KANTOOR

VAN

M^TER CHARLES SLUYTS

NOTARIS

LOUIZASTRAAT 2

2000 ANTWERPEN

Basisakte

APPARTEMENTSGEBOUW

VAN EYCKLEI 21

ANTWERPEN

B A S I S A K T E

APPARTEMENTSGEBOUW

Van Eycklei 21

ANTWERPEN

Het jaar negentienhonderd achtenzestig, de eenentwintigste oktober.

Voor Ons, Meester CHARLES SLUYTS, doctor in de rechten, notaris te Antwerpen verblijvende.

Is verschenen:

De naamloze vennootschap EURAMCO, gevestigd te Antwerpen, Rubenslei 30, gesticht bij akte bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zestien juni negentienhonderd tweeënzestig onder nummer 17681, waarvan de statuten voor de laatste maal gewijzigd werden bij akte bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien maart negentienhonderd drieënzestig onder nummer 4657.

De vennootschap is alhier vertegenwoordigd ingevolge artikel achttien van de standregelen door de Heer Henri Rubens, beheerder van maatschappij, wonende te Antwerpen, Belgiëlei 44, afgevaardigde-beheerder van vennootschap, tot deze hoedanigheid benoemd ingevolge proves-verbaak van de beheerraad van vijfentwintig februari negentienhonderd drieënzestig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien maart daarna onder nummer 4658.

Welke komparante Ons bij monde van haar vertegenwoordiger verklaard heeft hetgeen volgt:

Dat zij eigenares is van:

STAD ANTWERPEN

Een perceel bouwgrond gelegen op de hoek van de Van Eycklei en de Bexstraat - eertijds Van Eycklei 21 en 22 - gekend te kadaster wijk F nummers 1458/r/2, 1458/S/2 en 1459/r voor een oppervlakte van vijfhonderd vierentwintig vierkante meter.

Dat de naamloze vennootschap Euramco voornemens is op gezegde grond een appartementsgebouw op te richten hetwelk zal bestaan uit kelderingen, gelijkvloers en meerdere verdiepingen.

Dit uiteengezet zijnde, heeft komparante Ons verzocht authentiek haar wil te akteren, vanaf zijn splitsing, het te bouwen eigendom te onderwerpen aan het regime van de horizontale eigendom, zoals voorzien onder artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis van het Burgerlijk Wetboek

(wet van acht juli negentienhonderd vierenvijftig).

Behoudens tegenstrijdige bedingen in het navermeld reglement van mede-eigendom, wordt het onroerend goed dienaangaande beheerd door de beschikkingen van gezegd artikel vijfhonderd zevenenzeventig bis.

Komparante heeft Ons volgende dokumenten overhandigd om aan deze gehecht te blijven:

Bijvoegsel I: het reglement van mede-eigendom

Bijvoegsel II: dertigjarige eigendomsaanhaling

Bijvoegsel III: de plannen van het gebouw, te weten:

a) de plannen van de kelderlagen

b) het plan van het gelijkvloers

c) het plan van de eerste tot en met vierde verdieping waarop eveneens voorkomt het plan van de dakverdieping en de vijfde verdieping

d) het plan van de zesde tot en met de achtste verdieping

e) het plan van de gevels

f) het plan van de langse en dwarse doorsneden.

De naamloze vennootschap Euramco behoudt zich het recht voor, zekere veranderingen aan bovenvermelde plannen aan te brengen, hetzij om esthetische, hetzij om technische redenen en dit tot na de volledige afwerking van het gebouw en de verkoping van alle kavels.

De plannen werden getekend door de Heer Guy Peeters, architekt te Antwerpen en raadgevend architekt André Mees te Antwerpen. Zij zijn de bouwmeesters van het gebouw.

Al de voormelde dokumenten vormen de basisakte van het gebouw. Deze dokumenten vervolledigen elkaar en vormen één geheel derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Ten uitvoer deze doet de naamloze vennootschap Euramco keuze van woonst in haar maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als boven.

En na voorlezing, aan de vertegenwoordiger van de vennootschap, heeft deze met Ons, Notaris, getekend.

BIJVOEGSEL I

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I. Aanduiding en splitsing van het gebouw

Artikel 1. Aanduiding van het gebouw

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond gelegen te Antwerpen, op de hoek van de Van Eycklei en de Bexstraat (eertijds Van Eycklei 21/22)

Het heeft een gevelbreedte van veertien meter vijftien centimeter in de Van Eycklei en van éénenveertig meter drieëntwintig centimeter in de Bexstraat.

De grond is gekend ten kadaster wijk F nummers 1456/x/2, 1458/S/2 en 1459/r voor een oppervlakte van vijfhonderd vierentwintig vierkante meter.

Artikel 2. Beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw

§ 1. Het gebouw is gesplitst in de hierna vermelde kavels:

a. In de kelderingen

Groep 1: de kelders

In de kelderingen zijn er in het totaal 15 privatieve kelders genummerd van K1 tot en met K15.

Aan deze kelders zijn geen aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden. Zij zijn ten titel van privatieve afhankelijkheid verbonden aan de appartementen gelegen tegen de Van Eycklei.

De verkoopakten duiden aan welke bergplaats aan elk appartement verbonden is.

Groep 2: de autostandplaatsen

Er zijn in de kelderingen 9 autostandplaatsen genummerd van P4 tot en met P12.

Aan deze autostandplaatsen zijn volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond verbonden:
- de autostandplaatsen P4, P5 en P6: elk 3,5 eenheden, hetzij in het totaal 10,5 eenheden
- de autostandplaatsen P7 tot en met P12: elk 2,5 eenheden hetzij in totaal 15 eenheden.

b. Gelijkvloersniveau

Kant van Eycklei:

Een groot bureel begrijpende:

a) in privatieve eigendom: inkomportaal, grote ruimte, vestiaire en toiletten

b) in mede-eigendom: 54 eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Kant Bexstraat:

Groep 1: de bergplaatsen

Op het gelijkvloers zijn er in totaal 4 privatieve bergplaatsen genummerd van K 1 tot K 4.

