uit te voeren. Buiten de dringende gevallen zal die toegang niet kunnen gevorderd worden tussen de eerste juli en de derdtigste september.

Indien de eigenaars of gebruikers zich verwijderden en afwezig blijven, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement te overhandigen aan een mandataris die de gemeente waar het eigendom gelegen is bewoont, en de naam en het adres van de mandataris aan de zaakvoerder mede te delen, om ingeval van nood toegang te kunnen verlenen. Er wordt aangevraagd een sleutel onder gezegelde omslag aan de zaakvoerder af te geven.

5. De eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemene zaken moeten dragen, waarover zal bestaan zijn zoals hoger gezegd, in verhouding van de hun toebehorende gemene delen, behoudens wat betreft de herstellingen, de onderhoudskosten en het electrisch verbruik, verzekeringen en abonnementen aan en van de lift, waarvoor een bijzondere regeling getroffen wordt, zoals hierna onder ten zesde vermeld.

6. Indien het eigendom bediend wordt door een lift, zullen de uitgaven die hierop betrekking hebben, als volgt verdeeld worden:
- de onderhoudskosten en het elektrisch verbruik, de herstellingen, de verzekeringen en abonnementen, alsmede alle bijkomende kosten, zullen verdeeld worden, enkel en alleen tussen de mede-eigenaars van de verdiepingen, ieder voor een gelijk deel.
- Het gelijkvloers wordt aldus uitgesloten in de tussenkomst van voormelde uitgaven.
- Het beloop dezer kosten en uitgaven van alle aard, betrekkelijk de lift, zullen aldus niet verdeeld worden in duizendsten, doch volgens de speciale manier, hiervoor bepaald.
8. BEHEER VAN HET EIGENDOM
- Voor zover het gemene belangen betreft, zijn de mede-eigenaars gezamenlijk oppermachtigde meesters inzake het beheer van het eigendom.
9. VERGADERING DER EIGENAARS
- De algemene statutaire vergadering wordt van ambtsweg ieder jaar gehouden, op dag en uur en in de plaats aangeduid door de zaakvoerder, of door diegene die hem vervangt.
- Onder voorbehoud van anderszuidende aanduidingen van de zaakvoerder, welke ter kennis moeten gebracht worden aan al de eigenaars, in de vorm en binnen de termijn hierina bepaald voor de samenroepingen, zullen gezegde vergaderingen steeds op zelfde dag en uur en in dezelfde plaats gehouden worden.
- Buiten gezegde verplichte bijeenkomst, wordt de vergadering bijeengeroepen op vordering van de zaakvoerder, telkens wanneer het noodzakelijk mocht blijken.
- Deze vergadering wordt in elk geval gehouden, indien de bijeenroeping geschiedt op verzoek van de eigenaars, minstens vijftig ten honderd van het eigendom bezittend.
- Indien de zaakvoerder daarop niet zou ingaan binnen de acht dagen, zal de vergadering geldig door een mede-eigenaar bijeengeroepen worden.

