

**Syndicus**

Zierfuss bv  
Bunder 2  
BE 2970 Schilde

KBO: 0.456.944.630  
BIV: 508.856

Tel: 03 384 33 25  
Fax:

e-mail: [info@syndicus-zierfuss.be](mailto:info@syndicus-zierfuss.be)  
Web: [www.syndicus-zierfuss.be](http://www.syndicus-zierfuss.be)

**Residentie**

Res. Godevaert  
Marsstraat 4-6  
BE 2900 Schoten

Dossier nummer: 0080

**A.1.1 1971-06-01 Statuten Godevaert**

B A S I S A K T E

betrekkelijk het appartementsgebouw

"RESIDENTIE GODEVAERT"

te  
SCHOTEN  
Marsstraat  
-----

HEDEN OP EEN JUNI NEGENTIENHONDERD EENENZEVENTIG.

Voor Mij, Meester WALTER COUCKE, Notaris te Antwerpen.

ZIJN VERSCHENEN

A. 1) De Heer Hendrik Regina Joseph BEENAERTS, aannemer, geboren te Antwerpen op dertig juni negentienhonderd twintig en zijn echtgenote, die hij bijstaat en machtigt, Dame Maria Theresia GUNS, zonder beroep, geboren te Merksem op tien december negentienhonderd twintig, samen wonende te Schoten, Lindenlei, 62.

2) De Heer Joannes Franciscus FLOREN, aannemer, geboren te Schoten op tien augustus negentienhonderd en zes en zijn echtgenote, die hij bijstaat en machtigt, Mevrouw Elsa Christina PRAET, zonder beroep, geboren te Antwerpen op negentien maart negentienhonderd veertien, samen wonende te Schoten, Hagenlei, 16.

Mevrouw Beenaerts-Guns en de echtelieden Floren-Praet, alhier vertegenwoordigd door de Heer Hendrik Beenaerts, voornoemd, blijkens akte van volmacht in brevet verleden voor ondergetekende notaris op zesentwintig mei negentienhonderd éénenzeventig, welke aan deze zal gehecht blijven en waarvan lezing werd gegeven.

B. De naamloze vennootschap "J. VAN den BOGAERT", gevestigd te Antwerpen, Quinten Matsyslei, 34-35, opgericht bij akte verleden voor Notaris Gevers te Antwerpen op vijf februari negentienhonderd zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig februari daarna, onder nummer 3142, hier vertegenwoordigd door de Heer Joseph Van den Bogaert, haar afgevaardigd-beheerder, wonende te Antwerpen, Rubenslei, 20-21, handelend ingevolge artikel 10 der standregelen en die ingevolge gezegd artikel zich niet moet beroepen op een voorafgaande beslissing van de raad. De Heer Van den Bogaert tot die bediening van afgevaardigd-beheerder aangesteld bij beslissing van de beheerraad van vijf februari negentienhonderd zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig februari daarna, onder nummer 3142.

De Heer Joseph Van den Bogaert alhier vertegenwoordigd door de Heer Frans De Deken, administratief-bestuurder der vennootschap "J. Van den Bogaert" wonende te Brasschaat, Baillet Latourlei, 32, ingevolge akte van volmacht in brevet verleden voor ondergetekende notaris op zevenentwintig mei ne-

gentienhonderd éénnenzeventig, welke akte aan deze zal gehecht blijven en waarvan lezing werd gegeven.

WELKE VERSCHIJNERS ONS, NOTARIS, VOLGENDE VOORAFGAANDE-LIJKE VERKLARINGEN HEBBEN GEDAAN:

De echtelieden Beenaerts-Guns en Floren-Praet, komparanten onder A., zijn eigenaars van een blok bouwgrond gelegen te Schoten, aan de Marsstraat, ten kadaster gekend Sectie C, deel van nrs 623/k, 622/n en 624/t, hebbende een totale oppervlakte van duizend tweehonderd dertig vierkante meter.

Zo en gelijk voorschreven blok bouwgrond staat afgebeeld op een grondplan ervan opgemaakt door de Heer Schillebeeckx, landmeter-schatter te Schoten de dato achtentwintig oktober negentienhonderd zeventig, welk plan aan deze zal gehecht blijven om er mede geregistreerd te worden.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven blok bouwgrond hoort aan de komparanten onder A. toe, ieder voor de onverdeelde helft om het in die verhouding en onder groter oppervlakte aangekocht te hebben van: 1) de Heer Karel Victor baron Bracht, beheerder van vennootschappen te Schoten en 2) Mevrouw Elisabeth Eva Maria Bracht, zonder beroep, echtgenote van de Heer Michel Marie Yves Mathieu Ghislain de Pret Roose de Calesberg, te Schoten, blijkens akte van verkoop verleden voor Notaris Theophiel Michielsens, te Wijnegem, met tussenkomst van Notaris Baudouin Cols te Antwerpen de dato negentien augustus negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op zes september daarna, in deel 5093, nummer 12.

Oorspronkelijk werden de goederen onder groter oppervlakte aangekocht door de Heer Victor Theodore Bracht, nijveraars, te Schoten, blijkens akte verleden voor Notaris Henri Hermans te Antwerpen op zes juli negentienhonderd drieëntwintig overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op twintig juli daarna, in deel 1048, nummer 6.

De Heer Victor Theodore Bracht voormeld is intestat overleden te Antwerpen op achtentwintig mei negentienhonderd tweeënzestig, nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn twee kinderen, Karel Bracht en Elisabeth Bracht voornoemd, ieder voor de helft.

#### VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - BOUWTOELATING

De komparanten onder A. verklaren bij deze toelating te verlenen aan de vennootschap, komparante onder B., die aanvaardt, om op voormelde blok grond gebouwen op te richten, beantwoordend aan de stedenbouwkundige voorschriften of deze voortspuitende uit de herverkavelingsvergunning.

lijke verkoop van de privatieve delen van gezegd gebouw, hebben de verschijners ons Notaris verzocht er de basisakte van op te stellen als volgt:

Onderhavige akte zal dienen als basis voor het vaststellen van de rechten en verplichtingen van ieder mede-eigenaar, dit om alle moeilijkheden te vermijden tussen de toekomstige medeëigenaars of rechthebbenden van een deel of delen van gezegd appartementsgebouw en garages.

Alle verplichtingen begrepen in onderhavige akte en deze welke zouden kunnen voortspruiten uit de bouw of de aanduiding op de hier aangehechte plans, verbinden alle mede-eigenaars, alsook hun erfgenamen, rechthebbenden en huurders, aan dewelke zij gehouden zijn dezelfde verplichtingen ter uitvoering op te leggen onder beding van sancties en schadevergoeding.

#### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

De gebouwen genaamd "RESIDENTIE GODEVAERT" worden beschreven aan de hand van drie plans, houdende respectievelijk afbeelding van:

PLAN I: kelder, fundering, riolering, gelijkvloers en verdiepingen;

PLAN II: voorgevel, achtergevel, zijgevel en doorsnede;

PLAN III: inplanting, grondplan en doorsnede der garages.

Al deze plans werden opgemaakt door de Heer Herman Soetens architect te Berchem en zij zullen aan deze gehecht blijven.

Hieromtrent wordt opgemerkt dat op het grondplan van de kelders, het gelijkvloers en de verdiepingen, slechts aanduiding werd gemaakt, voor wat betreft kelders, gelijkvloers en verdiepingen, van de detail van de linkerblok, gezien vanaf de Marsstraat. Het hoofdgebouw bestaat echter uit twee gelijke blokken zoals hierna wordt beschreven.

Elk blok van het hoofdgebouw begrijpt zes kelders in de keldering en zes appartementen, namelijk, twee op het gelijkvloers, twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping.

Het hoofdgebouw telt aldus in totaal twaalf kelders en twaalf appartementen.

De twee blokken zijn gemerkt A en B van links naar rechts als men het gebouw aankijkt vanuit de Marsstraat.

Het garagegebouw begrijpt tien garages.

Het ganse kompleks is verdeeld in volgende onderscheiden delen:

1) de privatieve delen die uitsluitend eigendom zijn van iedere eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de verschillende gebouwen.

2) de delen die gemeen zijn en zich zullen bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen:

a) al de eigenaars van het ganse complex:

in afwijking van artikel vijf van het kohier van onroerend statuut waarvan sprake in fine van deze akte zijn dit enkel:

- de grond hiervoor beschreven, voor de ganse oppervlakte, met al wat er zich op bevindt, ter uitzondering van het hoofdgebouw der appartementen, de beerputten en hun geleidingen en het gebouw der garages;

- de toegangswegen tot het complex;

- de tuinen vooraan en achteraan met al hun beplantingen en eventuele toestellen die er zich in zouden bevinden;

b) al de eigenaars van het hoofdgebouw der appartementen:

- het dak, de televisieantenne op het dak, de funderingen al de brievenbussen, die buiten het gebouw zullen geplaatst worden, de scheidingsmuur tussen beide blokken en de scheiding tussen de terrassen; geleidingen en aflopen en andere gemene delen opgesomd in artikel vijf van het onroerend statuut voor zover er in deze niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken.

c) al de eigenaars van elk der blokken A en B, ieder blok afzonderlijk genomen:

- in de kelderverdieping: de trapzaal en trappen, de doorgang naar de privatieve kelders, de kelder voor electriciteit, water en gasmeters en achter het gebouw, de beerputten met geleidingen;

- op het gelijkvloers; de inkom, traphal en trappen;

- op de eerste en tweede verdieping; de traphal en trappen.

Alsmede alle ruimten, voorwerpen en materialen opgesomd in artikel vijf van zelfde kohier van onroerend statuut, voor zover er echter in deze akte niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken.

d) al de eigenaars van het garagegebouw;

- alle ruimten, voorwerpen en materialen opgesomd in artikel vijf van voornoemd kohier van onroerend statuut voor zover er in deze akte niet uitdrukkelijk van wordt afgeweken.

#### SAMENSTELLING VAN HET KOMPLEX

I. Het hoofdgebouw der appartementen begrijpt:

Twee blokken: blok A en blok B, gezien van links naar rechts wanneer men het hoofdgebouw aankijkt vanuit de Marsstraat.

1) BLOK A begrijpt:

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom: zes kelders in de kelderverdieping en zes appartementen, namelijk twee

op het gelijkvloers, twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping en genummerd als volgt:

- de kelders van links naar rechts, 1 - 3 en 5, voor wat betreft deze die gelegen zijn in de linkerhelft van het blok en 6 - 4 en 2 voor wat betreft deze die gelegen zijn in de rechterhelft van het blok.

- de appartementen A 1, A 3 en A 5 respectievelijk op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping links;

- de appartementen A 2, A 4 en A 6 respectievelijk op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping rechts;

b) zestig/honderd twintigsten in de gemene delen die gemeen zijn aan al de eigenaars van het hoofdgebouw der appartementen, hiervoren opgesomd.

2) BLOK B begrijpt:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: zes kelders in de kelderverdieping en zes appartementen, namelijk twee op het gelijkvloers, twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping en genummerd als volgt:

- de kelders van links naar rechts, 1 - 3 en 5, voor wat betreft deze die gelegen zijn in de linkerhelft van het blok en 6 - 4 en 2 voor wat betreft deze die gelegen zijn in de rechterhelft van het blok.

- de appartementen B 1, B 3 en B 5 respectievelijk op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping links;

- de appartementen B 2, B 4 en B 6 respectievelijk op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping rechts;

b) zestig/honderd twintigsten in de gemene delen die gemeen zijn aan al de eigenaars van het hoofdgebouw der appartementen, hiervoren opgesomd;

II. Het Garagegebouw begrijpt:

1) In privaatieve en uitsluitende eigendom: tien garages genummerd van links naar rechts, 1 tot en met 10.

2) tien/honderd dertigsten in de gemene delen die gemeen zijn aan al de eigenaars van het ganse complex.

SAMENSTELLING VAN ELK DER GEBOUWEN

A. Zoals hoger gezegd, bestaat het hoofdgebouw uit twee blokken en bestaat elk blok uit zes kelders in de kelderverdieping en zes appartementen, namelijk twee op het gelijkvloers, twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping.

- Elk der appartementen A 1, A 3, A 5, B 2, B 4 en B 6 begrijpt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met ingemaakte kast en vestiaire, zithoek, eethoek, keuken, W.C., badkamer met W.C., drie slaapkamers en een terras, met uitzondering van de appartementen A 1 en B 2 die geen terras hebben.

Verder onderaards een kelder waarvan het nummer overeenstemt met dit van gezegde appartementen.

b) tien/zestigsten in de gemene delen die gemeen zijn en zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van hetzelfde blok

c) tien/honderd twintigsten in de gemene delen die gemeen zijn aan al de eigenaars van het hoofdgebouw der appartementen.

d) tien/honderd dertigsten in de delen die gemeen zijn aan gans het complex;

- Elk der appartementen A 2, A 4, A 6, B 1, B 3 en B 5 begrijpt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met ingemaakte kast en vestiaire, zithoek, eethoek, keuken, W.C., badkamer met W.C., twee slaapkamers, bergplaats en een terras met uitzondering van de appartementen A 2 en B 1 die geen terras hebben.

Verder een kelder onderaards waarvan het nummer overeenstemt met dit van het appartement.

b) tien/zestigsten in de gemene delen die gemeen zijn en zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van hetzelfde blok

c) tien/honderd twintigsten in de gemene delen die gemeen zijn aan al de eigenaars van het hoofdgebouw der appartementen.

d) tien/honderd dertigsten in de delen die gemeen zijn aan gans het complex;

B. Het garagegebouw bestaat uit tien garages.

Elk der garages begrijpt:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf.

b) tien/honderdsten in de delen die gemeen zijn en zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de eigenaars van het garagegebouw;

c) één/honderd dertigste in de delen die gemeen zijn aan gans het complex;

#### VASTSTELLING VAN HET AANDEEL IN DE GEMENE DELEN

Aan elk der twaalf appartementen en tien garages wordt verbonden in verplichte mede-eigendom een aandeel in de gemene delen welk aandeel als volgt wordt vastgesteld:

1) elk appartement bezit tien/zestigsten in de delen die gemeen zijn aan de eigenaars van hetzelfde blok in het hoofdgebouw, hetzij in totaal voor de zes appartementen die samen een blok vormen: zestig/zestigsten;

2) elk appartement bezit tien/honderd twintigsten in de delen die gemeen zijn aan het hoofdgebouw, samen honderd twintig/honderd twintigsten;



3) elke garage bezit tien/honderdsten in de delen die gemeen zijn aan de eigenaars van het garagegebouw, hetzij samen: honderd/honderdsten.

4) elk appartement bezit tien/honderd dertigsten en elke garage één/honderd dertigste in de delen die gemeen zijn aan gans het complex, hetzij voor de twaalf appartementen en de tien garages, die samen het gehele complex vormen, samen: honderd dertig/honderd dertigsten.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van de hiervoor vastgestelde paarten onherroepelijk te aanvaarden zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen de paarten onderling in verband met hun oppervlakte, hun waarde of hun gebruik.

#### ACCORDEON - SYSTEEM

Elk appartement telt ofwel drie slaapkamers ofwel twee slaapkamers en een bergplaats, van welke slaapkamers er één paalt aan het ander appartement dat op dezelfde verdieping in hetzelfde blok is gelegen.

Mits goedkeuring van de eigenaars van beide appartementen en zonder dat hiervoor de toestemming is vereist van de algemene vergadering, mag deze slaapkamer bij het andere appartement worden ingelijfd, zodat, in voorkomend geval, het ene appartement één slaapkamer meer, en het andere één slaapkamer minder telt.

Al de kosten die uit deze inlijving voortvloeien, zoals het maken van een toegang om deze slaapkamer vanuit het andere appartement te kunnen bereiken en het dichtmaken van de vroegere toegang, zullen gedragen worden door de betrokken partijen in een verhouding door hen overeen te komen.

Ingeval van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt zal het aandeel van het appartement waaraan een slaapkamer werd toegevoegd, in de gemene delen worden gebracht van tien op elf, dus elf/zestigsten in de delen gemeen aan de appartementen van hetzelfde blok; op elf/honderd twintigsten in de gemene delen van het hoofdgebouw; op elf/honderd dertigsten in de delen gemeen aan gans het complex. Het aandeel van het appartement waarvan een slaapkamer werd afgenomen, wordt dan gebracht van tien op negen delen in bovengenoemde gemene delen.

#### BIJZONDERE SCHIKKINGEN

Kelders: Zoals gezegd zal aan elk appartement een kelder verbonden worden, waarvan het nummer overeenstemt met dit van het appartement. Aan de kelders worden geen aandelen in de gemene delen toegekend. Het zal de eigenaars van de appartementen toegelaten zijn deze kelders onderling te ruilen zonder dat zij daarvoor nochtans de toelating moeten vragen aan de algemene vergadering, met dien verstande echter dat aan



elk appartement steeds een kelder moet verbonden blijven.

#### Beheer:

Voor wat het beheer betreft wordt er in afwijking van de bepalingen van het kohier van onroerend statuut een algemene vergadering geïnstalleerd per blok. Deze algemene vergadering is meester over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars van eenzelfde blok en, zij duidt een zaakvoerder al of niet eigenaar aan. Voor het overige wordt elk blok beheerd overeenkomstig de bepalingen van het kohier van het onroerend statuut.

Daarnaast wordt een overkoepelend orgaan in het leven geroepen, dat belast wordt met het beheer van de delen die gemeen zijn aan gans het complex, met uitzondering van de garages, waarvoor een afzonderlijke zaakvoerder wordt aangesteld. Dit orgaan wordt gevormd door de twee zaakvoerders van de respectieve blokken en zij komen elk jaar in gewone algemene vergadering bijeen, onmiddellijk na de algemene vergaderingen van de verschillende blokken. Deze vergadering wordt voorgezeten door de zaakvoerder, die de oudste in jaren is.

Het overkoepelend orgaan moet altijd uit twee personen bestaan. In geval eenzelfde persoon tijdens hetzelfde jaar bijvoorbeeld in de twee blokken tot zaakvoerder zou verkozen worden dan kan hij nochtans niet deze beide blokken vertegenwoordigen in het overkoepelend orgaan. In dat geval zullen de eigenaars van beide blokken verplicht zijn naast de zaakvoerder een ander persoon aan te duiden om hen te vertegenwoordigen. Hiervoor zal deze persoon zich laten bijstaan door de zaakvoerder zelf, maar deze laatste zal dan enkel een raadgevende stem hebben. Voor het overige zal dit overkoepelend orgaan functionneren, volgens de regelen die in het kohier van onroerend statuut zijn voorzien voor de algemene vergadering.

Voor wat het beheer betreft wordt in afwijking aan het kohier van onroerend statuut bepaald dat de eigenaars, uitsluitend van appartementen, geen stemrecht zullen hebben voor die punten op de agenda welke alleen betrekking hebben op het garagegebouw en, dat anderzijds de eigenaars uitsluitend van de garages, geen stemrecht zullen hebben voor die punten op de agenda, welke alleen betrekking hebben op het hoofdegebouw der appartementen.

#### Onderhoud:

Voor wat het onderhoud betreft wordt er bepaald dat het onderhoud en herstelling van de toegangsweg naar de garages en de parking voor de garages uitsluitend ten laste valt van de eigenaars der garages, terwijl de onderhoud en aanleg van de groene zone voor en achter het hoofdegebouw der appartemen-

ten uitsluitend ten laste komt van de eigenaars der appartementen.

Bij uitzondering zal gans de voorziene regeling betreffende het beheer, niet van toepassing zijn gedurende het eerste jaar, te rekenen vanaf de eerste aanvaarding van een appartement. In die periode zal het beheer namelijk waargenomen worden door een gemandateerde van de naamloze vennootschap "J. Van den Bogaert", die zal bijgestaan worden door twee zaakvoerders, één per blok; deze gemandateerde zal slechts een raadgevende stem hebben in het beheer, maar verder alle taken uitvoeren die voorzien zijn in het kohier van onroerend statuut.

Na die periode zal de gewone regeling van toepassing worden.

De eerste algemene vergadering zal bijeen geroepen worden door de zorgen van de naamloze vennootschap "J. Van den Bogaert".

#### Antenne:

Slechts één antenne zal door de naamloze vennootschap "J. Van den Bogaert" worden opgericht. Deze antenne wordt geplaatst op het dak van het hoofdgebouw der appartementen en al de eigenaars zullen op deze antenne, voor radio en televisie, mogen aansluiten.

Indien echter de Gemeente Schoten zou overgaan tot het invoeren van televisie-distributie vooraleer de televisieantenne geplaatst werd dan zal hogervermelde antenne niet geplaatst worden. Als tegenprestatie zal de naamloze vennootschap "J. Van den Bogaert", de kosten van aansluiting op het televisie-distributienet voor zich nemen.