2. De bijeenroeping geschiedt bij aangestelde brieven  
minstens acht dagen en hoogstens veertien dagen op voorhand  
De bijeenroeping is ook geldig indien zij geschiedt door  
overhandiging aan de betrokkenen (eigenaar) tegen  
ontvangstbewijs.  
Bij eenvoudige meerderheid van stemmen, mag de verga-  
dering beslissen dat de bijeenroeping bij eenvoudige brief  
zal mogen geschieden, ter uitzondering nochtans voor de  
gevallen, voorzien in volgend artikel, en daar waar een-  
parigheid van stemmen vereist is.  
De dagorde wordt opgemaakt door degene die bijeen-  
roept. Alle punten van de dagorde zullen klaar en duide-  
lijk moeten aangestipt worden.  
De beraadslagingen zullen slechts mogen gehouden wor-  
den over de punten op de dagorde gebrecht; nochtans staat  
het de vergadering vrij naar goeddunken zulke zaken te be-  
spreken welke zij verkliest te bespreken, doch over geen  
enkel der alzo besproken punten kan een beslissing genomen  
worden welke bindend zou zijn.  
Iedereen heeft het recht een punt op de dagorde te  
doen inschrijven. Deze aanvraag zal per geschiedt en ten  
gepaste tijd aan de zaakvoerder overgemaakt worden om hem  
toe te laten het punt in de bijeenroepingsbrieven te ver-  
melden.  
3. De algemene vergadering is samengesteld uit al de  
mede-eigenaars, onafgezien welke aandeel zij in het eigendom  
bezitten.  
Niemand zal een mede-eigenaar mogen vertegenwoordigen  
dan wanneer hij zelf mede-eigenaar is en in het bezit is  
van een geschreven opdraht.  
Geen enkele buitensstaander wordt tot de vergadering  
toegelaten.  
De opdracht mote schriftelijk zijn en uitdrukkelijk  
bepalen of zij algemeen is of slechts sommige punten van  
de dagorde betreft, welke zij zal moeten bepalen.  
Zonder deze uitdrukkelijke bepalingen zal de opdracht  
tegenover de andere eigenaars zonder waarde zijn.  
Wanneer, tengevolge van het openvallen van een nala-  
tenschap of hoofdens een andere wettige oorzaak, het ei-  
gendomsrecht van een deel van het eigendom aan onverdeel-  
de eigenaars, hetzij meerderjarige, hetzij minderjarige of  
onbekwamen, deze laatste vertegenwoordigd als naar recht,  
hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een naakte eigenaar  
zou overgaan, zullen deze allen bijeengeroepen worden en  
zullen met raadplegende stem tot de vergadering toegela-  
ten worden, maar zij zullen één hunner moeten aanduiden

om hen te vertegenwoordigen, die alsdan beraadslagende stem zal bezitten, de volmacht die hem gegeven zal worden, of het verslagschrift zijner aanduiding zullen gehecht worden aan het verslagschrift der algemene vergadering. Bij gebrek aan de vergadering deel te nemen of er zich te doen vertegenwoordigen, zullen de gerechtigden aanzien worden als afwezigen, en de vergadering zal geldig beraadslagen overeenkomstig paragrafen 6, 7 en 8 hierna, en overeenkomstig hetgeen gezegd wordt onder "stemmingen".

4. De mede-eigenaars beschikken ieder over zoveel stemmen als het aantal duizendsten dat zij bezitten.

5. Om geldig te zijn, moeten de beraadslagingen genomen worden door een vergadering welke meer dan de helft der quota met beraadslagende stem verenigt.

Indien deze voorwaarde niet vervuld is, zal er ten spoedigste en binnen de vijf dagen een nieuwe vergadering met dezelfde dagorde bijeen geroepen worden, die geldig zal beraadslagen, welke ook het aantal tegenwoordige eigenaars en het aantal door hen vertegenwoordigde quota weze, ter uitzondering nochtans voor de gevallen waarvoor een grotere meerderheid zou vereist zijn, het alles buiten de afwijkende bepalingen van huidig reglement.

6. Wanneer de algemene vergadering zal te beslissen hebben over zaken, welke uitsluitend betrekking hebben op de gemene delen, waarvan de kosten der onderhoudswerken en herstellingswerken en ander beheerskosten uitsluitend ten laste zijn hetzij van gans het gebouw, hetzij van afdelingen, of over andere zaken, welke enkel van belang zijn voor bepaalde gedeelten, zullen enkel de stemmen van de mede-eigenaars in samenwerking komen voor de te nemen beslissing.

Voor zulke gevallen kunnen ook afzonderlijke buitengewone algemene vergaderingen gehouden worden, tot dewelke alleen de mede-eigenaars van de afdelingen kunnen opgeroepen worden. Deze afzonderlijke buitengewone vergadering vindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars van gans het eigendom, voor zoveel het gaat over zaken en punten welke in de bevoegdheid dezer afzonderlijke algemene vergadering vallen.

7. De beraadslagingen der algemene vergadering zullen door verslagschriften vastgesteld worden, ingeschreven in een bijzonder register en ondertekend door de zaakvoerder en door de eigenaars die zulks verlangen.