De jaarlijkse of maandelijksse huur en/of vergoeding is echter ten laste van de eigenaars.

Niemand zal van het dak mogen gebruik maken dan met toestemming van de algemene vergadering.

#### Verzekeringen:

Alle lopende verzekeringen betreffende onderhavige gebouwen of zijn onderdelen zullen steeds moeten overgenomen en voortgezet worden door de kopers.

De premiën zullen moeten betaald worden vanaf de eerstvolgende vervaldag en dit in verhouding van de hiervoor vastgestelde aandelen in de gemene delen.

#### Centrale verwarming:

Er is individuele verwarming voorzien voor elk appartement. Indien ook de gemene delen zouden verwarmd worden, dan zullen de kosten hiervan gedragen worden eveneens in verhouding tot het aandeel in de gemene delen van elk appartement.

Alle overige kosten worden verdeeld in verhouding tot het aandeel in de gemene delen zoals hiervoor vastgesteld.

#### Algemeenheden:

Eventuele herstellings- of veranderingswerken aan de voor- of achtergevel van het kompleks mogen enkel uitgevoerd worden indien er een meerderheid bestaat bij al de eigenaars van dit kompleks.

Het is de bewoners van de appartementen niet toegelaten de vuilnisbakken op het terras te plaatsen.

Voor wat betreft de watervoorziening wordt er bepaald dat ook de garages kollektief zullen worden voorzien van water. Alle desbetreffende kosten van bedeling en onderhoud zullen worden gedragen door de eigenaars van garages in verhouding hunner kwotiteiten in de gemene delen van de garages.

In tegenstrijd met hier aangehecht plan wordt opgemerkt in verband met de toegang tot het dak van het hoofdgebouw der appartementen, dat alleen de lichtkoepel op de tweede verdieping in blok A opendraait.

De eigenaars van de appartementen A 6 en B 5 zullen indien zij hierom verzoeken, op hun eigen kosten en op last van persoonlijken onderhoud, het recht hebben in de zoldering van hun bergplaats en/of badkamer een opendraaiende koepel aan te brengen voor licht- en luchtschepping. Het zal de bewoners dezer appartementen echter verboden zijn langs deze koepels toegang tot het dak te nemen.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

Vermits men het dak van het appartementenkomplex enkel kan bereiken langs een opendraaiende lichtkoepel, die zich bevindt op de tweede verdieping van blok A, wordt er een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd lastens de gemene doorgangen van dit blok ten voordele van de appartementen in blok B om deze laatste toe te laten langs daar het dak te bereiken.

In gemelde akte van verkoop verleden voor Notaris Michielsens voornoemd op negentien augustus negentienhonderd achtentwintig, staat er letterlijk vermeld hetgene volgt:

"In voormelde akte verleden voor Notaris Hermans te Antwerpen de zesde juli negentienhonderd drieëntwintig, werd bedongen:

"A cet effet l'acquéreur déclare avoir pris connaissance des clauses et conditions stipulées dans les deux actes de propriété mentionnés ci-dessus et décharge les vendeurs d'en

"donner de plus amples explications".

"Bedoeld zijn hier de akten respektievelijk verleden voor Notaris Florent Boeynaems te Antwerpen, de vierde januari negentienhonderd en acht en voor Notaris Charles Meeùs te Borgerhout de achtste juni negentienhonderd eenentwintig, waarbij de echtgenoten Van Sina-Van Goubergen voormeld bedoelde goederen hebben aangekocht onder groter oppervlakte.

"De kopers verklaren kennis te hebben van bedoelde clausules  
"en voorwaarden en zij ontslaan de instrumenterende notaris  
"uitdrukkelijk van de verplichting er hier uitvoerig melding  
"van te maken.

"Bijzondere voorwaarden:

"De bij deze verkochte goederen maken deel uit van een blok  
"gronden waarvoor verkavelingsvergunning verleend werd door  
"het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Scho-  
"ten de dato zeven februari negentienhonderd zesenzestig nr  
"CJ/RB/18.017. De kopers verklaren uitdrukkelijk kennis te  
"hebben van de inhoud van deze verkavelingsvergunning en van  
"de voorwaarden waaronder zij verleend werd. Zij verbinden  
"zich uitdrukkelijk-bedoelde voorwaarden stipt na te leven.

"De kopers verklaren kennis te hebben van het feit dat een  
"kleine ruiling moet plaats hebben met E.B.E.S., ter hoogte  
"van de omvormingskabinen in de Deuzeldlaan. De goederen  
"sub 1 zijn belast met een onderaardse dienstbaarheid van  
"leiding in voordeel van de Antwerpsche Waterwerken, Inter-  
"communale Vereniging, te Antwerpen, zoals aangeduid op het  
"aangehecht opmetingsplan".

"Op loten 50 en 51 -zijnde het goed beschreven sub 2-, zal  
"niet mogen gebouwd worden zolang de wegenis waaraan deze lo-  
"ten palen niet volledig zal uitgerust zijn en alle wegenis-  
"werken zullen uitgevoerd zijn.

"De aanleg van de verharding die toegang zal verlenen tot lot  
"114 van de verkaveling -zijnde perceel achtergrond, bestemd  
"voor het oprichten van autobergplaatsen- valt ten laste van  
"de kopers.

"De kopers zullen bij de aanleg der wegen, voorzien op het  
"goedgekeurd verkavelingsplan, in de onkosten van aanleg tus-  
"senkomen in verhouding tot de voorgevellengte -zijnde de  
"kortste zijde- der loten 50, 51, 88, 89, 90 en 91.

"Voor het eigendom sub 2 beschreven -zijnde loten 50 en 51-  
"wordt nog bepaald dat deze, zolang de ontworpen straten niet  
"aangelegd zijn als openbare weg, een onbeperkt recht van  
"doorgang en overgang zullen hebben over de bedding van de  
"ontworpen straat, afgebeeld op de aangehechte opmetingsplans  
"van en naar de Kruiningenstraat".

Dienaangaande worden de verkrijgers der appartementen en  
garages, gesteld en gesubrogeerd in alle verplichtingen van  
de verschijners in deze.

#### ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Gebruik makend van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wet-  
boek en om alle betwistingen en moeilijkheden te vermijden  
tussen toekomstige eigenaars van de privatieve delen van ge-  
zegd eigendom, de rechten van eigendom en van mede-eigenaars  
te bepalen, de betrekking van gebuurschap en van mede-eigen-

dom te regelen, de wijze van bestuur van de gemene delen en het aandeel van ieder in de gemene uitgaven te bepalen, hebben de komparanten als volgt een algemeen reglement van mede-eigendom opgesteld dat de rechten en verplichtingen van de toekomstige eigenaars en kopers bepaalt en waarnaar al diegenen zich zullen moeten gedragen die, ten welken titel ook, eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbenden zullen worden van een gedeelte van gezegd eigendom.

Gezegd reglement van mede-eigendom omvat twee delen, te weten

Eerste deel.

Het onroerend statuut van het eigendom met de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen.

Het zal verplichtend zijn tegenover allen door de overschrijving van onderhavige akte op het hypotheekkantoor.

Het onroerend statuut regelt al wat betrekking heeft op de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van dit eigendom.

Deze schikkingen en erfdienstbaarheden, die hieruit kunnen voortspuiten, verplichten al de kopers van voormeld goed en alle titularissen van zakelijke rechten op gezegde privatieve delen.

Zonder eenparig akkoord van alle betrokkenen mogen zij niet gewijzigd worden.

Dit akkoord kan slechts tegengesteld worden aan derden door de overschrijving van de akte op het bevoegd hypotheekkantoor.

Tweede deel.

Het reglement van inwendige orde betrekkelijk het genot van de goederen en de bijzonderheden van het gemeen leven.

Dit reglement geldt ten opzichte van de kopers van gezegde onderdelen van het gebouw en van hun rechthebbenden en huurders ten welken titel het ook zij. Het is niet van zake lijk statuut en mag gewijzigd worden onder de voorwaarden die er in vermeld staan. Deze moeten niet bestatigd worden door notaris en de akten zijn ook niet onderworpen aan overschrijving.

De tekst van het reglement van mede-eigendom is opgenomen op een staat "ne varietur" door komparanten en ons Notaris getekend en welke hieraan zal gehecht blijven en mede geregistreerd zal worden.

Bij iedere eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende akten de melding bevatten dat de nieuwe geïnteresseerde wel kennis heeft van de basisakte en van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen, die er uit voortspuiten.

VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOPINGEN ZULLEN GESCHIEDEN

1. De verkrijgers zullen verklaren volkomen op de hoogte te zijn van de inhoud van de basisakte en van de er aangehechte dokumenten die er één onafscheidelijk geheel mee uitmaken en, meer in het bijzonder, het algemeen reglement van mede-eigendom; zij zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die er uit voortspuiten. Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende be-

palingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende volk-  
men kennis heeft van de basisakte alsmede van het algemeen  
règlement van mede-eigendom en buurmanschap en dat hij in al-  
le rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten gesu-  
brogeerd is alsook in deze kunnende voortspruiten uit de re-  
gelmäßig genomen beslissingen van de algemene vergadering  
van de mede-eigenaars.

2. De eigenaars van de appartementen zullen hun goed  
slechts kunnen betrekken na volledige betaling van hun koop-  
prijs zelfs zo zij wensen hun goed te betrekken vóór de ge-  
hele afwerking.

3. De verkrijgers zullen geen aanspraak kunnen maken op  
vergoeding of prijsvermindering wegens de aard van de bodem,  
materialen of kuilen welke er zich zouden kunnen bevinden en,  
zij verzaken uitdrukkelijk aan elke vordering tot koopverbre-  
king uit dien hoofde.

4. Het feit dat de komparanten onder A. toelating tot  
bouwen hebben verleend aan de naamloze vennootschap "J. Van  
den Bogaert", zal in geen enkel geval hun verantwoordelijk-  
heid als eigenaars van de grond in het gedrang kunnen bren-  
gen wat de geplande bouwwerken betreft, vermits deze worden  
uitgevoerd op eigen verantwoordelijkheid van de naamloze ven-  
nootschap "J. Van den Bogaert". De verkrijgers zullen bij-  
gevolg nooit om welke reden in dit verband ook enig verhaal  
kunnen uitoefenen tegen komparanten onder A.