Gezegd register zal steeds door de eigenaars mogen ingezien worden, en zij zullen er zonder verplaatiging koning van mogen nemen, ter plaats door de algemene vergadering voor de bewaring aangewezen, en in tegenwoordigheid

van de zaakvoerder die met de bewaring ervan gelast is, zoals deze insgelijks gelast is met de bewaring van de andere documenten die het beheer van het goed betreffen. 8. De algemene vergadering is oppermachtig voor wat betreft het algemeen beheer en het bestuur der gemeene den. Zij neemt alle beslissingen, welke zij nodig oordeelt tot de instandhouding en het onderhoud van het eigendom. Zij benoemt de zaakvoerder en herroept zijn mandaat, stelt de kredieten vast, onderzoekt de uitgaven, geeft ontlasting aan de zaakvoerder over zijn beheer, in één woord, zij neemt alle beslissingen in het kader van dit reglement en voert haar wil uit volgens de regels der stemmingen, waarvan sprake hierna.

9. De beslissingen door de geldig samengestelde vergadering genomen, betreffende punten voorkomend op de dagorde, zijn bindend voor al de mede-eigenaars, hetzij zij wel of niet vertegenwoordigd waren.

#### 10. STEMMINGEN

1. Voor al hetgeen het beheer en het bestuur van het goed betreft, worden de beslissingen bij eenvoudige meerderheid der aanwezige stemmen op een vergadering geldig beraadslagende, genomen.

2. Om tegenwoordig statuut te wijzigen, is het eensluidend akkoord van alle eigenaars vereist, de afwezigen aanzien wordend als tegenstemmers.

#### 11. DE ZAAKVOERDER

1. De vergadering draagt haar machten over aan een zaakvoerder, die haar vertegenwoordigt en gelast is met de uitvoering der beslissingen, zowel voor het dagelijks beheer als voor het algemeen bestuur van het goed.

2. De zaakvoerder vertegenwoordigt dus alleen en tegenover wie ook, de algemeenheid der eigenaars en dit als enige gevolmachtigde.

3. De zaakvoerder vertegenwoordigt de eigenaars tegenover alle derden, zo als eiser, dan als verweerder. Om in rechte te treden, zal hij moeten gedekt zijn door de algemene vergadering, zonder dat hij nochtans tegenover de overheid of tegenover derden daarvoor het be-

wijs zal moeten voortbrengen.

4. De zaakvoerder, wiens bezoldiging door de algemene vergadering zal vastgesteld worden, is belast met het bijhouden van het register der beraadslagingen van de vergadering.

5. De zaakvoerder zal de rekenplichtige boeken bijhouden, namelijk: a) het dagboek en het grootboek waarin alle inkomsten en



uitgaven zullen ingeschreven worden, alsmede de rekeningen der eigenaars, met aanduiding van het debet en het credit van iedere eigenaar.

b) het rekeningenboek van ingekomen stukken waarin al de ontvangen facturen geboekt worden.

c) de staat der verdeling der uitgaven en de sommen door de eigenaars te betalen.

6. Driemaandelijks zal de zaakvoerder, samen met de maandelijksse balans, deze staat van verdeling der uitgaven met hun toekening aan iedere eigenaar ter inning voorleggen.

7. Jaarlijks zal de zaakvoerder een algemene inventaris der voorwerpen en gelden opmaken. Hij maakt de rekenplichtige toestand op en legt dezer ter ontlasting voor aan de algemene vergadering.

12. GEMENE LASTEN. - I. Al de lasten van onderhoud en herstellingen en de lasten voortspuitende uit gemene behoeften zullen door de mede-eigenaars gedragen worden, in verhouding met hun aandelen in de gemene zaken, uitgezonderd desgevallend de lasten betrefende de lift, waarvoor de verdeling geregeld wordt zoals hoger gezegd.

2. Tenzinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven zijn de mede-eigenaars verplicht op eerste verzoek van de zaakvoerder een provisie te storten door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien de vooropgestelde provisie onvoldoende mochten blijken, kan het bedrag ervan worden aangepast op initiatief van de zaakvoerder en mits goedkeuring door de algemene vergadering.

Dit provisie-bedrag blijft gehecht aan en maakt deel uit van ieder appartements en kan niet teruggevorderd worden, zelfs niet in geval van verkoping, de bijdragen in de kosten en uitgaven kunnen nooit aangerekend worden op de provisie-bedragen welke enkel dienen als waarborg en niet als dekking voor looss ten en uitgaven.

3. Tot dekking van de buitengewone uitgaven mag een reservefonds aangesteld worden. Dartaof stort iedere mede-eigenaar een maandelijks bijdrage waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaats en de zaakvoerder vermeldt ze in zijn driemaandelijkse rekeningen. 4. De rekeningen der gemene lasten en uitgaven worden driemaandelijks door de zaakvoerder opgemaakt. Deze rekeningen zullen aan de eigenaars overhandigd worden, die ze binnen de acht dagen zullen moeten aanzuiveren.

Bij gebrek aan betaling, zal de zaakvoerder binnen de drie dagen een sammaning toezenden.

Bij gebrek door een eigenaar de door hem verschuldigde sommen te betalen, hetzij voor het provisie-bedrag, hetzij voor zijn aandeel in het reservefonds of zelfs voor alle andere kosten, zal de zaakvoerder veertien dagen na het ver

zenden van een aangezekend schrijven, aan de in gebreke gebleven eigenaar, de toever van elektriciteit, gas en water het betrekken appartement bedienende mogen afsluiten.

Dit beding is essentieel en ten strengste op te nemen.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de zaakvoerder daartoe het akkoord moeten bekomen van de vergadering, maar hij zal daarvan geen rekenschap moeten geven noch aan derden, noch aan de rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een ingebreke blijvende eigenaar, zullen intrest opbrengen ten voordele van de gemeenschap aan de intrestvoet gelidig inzake handelsovereenkomsten.

Zolang de betrokken eigenaar in gebreke blijft, zullen de overige eigenaars, in verhouding met hun rechten in de gemeene delen, zulke bedragen moeten storten als noodzakelijk om de goedgeang der gemeenschapelijke diensten in stand te houden, een goed beheer te verzekeren en de gemeene delen te onderhouden.

Indien het appartement van de ingebreke blijvende eigenaar verhuurd is, zal de zaakvoerder het recht hebben de huurprijs te innen tot beloop der verschuldigde bedragen.

De zaakvoerder is daartoe van rechtswege ten volle afgevaardigd en zal de gelidige kwijting van de ontvangenen sommen mogen afleveren; de huurder zal zich hiertergen niet kunnen verzetten en hij zal tegenover zijn verhuurder vrijgesteld zijn over de sommen waarvan hem kwijting werd gegeven door de zaakvoerder.

Indien bij overlijden van een eigenaar de laatste kosten niet zouden voldaan zijn, zal de zaakvoerder het recht hebben de toeveren af te sluiten tot op de dag van de regeling door de erfgenamen van zelfde uitgaven, gezeten de verplichtingen van de eigenaar van rechtswege overgaan op de erfgenamen.

Ingeval van overdracht van het eigendom, hetzij bij erfent, hetzij door gedwongen of vrijwillige verkoping, blijft het prosteekapitaal, gestort voor de algemene uitgaven aan het aparte ment, gehecht als onafscheidelijke bijhorigheid, op dewelke de bijdragen voor gemeene uitgaven nooit zullen mogen aangerekend worden.

Deze uitgaven zullen berekend worden door de zorgen van de zaakvoerder op de dag van het voltrekken der verkoping, en zij zullen bij voortrecht ingevorderd worden, bij gebrek aan vrijwillige regeling door de afstamdoeners.

Voor zoveel als nodig wordt er ook bepaald dat, ingeval van verhuuring van privateve lokalen, de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk zal blijven tegenover de onverdeeldheid voor de regelmattige betaling van zijn aandeel in alle gemeenschapselijke kosten. Het feit, dat ingevolge de huurovereenkomsten, de huurder gehouden is de betaling te doen van een aandeel in de gemeenschapelijke uitdatingskosten, kan door de eigenaar aan de onverdeeldheid niet tegengesteld worden.

Indien een mede-eigenaar, om gelijk welke reden, zijn onkosten volgen de afrekeningen niet betaalt, zal bidden

de algemene lasten gerekend in dewelke door alle mede-eig-  
loze vennootschap verkoopsster werden afgesloten, worden tot  
ne vergadering beslist te onderschrijven of die door de naam  
De premies van de verzekeringsskontrakten die de algeme-  
Betaling der premies-Extra-premies. -

prij van haar keuze, voor een maximum duur van tien jaar.  
Verkoopsster onderschreven worden bij een solvabele vennootschap  
De eerste polissen mogen door de maatzake vennootschap  
van de mede-eigenaars en geeft er kwitantie over.

betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam  
De zaakvoerder sluit de verzekeringsovereenkomsten af  
algemene vergadering dlijk te geven.

behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de  
zaakvoerder van rechtswege de mede-eigenaars. Te dien einde  
Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de

polissen.