5. De verkrijgers zullen verklaren volkomen op de hoogte  
te zijn van het feit dat in verband met de leveringstermijn  
bedongen in de aankoopakte, er rekening dient gehouden met  
wat hieromtrent is overeengekomen in de algemene verkoops-  
voorwaarden, meer bepaald onder artikel 3.

6. Verder zullen de verkopenen geschieden overeenkomstig  
de algemene verkoopsvoorwaarden, hier aangehecht.

#### KEUZE VAN WOONPLAATS

Tot uitvoering dezer kiezen verschijners woonst ter stu-  
die van de ondergetekende notaris.

#### AANGEHECHTE STUKKEN

Worden aan deze akte als bijlage gehecht en door de kompa-  
ranten en ons Notaris "ne varietur" ondertekend;

1. plan van opmeting.
2. de plans van de op te richten gebouwen.
3. het kohier van onroerend statuut.
4. de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleend te Antwerpen, datum als boven.

En na gedane voorlezing aan de komparanten hebben deze in n-  
hun opgegeven hoedanigheid, getekend samen met Mij, Notaris.

Résidentie GODEVAERT  
Marsstraat 6  
2120 SCHOTEN

Overzicht van de gemeenschappelijke uitgave in de periode van 01/06/90 tot 13/09/90 voor Uw appartement.

In kas 19494.

Uitgave 17/07/90 E.B.E.S. 1053.

nog in kas  $19494 - 1053 = \underline{18441 \text{ Fr.}}$



huurders, dienstboden of bezoekers. Zij mogen geen enkel bijzonder storend gerucht maken of toelaten. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en Televisietoestellen is toegelaten. Hun eigenaar moet echter zorgen, dat het geluid de andere bewoners niet kan storen. Piano's moeten op rubber of viltten onderstukken geplaatst worden. De elektrische toestellen moeten voorzien zijn van anti-parasietenstelsels, teneinde de radio- en Televisie-ontvangsten niet te storen. Plaatsing van motoren, andere dan huishoudelijke toestellen, is verboden.

ARTIKEL 59.- De appartementen mogen slechts bewoond worden door de leden van eenzelfde familie, hun tijdelijke gasten en hun dienstboden.

ARTIKEL 60.- De eigenaars mogen hun appartementen slechts verhuren aan eerzame en begoede personen en mits een model huurceel bevattende de artikels van huidig reglement en/of ernaar verwijzende. Het huurceel bevat een clausule, die huurder verbiedende van voort te verhuren of zijn recht af te staan zonder de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder.

ARTIKEL 61.- De mede-eigenaars, hun huurders en bewoners moeten zich gedragen naar alle gemeente- en politiereglementen.

#### BESTEMMING DER LOKALEN.

ARTIKEL 62.- Er mag in het gebouw geen enkele groot- of kleinhandel in geest van een winkel of klein-industrie uitoefend worden ter uitzondering van het gelijkvloers, dat zal mogen aangewend worden voor alle handelsdoeleinden, in zoverre deze toegelaten worden door de bevoegde overheden. Alle appartementen moeten in beginsel bestemd zijn om te wonen. Het residentieel karakter zal steeds moeten behouden blijven. Nochtans mogen de appartementen dienen tot de uitoefening van een vrij beroep. Evenwel zullen geneesheren slechts hun beroep in het gebouw mogen uitoefenen, indien zij geen specialisten zijn van besmettelijke of venerische ziekten en op voorwaarde, dat zij niet schaden aan de rust en de hygiëne van het eigendom. De appartementen mogen ook gebruikt worden tot verdere beroepsdoeleinden op voorwaarde dat dit gebruik niet schaadt aan de standing van het eigendom en niet in strijd is met de gemeentelijke- en politiereglementen (zo zijn b.v. verboden: dansscholen, pronostiekburelen, muziekscholen en dergelijke).

ARTIKEL 63.- Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de bui-

ARTIKEL 50.- De eigenaars moeten, daar waar het geval zich voordoet, de schouwen doen vagen van de door hen gebruikte lokalen, telkenmale zulks nodig is en tenminste eenmaal 's jaars voor deze waarvan zij gebruik maken. Bewijs hiervan moet voorgelegd worden aan de zaakvoerder.

ARTIKEL 51.- De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de balkons of terrassen, enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclamen, provisiekasten, linnen of andere voorwerpen.

#### INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 52.- Het brandhout en de kolen, voor zover zij gebruikt zouden worden, mogen slechts naar de verdiepingen gebracht worden in de voormiddag vóór tien uur. Het zagen, kappen en breken van hout mag enkel en uitsluitelijk in de kelders geschieden.

X ARTIKEL 53.- De gemene gedeelten, namelijk inkomhall, de trappen en doorgangen, moeten te allen tijde vrijgehouden worden. Het is in ieder geval verboden in de inkomhall kinderwagens, fietsen of hinderlijke voorwerpen te plaatsen.

X ARTIKEL 54.- Er mag in de doorgangen, hall en bordissen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

ARTIKEL 55.- Het is streng verboden in het gebouw buigzame of gummigasleidingen te gebruiken. Deze aansluitingen moeten harde buizen zijn.

ARTIKEL 56.- 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 storing, mag de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, bevelen de toelating in te trekken. Honden moeten te allen tijde aan de hand gehouden worden en, zo nodig, een muilkorf dragen.

ARTIKEL 57.- Dieren die aanleiding geven tot ernstige storing kunnen bij beslissing van de meerderheid van de vergadering ambtshalve verwijderd worden door de Maatschappij ter Bescherming der Dieren, op kosten van de betrokken meester van het dier.

#### ZEDELIJKHEID - RUST.

ARTIKEL 58.- De mede-eigenaars, hun huurders en dienstboden en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom welvoeglijk bewonen en ervan genieten als "goede huisvader". Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom nimmer verstoord worde door hun toedoen of door toedoen van hun

verzekering alsook de opbrengst der gebeurlijke likwidatie verdeeld worden tussen al de eigenaars in de verhouding van hun respectieve rechten in de gemene gedeelten. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging op een andere wijze dan door brand, zijn hiervoren-staande regels van toepassing. Zelfs indien geen enkele vergoeding opgetrokken wordt, mag de algemene vergadering beraadslagende volgens artikel 17, de heropbouw van het eigendom beslissen.

## T W E E D E     D E E L

### REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

X ARTIKEL 46.- 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 13. 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 huidige reglement van mede-eigendom behelst, alsmede de wijzigingen aan ditzelfde reglement.

ARTIKEL 47.- 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 in het huurceel te doen inlassen dat de koper of huurder kennis genomen heeft van het boek van beheer met de verbintenis zich in alle punten te onderwerpen aan het reglement van inwendige orde en zijn wijzigingen.

### ONDERHOUD.

ARTIKEL 48. De schilderwerken aan de voor- en achtergevel, erin begrepen de vensterramen, leuning en luiken, moeten gebeuren onder het toezicht van de zaakvoerder op de vastgestelde tijdstippen, volgens een plan opgemaakt door de algemene vergadering.

ARTIKEL 49.- De werken betrekking hebbende op de privaatieve gedeelten waarvan het onderhoud het uitzicht van het eigendom aanbelangen, moeten uitgevoerd worden ten bekwame tijd door iedere eigenaar, op zulke wijze dat het eigendom het uitzicht van goede instandhouding bewaart, met inachtnaam van de bijzondere schikkingen vermeld in de basisakte.

## 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". Bij elk appartement is er toegevoegd een voorraadmelder, gemerkt met het nummer van elk appartement, zoals in de basisakte omschreven.

Iedere uitsluitelijke eigendom behelst de bestanddelen van het appartement, namelijk de bekleding der roo-steringen, parketten, bevloeringen, bekleding der muren met decoratie, de binnenmuren en beschotten met deuren en plinten, de ramen met glaswerk, de inkomdeuren, de gezondheidstoestellen, de keukeninrichtingen en de leidingen voor zover zij gelegen zijn binnen de appartementen, ter uitzondering van de hoofdleidingen die er zouden door lopen, het binnenglaswerk, de plaf onnering en in het algemeen alwat zich bevindt in het binnenste van het appartement en dat te hunnen uitsluitelijke gebruik is, namelijk de particuliere meters telefoon, bijzondere geleidingen van water, gas, electriciteit en belinrichtingen.

Ieder appartement beschikt ten privatieve titel:

- a) over een brievenbus.
- b) over een bel en deurluidspreker aan de straat, ter uitsluiting van de algemene tabel van de bellen en deurluidspreker die gemeen zijn.

#### RECHTEN OP DE PRIVATIEVE DINGEN.

ARTIKEL 3.- Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn appartement 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.

Hij mag zoals hij het goed bevindt, de binnenverdeling van zijn lokalen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van de verzakkingen, beschadigingen en andere hindernissen die er zouden uit voortspruiten voor de gemene gedeelten en de lokalen der anderen. Het is aan de eigenaars verboden, zelfs in het binnenste van hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemene dingen, zonder akkoord van de algemene vergadering zoals voorzien in

artikel achttien hierna. Het is aan de eigenaar verboden zijn appartement in afzonderlijke delen te verkopen of te verhuren. Verhuring van afzonderlijke gemeubelde kamers is strikt verboden.

ARTIKEL 4.- Alles wat de wijzigingen aan de uitwendige stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs al gaat het om privatieve dingen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering, beraadslagende zoals vermeld in artikel achttien hierna. Dit is namelijk het geval voor de ingangsdeur der appartementen en andere lokalen, de vensters, de leuning, balkons en in het algemeen van alle delen die van buitenuit zichtbaar zijn, zelfs de schildering.

#### ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM.

ARTIKEL 5.- De gemene gedeelten zijn de volgende: de grond in zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd, de grondvesten, de betonwerken, pijlers, balken en dekbalken, de dikke muren van de voorgevel en de draagmuren, de gemeenschap van de muren die het eigendom begrenzen, de bekleding en versiering van de gevels, de uitmonding der schouwen, de pijpen van de schouwen en de verluchtingen en de roosteringen, de daken met hun bedekkingen en de afloopbuizen, de gangen in de onderaardse en op het gelijkvloers, de inkomzaal, de trapzaal met de trappen en de bordissen, hekken en bijhorigheden, de kokers voor de vuilnis, de aalput 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 bevindende in de privatieve gedeelten, ingeval deze afvoerpijpen en leidingen alleenlijk dienen tot het uitzonderlijk en bijzonder gebruik van deze gedeelten; de kelders voor gemeen gebruik, de algemene compteur van electriciteit, het algemeen bord van de belinrichtingen, de minuterie-apparatuur, de ingang tot de verdiepingen van het gebouw aan de straat met voorhof en in het algemeen al de gedeelten van het eigendom die niet tot het uitsluitend gebruik dienen van één of zekere appartementen of die gemeen zijn ingevolge artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek op de gedeelten van een gebouw.

#### RECHTEN OP GEMENE DINGEN.

ARTIKEL 6.- 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 appartementen waarvan zij de aanhorigheden uitmaken en alleenlijk voor de aandelen toegekend aan de gezegde appartementen. De hypothecken en alle zakelijke rech-

ten op een appartement bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene zaken dat er van afhangt. De gemene gedeelten blijven onbepaald bestemd tot hun huidig gebruik.

ARTIKEL 7.- De werken tot wijziging van de gemene zaken mogen niet uitgevoerd worden dan met goedkeuring van de algemene vergadering, beraadslagende zoals hierna gezegd in artikels 17 en 18.

#### BEHEER - DIENST - ALGEMENE VERGADERING.

##### Algemeenheden.

\* ARTIKEL 8.- De algemene vergadering is meester over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars. Zij is slechts geldig verenigd wanneer al de mede-eigenaars tegenwoordig of behoorlijk opgeroepen zijn. De vergadering verenigt en beraadslaagt in de voorwaarden bepaald bij huidig reglement en verplicht door haar beraadslagingen en beslissingen al de belanghebbenden tot al de punten die op de dagorde staan.

ARTIKEL 9.- De statutaire vergadering wordt gehouden van ambtswege ieder jaar, in de Antwerpse agglomeratie, de tweede dinsdag van de maand mei en, indien deze dag een feestdag is, de daaropvolgende 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.

De beraadslagingen mogen slechts geschieden voor de punten aan de dagorde. Het staat de leden der vergadering vrij om te beraadslagen over alle punten, op voorwaarde geen enkele beslissing verplichtend te nemen, tenzij alle mede-eigenaars of hun mandatarissen tegenwoordig en akkoord zijn.

##### Mandaten.

ARTIKEL 10.- Niemand mag een mede-eigenaar vertegenwoordigen tenzij hijzelf eigenaar van een appartement is. Er wordt nochtans uitzondering gemaakt voor volgende personen, de zaakvoerder, alle personen hebbende een zakelijk recht op al of een gedeelte van het eigendom en alle personen, minstens éénnentwintig jaar oud en wonende onder hetzelfde dak als de machtgever. Het mandaat moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bepalen of het algemeen of bijzonder is. Geen enkel ander persoon is toegelaten tot de vergadering.

ARTIKEL 11.- In geval door openvallen van erfenis of enig andere wettelijke reden, de eigendom van een gedeelte van het eigendom in bezit is, hetzij van onverdeelde mede-eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen of onbekwaam, hetzij van een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, moeten deze op-

geroepen worden tot de vergaderingen. Zij hebben recht de-  
zelfde bij te wonen met raadplegende stem op voorwaarde van  
een hunner aan te duiden als hun vertegenwoordiger met be-  
raadslagende 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 vergade-  
ring.

#### Beraadslagingen - Stemmingen.

ARTIKEL 12.- De algemene vergadering wordt voorgezeten  
door de zaakvoerder. Bij ontstentenis of wanneer er moet  
gestemd worden over de aanstelling of vervanging van de  
zaakvoerder, wordt de algemene vergadering voorgezeten door  
de mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen in de ge-  
maanschappelijke delen bezit; bij gelijk aantal aandelen  
door de oudste onder hen.

ARTIKEL 13.- 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 schikkingen  
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 een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, die gel-  
dig 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 schikkingen van het statuut. De be-  
slissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 14.- Door eenparigheid van stemmen wordt er ver-  
staan de eenstemmigheid van al de mede-eigenaars van het  
eigendom. De niet-verschijnenden worden beschouwd als gun-  
stig aan de gedane voorstellen, indien zij hun verzet niet  
hebben kenbaar gemaakt op het ogenblik der stemming.

ARTIKEL 15.- De beslissingen betreffende het genot der  
gemene zaken worden genomen gelijkvormig de voorwaarden  
voorzien door artikel 13.

ARTIKEL 16.- De beslissingen, de rechten van mede-eigen-  
dom aanbelangende, de aandelen der bijdragen tot de gemene  
lasten en in 't algemeen al wat raakt aan de zakelijke rech-  
ten, vereisen de eenparigheid der stemmen.

ARTIKEL 17.- De beslissingen betreffende de veranderings-  
werken aan de gemene zaken, mogen niet uitgevoerd worden  
dan volgens beslissing der algemene vergadering, bestaande  
uit minstens vijf/zesde der mede-eigenaars, besluitende met  
de meerderheid van de drie/vierde der stemmen tegenwoordig  
op de vergadering.



ARTIKEL 18.- De wijzigingen aan het uitwendig aspect van het eigendom worden beslist door de algemene vergadering bij algemeenheid van stemmen, zelfs indien het gaat over private zaken.

ARTIKEL 19.- De mede-eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij aandelen bezitten in de gemene delen.

ARTIKEL 20.- De beslissingen der algemene vergadering worden bevestigd door de processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de zaakvoerder en de leden van de vergadering die het verlangen. Ieder mede-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 21.- Buiten de statutaire vergaderingen zullen buitengewone vergaderingen mogen bijeengeroepen worden ter benaarstiging van de zaakvoerder, 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 zaakvoerder binnen de acht dagen, wordt de vergadering geldig bijeengeroepen door een der mede-eigenaars.

ARTIKEL 22.- 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 zaakvoerder tegen afgetekend bewijs. Zij duiden de dagorde aan.

#### Zaakvoerder.

ARTIKEL 23.- Er wordt beroep gedaan door de algemene 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 name-lijk 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 grootste aantal dui-zendsten. Ingeval van gelijke rechten wordt deze functie uitgeoefend door de oudste in jaren.

De zaakvoerder wordt aangesteld voor een termijn van één jaar, hij is herkiesbaar.

ARTIKEL 24.- De zaakvoerder is tegenwoordig op de algeme-ne vergaderingen waar hij beschikt over een raadplegende stem, tenzij hij mede-eigenaar ware. Nochtans, indien hij mandataris is van één of meerdere eigenaars, die de verga-dering niet bijwonen, is de zaakvoerder gehouden ze te verte-genwoordigen en te stemmen in hun plaats en gelijkvormig hun

geschreven onderrichtingen, tenzij men hem hierin vrijlaat.

ARTIKEL 25.- De rekeningen van beheer van de zaakvoerder, afgesloten op éénendertig december, worden onderworpen aan de goedkeuring van een kollege van twee verificateurs door de algemene vergadering aangeduid voor een termijn van één jaar. Driemaandelijks zendt de zaakvoerder aan de mede-eigenaars hun persoonlijke rekening.

ARTIKEL 26.- De zaakvoerder heeft de bewaring van al de dokumenten en archieven het beheer van het eigendom betreffende.

#### VERDELING VAN DE LASTEN EN ONTVANGSTEN.

##### Lasten.

ARTIKEL 27.- 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, derde of mede-eigenaar, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.

ARTIKEL 28.- De mede-eigenaar die de gemene lasten verhoogt voor zijn persoonlijk gebruik, moet alleen de kosten dragen die er uit voortspruiten.

##### Onderhoud.

ARTIKEL 29.- De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen bepaald door artikel 30 in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer der gemene zaken. Deze kosten zijn namelijk: de kosten van electriciteit en water voor de gemene zaken; de kosten van onderhoud van het gemeen mobilier; de kosten van de verschillende gereedschappen nodig voor het gemeen gebruik; de kosten van kuisen en onderhoud van het gebouw het salaris van de zaakvoerder, de bureelkosten en in 't algemeen alle andere kosten nodig voor het algemeen belang.

ARTIKEL 30.- Aandeel in de kosten voor de gemene zaken.

De forfaitaire 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, behoudens hetgeen in de basisakte vermeld onder de hoofding "Bijzondere schikkingen".

##### WERKEN.

ARTIKEL 31.- De mede-eigenaars zullen bijdragen gelijkvormig de aandelen bepaald bij artikel 30 in de uitgaven ge-

noodzaakt 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 32.- 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.

ARTIKEL 33.- De onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen worden beslist door de algemene vergadering, beraadslagende bij gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 34.- De niet-onontbeerlijke herstellingen en werken besloten door de algemene vergadering beraadslagende in de voorwaarden voorzien in artikel 17.

ARTIKEL 35.- De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun appartementen en de kelders voor alle herstellingen en het onderhoud der gemene gedeelten. Tenzij voor dringende herstellingen moet deze toegang niet verleend worden tussen één juli en vijftien september. De eigenaar of bewoner die afwezig is, moet de sleutel zijner lokalen in bewaring geven aan een mandataris, bewonende de Antwerpse agglomeratie of bij ontstentenis hiervan in verzegelde omslag aan de zaakvoerder. De naam en het adres van deze mandataris moet ter kennis gebracht worden van de zaakvoerder op zulke wijze dat hij toegang kan hebben tot de plaatsen ingeval van dringende noodzakelijkheid. De mede-eigenaars moeten zonder vergoeding toelaten alle herstellingen aan de gemene zaken, die beslist zijn volgens de regelen van het tegenwoordig artikel te doen uitvoeren.

#### ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 36.- De ontvangsten, voortkomende van de gemene gedeelten, zijn verworven aan ieder mede-eigenaar in evenredigheid van zijn aandeel in de kosten van onderhoud en uitgaven voor herstellingen zoals vastgesteld in artikel 30 hiervoor.

#### VERZEKERINGEN - PRINCIEPEN.

ARTIKEL 37.- De verzekering zowel der private zaken als der gemene zaak, wordt gezamenlijk onderschreven door de mede-bezitters bij een maatschappij van verzekeringen aan te duiden door de algemene vergadering, nadat de huidige bestaande en voort te zetten polis zal afgelopen zijn. Het particulier mobilier der mede-eigenaars of bewoners is niet in deze gezamenlijke verzekering begrepen.

ARTIKEL 38.- De gezamenlijke polis waarvan gewag in voorgaand artikel dekt de volgende risico's: het brandgevaar, de bliksem, de ontploffingen, de schade veroorzaakt door de stoom, door het watergebruik voor het blussen van het vuur, de risico's van gas en elektriciteit, het verhaal van derden en der geburen en alle andere risico's, waartegen de algemene vergadering nuttig oordeelt zich te doen verzekeren.