Vertegenwoordiging van de eigenaars-Onderschrijving van  
aan te gaan.

vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen  
die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene  
Buiten de in paragraaf 2 en 3 te noemen verzekeringen

worden worden.  
Deze bedragen zullen aan een indexatie-clausule onder  
go's en de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risi-  
gedekte risico's-Verzekerde belangen. -  
meenschap aangesteld personeel.

de oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het door de ge-  
b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillen  
a) het gebouw en de zaken die er in ondergebracht zijn;

De verzekering kan tot voorwerp hebben:  
Begrinselen. -  
I. Algemene begrippen. -

14. VERZEKERINGEN. -  
In de gemene delen in het onroerend goed.  
naars verdeeld worden, in evenredigheid met hun duizendsten

worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eig-  
rechtstreeks door het beheer op elke private eigendom  
Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed

13. BELASTINGEN. -  
het nemen van bedoelde maatregel.  
een laatste maal in mora gesteld zijn, veertien dagen voor

rekening, en nadat de betrokkenen, per aangestekende drie  
verlopen zijn na het verstrijken van de driemaandelijkse af-  
Deze maatregel zal van toepassing zijn, nadat drie maand

deren.  
de maatregelen voorzien hiervoor, de zaakvoerder gemachtigd  
zijn de niet-betaalde kosten tot na invordering, over al de  
mede-eigenaars te herverdelen, en te hunnen laste in te vor-

naars dient te worden bijgedragen in verhouding van hun rechten van mede-eigendom, tenzij het reglement van mede-eigendom voor bepaalde premien een andere verdeling voorziet.

Indien, naar aanleiding van het door een medebewoner van het gebouw uitgeoefend beroep of van het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extra-premies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende mede-eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Polissen. -

Ieder der mede-eigenaars kan op zijn kosten aflevering vragen van een exemplaar van de afgesloten polissen.

Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het een assu rantie betreft waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te kunnen lasten vallen.

Overzicht of tekort van schadevergoeding. -

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot of tekort aanwezig blijkt te zijn, wordt dit overschot of de kort verrekend in de driemaandelijke afrekening, in verhouding tot leders aandeel in de mede-eigendom.

2. Verzekering van het gebouw. -

De verzekeren risico's. -

a. - Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand of storm en tegen de waterschade, wordt een kollektieve verzekeringspolis afgesloten bij een maatschap bij gekend om haar solvabiliteit.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de private delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de private delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de resp. - Het risico brandschade omvat tevens de aanverwante risico's zoals voorzien in de type brandpolissen (algemene voorwaarden 1956 met latere herzieningen) en onder andere :

- kosten van opruimings- en/of slopingswerken;
- inslag van bliksem;
- ontlofting door gas, damp en andere oorzaken;
- elektrische risico's;
- herstelling van vliegtuigen;
- verhaal van de huurders of gebruikers en van de gebouwen;
- onbruikbaarheid van onroerende goederen;
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere vlussingsmiddelen.

c. - De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der gebouwen, onverschillig of de brand ontstaan is in een ruimte te gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

d. - Wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de elge naars uitdrukkelijk alle verhaal tegen een van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel of ontstaan (onverschillig of het deel gemeen schapelijk of privaat is) of aangerecht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft. e. - De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen hen zelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangerecht in de voorwaarden voorzien bij het vorige artikel. Niet naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijk heid van de nalatige eigenaar tot gevolg. Indien meer dan drie/vierde van het gebouw in huur wordt gegeven verzaken de medeëigenaars alle verhaal tegen de huurders wegens artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. f. - De verzekering tegen waterschade betreft de schade van binneuit veroorzaakt door water aan de gemeenschapselijke en de private delen.

#### Aanvullende verzekering.

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan ontoereikend zijn,

staat het hem vrij om op eigen kosten, bij dezelfde verzekeraar een aanvullende verzekering af te sluiten.

Deze aanvullende verzekering kan onder meer dekken :

a) bijkomende bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is

dat de verzekerde bedragen te laag zijn, of wanneer hij ver

betreftingen aan zijn privé-goed heeft aangebracht.

b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking geno

men gevaren.