ARTIKEL 39.- De burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars of bewoners wordt gedekt door een polis, gezamenlijk te onderschrijven bij een verzekeringsmaatschappij, aangeduid door de vergadering. De buitengewone algemene vergadering duidt de risico's aan die moeten gedekt worden namelijk het verhaal der geburen, het huurgevaar, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars voor de ongevallen aan het personeel, de schade toegebracht aan de staat der gebouwen, hetzij het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een vreemdeling is.

ARTIKEL 40.- De zaakvoerder doet de nodige stappen voor het aangaan der verzekeringen waarvan sprake in de voorgaande artikels. De mede-eigenaars geven volmacht aan de zaakvoerder teneinde in hun naam alle stukken te tekenen, betrekkelijk de verzekeringen. De zaakvoerder kwijt de premiën als gemene last. Hij doet zich alle mededelingen toesturen door de verzekeraar. De mede-eigenaars zijn verplicht de bijstand te verlenen die hun gevraagd wordt voor het sluiten der verzekeringspolissen en de nodige akten en stukken te tekenen. Bij gebrek hieraan mag de zaakvoerder van rechtswege en zonder in morastelling ze geldig tekenen in hun plaats.

ARTIKEL 41.- De eigenaars die, tegenstrijdig met het advies der meerderheid, zouden oordelen dat de verzekerde bedragen door gezamenlijke polissen onvoldoende zijn, hebben het vermogen een bijvoeglijke polis voor hun rekening aan te gaan. Zij dragen ervan de bijkomende tarieven en premiën.

Zij hebben alleen het recht op de hogere vergoedingen, voortspruitende uit de bijgevoegde polis en beschikken er vrij over.

ARTIKEL 42.- De bij-premie, verschuldigd ingevolge het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars, door zijn personeel en meer in het algemeen tengevolge alle oorzaken persoonlijk aan der mede-eigenaars aanbelangende, is ten uitsluitelijke last van deze laatste.

ARTIKEL 43.- Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen, die hem aanbelangen.

#### SCHADEGEVALLEN.

ARTIKEL 44.- Ingeval van schadegeval, worden de vergoedingen toegekend ingevolge de gezamenlijke polissen, opge-

trokken door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van de leden van het kollege van verificateurs. De zaakvoerder stort ze in bewaring ter bank of elders in de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering. Er wordt noodzakelijk rekening gehouden met de rechten der bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers. De tegenwoordige clause mag hun geen enkele schade berokkenen en hun tussenkomst moet gevraagd worden.

ARTIKEL 45.- Het gebruik der vergoedingen wordt geregeld als volgt:

A.- INDIEN HET SCHADEGEVAL GEDEELTELIJK IS: gebruikt de zaakvoerder de ontvangen vergoeding tot het herstel der geteisterde plaatsen. Indien de vergoeding onvoldoende is om de plaatsen in goede staat te herstellen, wordt het tekort door de zaakvoerder geïnd lastens al de mede-eigenaars behoudens het verhaal door deze laatste tegen diegene die uit hoofde van heropbouw een meerderwaarde van zijn goed bekomen heeft en tot beloop van deze meerderwaarde. Indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven voor herstelling, komt het overschot toe aan de mede-eigenaars in verhouding van hun aandelen van eigendom in de gemene gedeelten.

B.- INDIEN HET SCHADEGEVAL TOTAAL IS: De vergoeding wordt gebruikt tot de wederopbouw, tenzij de algemene vergadering beraadslagend gelijkvormig artikel 17 er anders over beschikt. Ingeval van ontoereikendheid der schadevergoeding tot betaling van de heropbouwingswerken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in meergemelde verhouding. Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden der vergadering, die zulks besliste, de intresten aan de reservevoet lopende van rechtswege en zonder in morastelling bij gebrek aan storting binnen de gezegde termijn. Nochtans, ingeval de algemene vergadering de herbouwing van het gebouw beslist, zijn de mede-eigenaars die geen deel aan de stemming genomen hebben of die tegen de heropbouw hebben gestemd, gehouden indien de overige eigenaars het aanvragen binnen de maand van het besluit van de vergadering, van aan deze laatsten afstand te doen, of indien allen niet verlangen aan te kopen, aan deze der mede-eigenaars die het aanvragen, van al hun rechten in het onroerend goed onder voorbehoud van het hun toekomend aandeel in de vergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen wordt de prijs van afstand bepaald door scheidsrechters aangeduid en beslissende volgens de modaliteiten in artikel 71 hierna.

De prijs van de afstand wordt komptant betaald. Indien het eigendom niet heropgebouwd wordt, neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden. In dit geval zal de vergoeding der

tenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen. Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingangsdeur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdiep. De platen waarvan hierboven sprake, moeten echter van een model zijn, aanvaard door de algemene vergadering. Brievenbussen moeten eenvormig de naam dragen van de bezitter en nummer van verdiep en appartement. Er zal op het dak slechts één algemene antenne voor radio en televisie mogen geplaatst worden.

ARTIKEL 64.- Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke, schadelijke of ontvlambare stoffen, behalve de brandstof nodig voor de normale verwarming.

#### BEHEER.

ARTIKEL 65.- Het kollege van verificateurs heeft het toezicht over het beheer van de zaakvoerder, onderzoekt de rekeningen, brengt verslag uit aan de vergadering. Het houdt toezicht op de nodige aankopen en waakt erover dat alle gemene uitgaven beperkt worden in de mate van het mogelijke.

ARTIKEL 66.- De zaakvoerder moet waken over het onderhoud van de gemene gedeelten van het eigendom. Hij heeft toezicht over en beveelt de dringende herstellingen en laat de gene uitvoeren, bevolen door de algemene vergadering. Hij doet de uitgaven, centraliseert de provisies der diverse eigenaars, betaalt de rekeningen en verdeelt inkomsten en uitgaven zoals voorzien in artikel 30 hiervoor.

ARTIKEL 67.- Ieder maal zulks nodig is, vraagt de zaakvoerder het advies van de aangestelde bouwkundige van het gebouw, die zal aangeduid worden door de algemene vergadering.

ARTIKEL 68.- De zaakvoerder licht de betwistingen toe betreffende de gemene gedeelten, welke zich voordoen met derden of met openbare besturen. Hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, dewelke beslist over de te nemen maatregelen voor de verdediging der gemene belangen. In dringende gevallen neemt de zaakvoerder zelf alle bewarende maatregelen.

ARTIKEL 69.- Priemaandelijks dient een voorschot (providie) 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.

V ARTIKEL 70.- De zaakvoerder is gerechtigd om van de mede-

eigenaars deze voorschotten te vergen. Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot aan de zaakvoerder te storten, mag deze laatste met toelating van de algemene vergadering de diensten van elektriciteit, gas en water afsluiten. Dit beding is noodzakelijk en onverbiddeijk. De ingebreke zijnde mede-eigenaar die zich door enig middel verzet tegen deze sanctie is van rechtswege en zonder in morastelling onderworpen aan een boete van honderd frank per overtreding. Deze boete wordt gestort in een reservefonds. De ingebreke zijnde kan gedaagd worden ter vervolgingen en benaerstiging van de zaakvoerder, in naam van al de mede-eigenaars. De zaakvoerder beschikt te dien einde over een onwederroepelijk mandaat zolang hij in functie is. Alvorens de gerechtelijke vervolgingen uit te oefenen, verzekert de zaakvoerder zich van het akkoord van de algemene vergadering, maar hij moet van dit akkoord geen bewijs overleggen aan derden of rechtbanken. De sommen, verschuldigd door de ingebreke zijnde, brengen intrest op ten voordele van de gemeenschap en aan het wettig bedrag in burgerlijke zaken. Gedurende het niet-uitvoeren der verplichtingen door de ingebreke blijvende, moeten de andere mede-eigenaars, ieder in evenredigheid van zijn rechten, in de gemene gedeelten de nodige sommen ter beschikking stellen voor het goed beleid van de gemene diensten, alsook tot het onderhoud van de gemene delen. Indien het appartement van de ingebreke blijvende verhuurd is met huurceel, heeft de zaakvoerder overdracht van volmacht om zelfs van rechtswege maar na in morastelling per aangetekend schrijven, de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen tegen geldige kwijting. De huurder mag zich niet verzetten tegen dit reglement en hij is ontlast jegens zijn verhuurder voor de sommen, die hij betaalt aan de zaakvoerder.

#### ALGEMENE BEPALINGEN.

ARTIKEL 71.- Alle betwistingen waartoe de uitvoering of uitleg der bedingen van tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom aanleiding zouden geven, worden verplichtend beslist door scheidsrechters, ieder partij zijn scheidsrechter aanduidend en de twee scheidsrechters een derde aanduidend om hen te verdelen in voorkomend geval. Bij ontstentenis van één der partijen haar scheidsrechter aan te duiden binnen de acht dagen van de uitnodiging door de andere partij, hem toegezonden bij ter post aanbevolen brief, alsook bij gebrek door de twee scheidsrechters zich te verstaan over de keuze van een derde scheidsrechter, zullen de benoemingen gedaan worden door de Voorzitter der Rechtbank van eerste aanleg te antwerpen. De scheidsrechters moeten uit-



spraak doen volgens de rechtsbepalingen en zij mogen op straf van nietigheid niet afwijken van tegenwoordig reglement van mede-eigendom. Zij worden ontslagen van alle rechterlijke formaliteiten. Zij moeten hun uitspraak doen binnen de veertien dagen hunner benoeming op straf van verval van hun ambt. Hun uitspraak is definitief zonder beroep of voorziening in verbreking of burgerlijk verzoekschrift. De kosten van de scheidsrechtspraak zijn ten laste van de verliezende partij.

ARTIKEL 72.- In alle overdrachtskontrakten van zakelijke rechten of van genot betrekking hebbende op een gedeelte van het eigendom, moeten de partijen woonstkeuze doen met toekenning van rechtsmacht, te Antwerpen, — ter studie van Meester Walter COUCKE, Notaris.

Indien daaraan niet voldaan is, zal deze woonstkeuze van volle recht aanzien worden als gedaan zijnde in het gebouw zelf.

ARTIKEL 73.- Voor al wat niet voorzien is door het tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom, wordt er nadrukkelijk verwezen naar de schikkingen van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek en voor zoveel als nodig naar de plaatselijke gebruiken.

## ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

### TITEL I.

#### VERBINTENISSEN DER PARTIJEN

##### 1.- BEPALINGEN.

"De verkoper" heeft de verbintenis het appartement en/of autobergplaats met hun bijbehoren te leveren overeenkomstig artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomstig de voorwaarden inzake kwaliteit, leveringstermijn en waarborg vastgesteld in de dokumenten welke het voorwerp uitmaken van huidige verkoopsovereenkomsten.

"De koper" heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en de prijs ervan te betalen, overeenkomstig de hiervoor vermelde artikels van het Burgerlijk Wetboek en in het bijzonder overeenkomstig artikel 1650 en volgende.

##### 2.- KWALITEIT - PRIJS.

Het appartementsgebouw en/of autobergplaats moet geleverd worden in overeenstemming met bijgevoegde beschrijving der materialen en volgens bijgevoegd plan dat door partijen ondertekend werd.

De overeengekomen prijzen zijn niet vatbaar voor herzieningen.

##### 3.- LEVERINGSTERMIJN.

Het appartement en/of autobergplaats dient binnen de overeengekomen termijn aan "De Koper" geleverd worden. De werkelijke leveringstermijn wordt bepaald door de uitnodiging tot levering door "De Verkoper" aan "De Koper" gezonden.

In geval van staking, zelfs gedeeltelijke, lock-out, vorst, brand, ongunstig weder, opstand, oorlog, schorsing van de verkeersdiensten, schorsing van de leveringen (zowel binnenlandse als buitenlandse), gebrek aan werkvolk of elk ander geval van heikracht waardoor de met de uitvoering der werken belaste aannemers in de onmogelijkheid zouden verkeren hun opdracht te vervullen, zal deze leveringstermijn automatisch verlengd worden met het aantal verloren dagen en met de tot de herneming der werken vereist tijd.

De nieuwe termijn zal vastgesteld worden door de Architect en bij eenvoudig schrijven aan "De Koper" medegedeeld worden in de voorwaarden beschreven onder artikel 20.

Deze verlenging van de termijn is in geen enkel geval een reden tot vernietiging van de koop.

##### 4.- OVERSCHRIJDEN VAN DE UITVOERINGSTERMIJN.

Indien, met uitsluiting der onder artikel 3.- beschreven gevallen, de levering gebeurt na de overeengekomen termijn, wordt vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven,

een aarintrest van acht frank ten honderd prorata temporis uitgekeerd op de door "De Koper", in uitvoering der tweede overeenkomst gestorte sommen met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling.

Bij niet levering 6 (zes) maand na het verstrijken van de overeengekomen termijn en met hetzelfde voorbehoud als onder artikel 3.- heeft "De Koper" het recht de overeenkomsten eenzijdig te verbreken zonder enige andere schadevergoeding dan hiervoren aangehaalde intrest.

Hij zal zijn beslissing tot verbreking mededelen aan "De Verkoper" bij aangetekend schrijven met aanmaning binnen de dertig dagen te verschijnen voor een notaris die de verbreking zal vaststellen bij authentieke akte getekend door de twee partijen. De kosten van deze akte vallen ten laste van "De Verkoper" die terzelfdertijd aan "De Koper" alle sommen, welke deze hem zou hebben betaald in uitvoering van de overeenkomsten, zal terugbetalen.

#### 5.- LEVERING DER PRIVATIEVE DELEN - OVERHANDIGING DER SLEUTELS.

Zodra de werken beëindigd zijn zal "De Verkoper" binnen de veertien dagen "De Koper" bij aangetekend schrijven uitnodigen om in de verkochte gebouwen, in aanwezigheid van "De Verkoper" en van de Architect vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en beschrijving der materialen en over te gaan tot de voorlopige oplevering der privatieve delen.

De voorlopige oplevering der privatieve delen zal vastgesteld worden door een proces-verbaal opgemaakt in het bijzijn der partijen.

De werken kunnen voorlopig opgeleverd worden wanneer zij in hun geheel beëindigd zijn op uitzondering van kleine onvolmaaktheden, herstelbaar binnen de termijn van zes maanden waarvan sprake hierna, of nog, wanneer het verkochte goed voldoende afgewerkt is om gebruikt te worden overeenkomstig zijn bestemming.

Op het ogenblik van de voorlopige oplevering moet "De Koper" de volledige prijs van het appartement en/of autobergplaats betaald hebben, overeenkomstig artikels 9.- en 11.- hierna.

De eindoplevering zal gebeuren ten vroegste zes maanden na de voorlopige oplevering en in ieder geval vóór de beëindiging van de gemeenschappelijke delen begrepen in de opgetrokken gebouwen en van de toegangswegen hiervan. Hierbij zal men slechts rekening houden met die gemeenschappelijke delen welke onder dezelfde basisakte vallen als de privatieve delen waarop ze betrekking hebben.

Indien voor de opleveringen, "De Koper" geen gevolg geeft aan de uitnodiging van "De Verkoper", of zich niet laat vertegenwoordigen, alhoewel deze uitnodiging herhaald werd in dezelfde vormen en binnen een termijn van veertien dagen, heeft "De Verkoper" het recht het saldo van de prijs te eisen en acht hij het goed door "De Koper" zonder voorbehoud aanvaard.

#### 6.- AANSPRAKELIJKHEID EN WAARBORGEN.

"De Verkoper" is hoofdelijk aansprakelijk voor de gebreken waarvoor de architecten en de aannemers na de oplevering instaan op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De waarborgen verleend door "De Verkoper" zijn beperkt tot deze welke hij van de architecten en de aannemers ontvangt.

De duur van de waarborg, welke door de aannemers gegeven wordt is de volgende:

a) bodem, ruwbouw: wettelijke waarborg; b) waterdichtheid van het dak: 10 jaar; c) loodgieterij: 1 jaar; d) electriciteit: 6 maanden; e) buitenschrijnwerkerij: 6 maanden; f) binnenschrijnwerkerij: 6 maanden; g) sanitaire toestellen: 6 maanden; h) ijzerwerk: 6 maanden; i) sloten: 6 maanden; j) keukenmeubelen: 6 maanden; k) centrale verwarming: 1 jaar.

Er wordt geen waarborg verleend op:

l) liften; m) tapijten; n) parket; o) marmer; p) glaswerk; q) schildering; r) behang;

Deze waarborgen gaan in bij de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen; zij eindigen automatisch bij het verlopen van de hierboven vastgestelde termijnen.

De waarborgen dekken enkel de technische fouten, niet de gewone onderhoudswerken, misbruiken, onhandigheid, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud.

Voor de gebreken welke niet vallen onder de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is de waarborg beperkt tot herstelling met uitsluiting van elke andere schade-loosstelling.

#### 7.- TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN KLACHTEN.

Klachten over gebreken welke door bovenstaande waarborgen gedekt zijn moeten ingediend worden binnen de onder artikel 6.- vermelde geldigheidstermijnen en overeenkomstig art. 1648 van het Burgerlijk Wetboek.

#### 8.- EIGENDOMSOVERDRACHT - OVERDRACHT DER RISICO'S.

De eigendomsoverdracht zal geschieden naarmate de materialen in de grond worden ingebouwd en verwerkt; "De Verko-

per" behoudt zijn recht op schuldvordering.

De overdracht der risico's zal slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering der privatieve delen.

#### 9.- WEIGERING VAN LEVERING DOOR "DE VERKOPER".

"De Verkoper" is er niet toe gehouden het appartement en/of de autobergplaats te leveren en de sleutels ervan te overhandigen vooraleer "De koper" de volledige prijs betaald heeft, overeenkomstig artikelen 1612 en 1613 van het Burgerlijk Wetboek (behoudens toepassing van art. 11.- der Algemene Verkoopsvoorwaarden). Elk uitstel van levering, veroorzaakt door niet betalen van de prijs is uitsluitend ten laste van "De Koper".

Zo "De Koper" de prijs niet volledig betaalt, heeft "De Verkoper" het recht, per aangetekend schrijven, zowel de volledige betaling als het afhalen der sleutels binnen de acht dagen te eisen.

Blijft "De Koper" hierna nog in gebreke, dan kan "De Verkoper" eenzijdig de verkoop verbreken, in dit geval zal hij deze beslissing aan "De Koper" mededelen bij aangetekend schrijven en hem aanmanen binnen de dertig dagen te verschijnen voor een notaris die de verbreking bij authentieke akte zal vaststellen.

Uit dien hoofde zal er van rechtswege 10 % van de op de overeengekomen te betalen totale prijs als schadevergoeding verschuldigd zijn aan "De Verkoper". Bij het verlijden van de authentieke akte van verbreking, zal "De Verkoper" aan "De Koper" de door deze laatste in uitvoering van de overeenkomsten betaalde sommen terugbetalen met aftrek van de schadevergoeding en de kosten van de authentieke akte die ten laste van "De Koper" vallen.

#### 10.- INBEZITNAME STAAT GELIJK MET LEVERING.

Indien "De Koper" bezit neemt of laat nemen van zijn appartement zonder voorlopige oplevering, dit zowel uit onwetendheid als door list of geweld, zal de betrekking van het appartement (zelfs tijdelijk) de aanvaarding medebrengen. Zulks ontslaat "De Verkoper" van de verbintenissen hem opgelegd door artikel 5.- van de Algemene Verkoopsvoorwaarden die dan geacht worden vervuld te zijn wat eenzijdig zal vastgesteld worden voor "De Verkoper" bij deurwaardersexploot.

Indien op het ogenblik van de onwettige inbezitname "De Koper" de totale prijs en eventuele bijkomende kosten van zijn appartement en/of autobergplaats niet volledig betaald had, kan "De Verkoper" alle vrijwarende maatregelen treffen of artikel 9.- alinea 2 - 3 en 4 van onderhavige verkoopsvoorwaarden toepassen.

## 11.- BORGTOCHT.

"De Verkoper" verbindt er zich toe, overeenkomstig de wets- en reglementsbepalingen terzake, hetzij in speciën of in publieke fondsen, hetzij onder vorm van gezamenlijke borgstelling, van globale borgstelling of van bankwaarborg een borgtocht te stellen waarvan het bedrag niet minder dan 5 % van de in de overeenkomst vastgelegde prijs mag belopen.

Binnen de dertig dagen na de ondertekening van de overeenkomsten moet "De Verkoper" bij de Deposito- en Consignatiekas een borgtocht stellen en aan "De Koper" het bewijs van bedoelde borgstelling leveren door overlegging van het door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs, waarbij deze borgstelling wordt vastgesteld.

De artikelen 6.-, 7.-, 8.- en 9.- van het Algemeen Lastenkohier van de Staat zijn van toepassing op onderhavige overeenkomsten.