In deze gevallen heeft de eigenaar alleen recht op de

uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschied

#### Uitkering der schadevergoedingen.

De schadevergoedingen worden door de syndicus ontvangen

die er geldig kwitantie over verleent, behoudens het recht

van de algemene vergadering onderrichtingen aan de syndicus

te geven voor het storten van de vergoeding aan een bepaalde

instelling.

Overigens wordt in het volgende hoofdstuk (15) bepaalde

geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de

zaakvoerder onder het toezicht van de algemene vergadering

en de architect van het gebouw.

Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor her

stel of heropbouw, draagt ieder der eigenaars in het tekort

bij, naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschapselijke

delen.

#### Prive toernde voorwerpen.

Iedere bewoner moet op zijn kosten zijn inbodel voor een

toereikend bedrag verzekeren, tegen brand, waterschade en an

dere ondergeschikte gevaren hierboven vermeld.

5. Verzekering der burgerlijke verantwoordelijkheid.

Beginsel.

Er wordt een verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars afgesloten.

Bovendien wordt in de hierna te noemen gevallen de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan:

a) schade veroorzaakt door instorting (artikel 1786 van het Burgerlijk Wetboek) zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en private delen;

b) schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hijsstoestellen;

c) schade veroorzaakt op basis van artikel 1784 van het Burgerlijk Wetboek wegens het door de gemeenschap aangeworven personeel.

De desbetreffende verzekeringsspolis dient volgende clausule te voorzien:

" Worden als "derden" aangezien de eigenaars, de gebruikers

" te welken titel ook, de syndicus, de concierge, de personen

" ten dienste van de gemeenschap of van een bewoner van het gebouw.

Schadegevallen-vergoedingen.

De schadevergoedingen worden door de syndicus gebruikt tot herstel van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort door de zaakvoerder met alle rechtsmiddelen gevorderd van de vader van de schade of van hem die burgerlijk aansprakelijk wordt gesteld voor de schade.

IS VERNIETIGING VAN HET GEBOUW. -

Totale en gedeeltelijke vernietiging.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden.

Voor het beoordeelen van de vernietiging komen enkel de

gemeenschappelijke delen in aanmerking. Gedeeltelijk is de vernietiging die maximum de drie/vierden van het gebouw de

reikt, de waarde van de grond niet medegerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert aangevuld door de algemene vergadering bij gemone meerderheid

van stemmen, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van wat vernietigd en wat onbeschadigd is. Bij gebrek aan akkoord

omrent de keuze van een expert, wordt deze aangevuld door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen,

op verzoek van de meest gerede partij.

Verplichting tot heropbouw. -

Hoe hoog de graad van de vernietiging ook moge wezen, zijn de eigenaars in beginsel tot heropbouw verplicht. De

wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen.

Besluit van niet-heropbouw. -

De algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaardelijke

voorzien in artikel 59 kan echter binnen de vier maanden na het zich voordoen van het ongeval besluiten dat er niet tot

heropbouw wordt overgegaan. In dit geval wordt de splitsing

## "ne varietur"

Bij gebrek aan akkoord, wordt de afsandprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gerede partij.

rechten in het ontorend goed.

eigenaars, die het verlangen, afstand te doen van al zijn

De ingebreke blijvende kan verplicht worden aan de mede medegeachtigen door alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

kosten van heropbouw te betalen, kan hij hier toe door zijn

Indien een eigenaar ingebreke blijft zijn bijdrage in de

### Dwangmiddelen. -

werken over te gaan.

ders aandeel te volderen, vooraleer tot het uitvoeren der

De algemene vergadering is bevoegd de konstatie van eenige

voet van de Nationale Bank Van België verhoogd met twee %.

zal verhoogd worden met een intrest gelijk aan de disconto

Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn

overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingskontraakt

delen. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen

naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke

De mede-eigenaars dragen bij in de kosten van heropbouw

### Bijdrage in de kosten van heropbouw. -

respektieve aandelen.

gen onder de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun

en de behaalde prijs wordt samen met de assurantievergoedin

in de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering

ve rechten. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd

van het gebouw opgeheven en herneeemt eenieder zijn private