## TITEL II.

### BETREKKINGEN TUSSEN PARTIJEN IN DE LOOP VAN DE WERKEN.

Alhoewel "De Verkoper" een goed verkocht heeft, moet hij, vooralsoer het te leveren aan "De Koper", dit zelf doen bouwen.

Er bestaat dus een ogenblik tijdens hetwelk "De Koper" verbintenissen moet vervullen en de Aannemers werken uitvoeren.

De onderlinge betrekkingen worden als volgt geregeld:

## 12.- PLANNEN.

De plannen zijn opgemaakt door de Architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting.

De Architect behoudt zich het recht voor, mits voorafgaand akkoord van "De Verkoper", aan de plannen wijzigingen aan te brengen die nuttig of nodig zouden zijn, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, technische, wettelijke of reglementaire redenen.

De wijzigingen welke de waarde of de afmetingen van het geheel met niet meer dan 2 % verminderen of vermeederen, worden niet verrekend. Boven dit percentage zullen ze verrekend worden.

Deze wijzigingen zullen slechts gebeuren aan de hand van een verslag voorgelegd door de Architect. Zij zullen "De Koper" ter kennis worden gebracht, hetzij persoonlijk hetzij ter gelegenheid van de eerstkomende algemeen vergadering.

### 13.- AANGEWENDE MATERIALEN - WIJZIGINGEN.

De werken zullen door de Aannemers uitgevoerd worden met de materialen weergegeven in de aangehecht "Beschrijving der Materialen".

De Architect behoudt zich het recht voor, mits vooraf gaand akkoord van "De Verkoper" wijzigingen aan de keuze van de materialen aan te brengen omwille van artistieke of technische redenen.

Deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de vordering der werken, enz...) of voortvloeiën uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde Aannemer, enz....

Deze wijzigingen zullen ter kennis gebracht worden van "De Koper", hetzij persoonlijk, hetzij ter gelegenheid van de eerstvolgende algemene vergadering.

### 14. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR "DE KOPER".

Het oprichten van het appartementsgebouw is een gemeenschappelijke onderneming. Daaron mag door "De Koper" geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen gevraagd worden.

De eventuele wijzigingen aan de afwerking van de privatieve delen van het appartement van "De Koper" moeten door "De Koper" binnen de maand na het verlijden der authentieke akte aan "De Verkoper" aangevraagd worden. Na deze termijn kan geen aanvraag tot wijziging nog in aanmerking komen. De prijs der wijzigingen is ten laste van "De Koper".

De door "De Koper" gevraagde wijzigingen mogen geen vertraging veroorzaken op het tijdschema van de overige delen van het gebouw.

Moest dit toch het geval zijn, vallen deze vertragingen uitsluitend ten laste van "De Koper".

Zij kunnen in geen geval "De Verkoper" noch de Architect aangewreven worden, voor wie zij een niet voorzien bijkomstig werk vormen.

Zij kunnen aanleiding geven tot betaling van schadeloosstelling aan de andere mede-eigenaars.

Ingeval deze wijzigingen de uitvoeringstermijn van de privatieve delen van "De Koper" beïnvloeden, zal de Architect bij eenvoudig schrijven de nieuwe termijn aan "De Koper" melden.

Uitsluitend de Architect beslist over de uitvoerbaarheid der gevraagde wijzigingen.

De werken welke uitgevoerd worden op verzoek van "De Ko-



per" door zijn eigen leveranciers, moeten door deze leveranciers verzekerd worden en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van "De Verkoper".

Geen enkel bijzonder akkoord zal als een verzaking aan dit beding kunnen beschouwd worden.

#### 15.- BETALINGEN IN DE LOOP DER WERKEN.

De voorziene betalingen zullen stipt moeten gedaan worden door "De Koper" op de in de overeenkomst vastgestelde tijdstippen. Daartoe zal elke adresverandering van "De Koper" onmiddellijk moeten bekend gemaakt worden aan "De Verkoper".

Geen enkele betaling mag uitgesteld worden; het gaat immers om een gemeenschappelijke onderneming en het in gebreke blijven van één der eigenaars kan nadeel berokkenen aan allen.

De betalingen moeten geschieden binnen de acht dagen na de eerste betalingsaanvraag van "De Verkoper".

Na verloop van deze termijn zullen de sommen een netto intrest opleveren van 8 % per jaar en dit van rechtswege, zonder ingebrekestelling.

#### 16.- WANBETALING.

Indien "De Koper" niet betaalt binnen de 14 dagen volgend op het eerste betalingsverzoek van "De Verkoper", behoudt "De Verkoper" zich het recht voor de werken te doen stilleggen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn.

De nadelige gevolgen van het stilleggen der werken zijn uitsluitend ten laste van "De Koper" en dit alles zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen zoals de verplichte verkoop en eis tot schadevergoeding.

"De Koper" zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet-naleving van zijn verbintenissen.

#### 17.- HYPOTHEKEN - VERVREEMDING.

##### A. Hypotheken

Als waarborg der betaling zal er ten voordele van "De Verkoper" ambtshalve hypothecaire inschrijving genomen worden bij de overschrijving der verkoopakte.

Indien in de uitvoeringsperiode "De Koper" zijn appartement als pand voor een lening of kredietopening wenst te gebruiken is dit toegelaten op voorwaarde dat:

- het ontleende geld eerst dient om de prijs van het appartement te betalen aan "De Verkoper" aan wie daartoe delegatie verleend wordt, delegatie waartegenover "De Verkoper" rangafstand doet;

- het netto bedrag der lening voldoende is om het aan "De Verkoper" nog verschuldigde bedrag te dekken op het ogenblik dat hem delegatie verleend wordt.

#### B. Vervreemding

Het is "De Koper" verboden, tenzij met akkoord van "De Verkoper" het door hem gekochte goed te vervreemden bij akte onder levenden, vóór de voorlopige oplevering der privaatieve delen.

Dit akkoord zal eveneens noodzakelijk zijn op straffe niet tegenstelbaar te zijn aan "De Verkoper" voor alle huurkontrakten, huurbeloften en welkdanige andere gebruiksrechten.

#### 18.- BETALINGSFACILITEITEN.

Ingeval "De Koper" betalingsfaciliteiten wenst en indien "De Verkoper" akkoord gaat deze te verlenen, zal "De Koper" wissels moeten aksepteren die hij aan "De Verkoper" moet overmaken bij het verlijden der authentieke akte.

De vervaldag van deze wissels zal door "De Verkoper" worden vastgesteld.

Het overhandigen van deze wissels is geen vorm van betaling; "De Koper" zal voor het bedrag der wissels slechts gekrediteerd worden op het ogenblik dat hij ze betaalt.

Deze aanvaarding van wissels is slechts een tijdelijk kredietmiddel en roept geen nieuwe schuld in het leven.

#### 19.- ARCHITEKT OF EXPERT.

"De Koper" heeft steeds het recht de werken te laten na-geen door een deskundige naar zijn keuze.

Deze zal in verbinding gesteld worden met de Architecten, verantwoordelijk voor de werken, bij wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen.

De rol van deze deskundige mag nooit de vooruitgang der werken of de levering van het appartement en/of auto: er-: plaats vertragen of verhinderen.

#### 20.- VERTRAGING DER WERKEN.

De Architect zal de eigenaars op de hoogte houden van de vooruitgang der werken.

Vertragingen welke zich kunnen voordoen tengevolge van staking, onvoorzien gevallen, of onguur weder (zie art. 3) zullen "De Koper" bekend gemaakt worden bij eenvoudig schrijven, indien deze vertraging 30 werkdagen overtreft.

#### 21.- ERELOON.

Het ereloon van de Architect is begrepen in de totale

prijs der huidige overeenkomsten.

Het ereloon omvat de gewone opdrachten van een Architect met uitsluiting van alle decoratiewerken of werken veroorzaakt door wijzigingen welke eventueel door "De Koper" aan het oorspronkelijk plan zouden gevraagd worden.

## 22.- MANDELIGE MUREN.

De waarde van de door de aanpalende eigenaars over te nemen mandelige muren blijft voorbehouden aan "De Verkoper" die bij de overgave de prijs rechtstreeks ontvangt zonder tussenkomst van de aannemers of van "De Koper". Nochtans zal "De Koper" op zijn kosten instaan voor onderhoud en de bescherming van deze muren.

## 23.- SCHIKKINGEN BETREFFENDE DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal vastgesteld worden door een proces-verbaal opgemaakt door de Architect in bijzijn van "De Verkoper" en de Voorzitter van de Beheerraad. Zij zal plaats hebben binnen de veertien dagen volgend op de schriftelijke melding van beëindiging der werken door "De Verkoper" gericht aan de Voorzitter van de Beheerraad.

De werken zijn klaar om tot de voorlopige oplevering over te gaan wanneer de gemeenschappelijke delen in zoverre beëindigd zijn dat zij de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De eindoplevering der gemeenschappelijke delen zal plaats hebben zodra de nog uit te voeren werken, vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering, beëindigd zijn.

Indien de Voorzitter van de Beheerraad geen gevolg geeft aan de uitnodiging van "De Verkoper" of indien hij zich niet laat vertegenwoordigen, alhoewel de oproep herhaald werd in dezelfde vorm en binnen een termijn van veertien dagen, zal "De Verkoper" het recht hebben aan te nemen dat de gemeenschappelijke delen zonder voorbehoud aanvaard werden.

In dit geval zal de gestelde borgsom vrijgegeven worden ten gunste van "De Verkoper".

Na de eindoplevering is "De Verkoper" gehouden tot de waarborg omschreven onder art. 6.- van onderhavige overeenkomst.

Residentie GODEVAERT  
Marsstraat 4 & 6  
2120 SCHOTEN.

5 september 1990.

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : Residentie Godevaert te Schoten

Overeenkomstig de bepalingen van het artikel 9 van het onroerend statuut betreffende de voormelde residentie, hebben wij de eer U uit te nodigen op een tweede algemene vergadering van de eigenaars, dit op aanvraag van verschillende eigenaars, deze vergadering zal doorgaan op.

Donderdag 13 september te 10.00 in het lokaal "Sportveld"  
Brenningstraat 235 te Schoten.

Agenda 1 aanduiding nieuwe beheerder  
2 allerlei

U verwachtend, verblijven wij met oprechte hoogachting

Mijnheer VANDERHOYDONC  
ex zaakvoerder blok A & garages

*Vanderhoydonc*