Van deze bergplaatsen zijn geen aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden. Zij zijn ten titel van privatieve afhankelijkheid verbonden aan de appartementen gelegen aan de kant van de Bexstraat.

De verkoopakten duiden aan welke bergplaats aan elk appartement verbonden is.

Groep 2: de garages

~~Er zijn op het gelijkvloers~~ 3 garages genummerd van 1 tot en met 3; aan elk van deze garages zijn verbonden 3,5 eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

C. Op de eerste vier verdieping

Kant Van Eycklei:

Er zijn op deze verdiepingen aan de kant van de Van Eycklei 2 appartementen per verdieping.
Het appartement type A en het appartement type B.
Het appartement type A ligt op de hoek van de Van Eycklei en de Bexstraat.
Het appartement type B ligt tussen het appartement type A en het gebouw Van Eycklei 20.

De appartementen type A begrijpen elk:
a) in privatieve eigendom: inkomhall met vestiaire, w.c. en ingemaakte kast, living, keuken, doorgang, drie slaapkamers waarvan één met terras, een douchekamer en een badkamer met w.c.
b) in onverdeelde mede-eigendom: 45 eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

De appartementen type B begrijpen elk:
~~a) in privatieve eigendom: inkomhall met vestiaire en w.c. living, keuken met terras, doorgang, drie slaapkamers waarvan één met terras, een douchekamer en een badkamer met w.c.~~
b) in onverdeelde mede-eigendom: 45 eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Kant Bexstraat:

Op elk der vier verdiepingen gelegen aan de kant van de Bexstraat bevindt zich een appartement. Het wordt aangeduid door de letter C.

De appartementen type C begrijpen:
a) in privatieve eigendom: inkomhall, w.c., living met terras, keuken, doorgang, vier slaapkamers waarvan één met

lavabo en twee badkamers.
b) in onverdeelde mede-eigendom: 36 eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

D. Op de vijfde verdieping
Op deze verdieping bevinden zich slechts twee appartementen:
Het appartement type A begrijpt:
a) in privatieve eigendom: inkomhall met vestiaire, w.c. en ingemaakte kast, living, keuken, doorgang, drie slaapkamers waarvan één met terras, een douchekamer en een badkamer met w.c.
b) in onverdeelde mede-eigendom: 45 eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
Het appartement type B begrijpt:
a) in privatieve eigendom: inkomhall met vestiaire en w.c. living, keuken met terras, doorgang, drie slaapkamers waarvan één met terras, een douchekamer, en een badkamer met w.c.
b) in onverdeelde mede-eigendom: 45 eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

E. Op de zesde, zevende en achtste verdieping
Op elk dezer verdiepingen bevindt zich één appartement, genaamd type D, hetwelk begrijpt:
a) in privatieve eigendom: ontvangsthall, vestiaire, w.c. salon, eetkamer, bibliotheek, nachthall met vestiaire en w.c., zes slaapkamers, terras aan de achtergevel, dressing-room, drie badkamers, doorgang tussen nachthall en dienst-hall, de dienst-hall met vestiaire, keuken met terras
b) in onverdeelde mede-eigendom: 90 eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

F. Penthouses negende verdieping
Op deze verdieping bevindt zich slechts één appartement. Dit appartement genaamd type D, bestaat uit:
a) in privatieve eigendom: inkomhall met vestiaire , ingemaakte kasten en w.c., living met groot terras vooraan, keuken met terras, doorgang, badkamer, één grote slaapkamer met badkamer, dressing-room en twee terrassen, een tweede slaapkamer
b) in onverdeelde mede-eigendom: 46 eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

§ 2. Gemeenschappelijke delen

Het gebouw omvat volgende gemeenschappelijke delen:

A. De kelderingen

a) Kant Van Eycklei

- de gangen tussen de kelders, de vuilniskelders, de ruimte voor de beerput, de kelder K5 en K16, de stookplaats naast kelders 7 en 8.
- de trap en trapzaal, de liften en liftschachten.

b) Kant Bexstraat

- de doorhang van de lift, de beerput, de stookplaats, de vergaarbak voor stookolie

c) De garage

- de manoeuvreerruimte, de oprit.

B. Het gelijkvloers

a) Kant Van Eycklei

- het inkomportaal, de hall, de plaats voor de kinderwagens, de doorgang naar de conciergerie, de trap en trapzaal, de liften en liftschachten

b) Kant Bexstraat

- de inkomhall, de trap met trapzaal, de lift met liftschacht de inkom met helling voor de auto's
- de gang van de straat naar de vuilniskelder en de vuilnisschachten
- de conciergerie bestaande uit: living, vestiaire en w.c., keuken, slaapkamer, badkamer en koer
- het dak met lichtkoepel boven de garage.

C. De verdiepingen en de daken

- de bordessen, liften en liftschachten, trappen en trapzalen, de daken (ter uitzondering van de bekleding der terrassen die privatief is), de machinekamers van de liften, de aers's, de schouwen, afvoerbuizen en vuilnisschachten op hun gehele hoogte.

Artikel 3. Plannen - Bouwtoelating

De plannen van de verschillende vlakken van de konstrukties werden getekend door architekt Guy Peeters en raadgevend architekt André Mees, beiden te Antwerpen. Zij zijn de architekten van het gebouw.

Bedoelde plannen zullen na ondertekening door de architekten en de naamloze vennootschap Euramco aan deze gehecht blijven.

De bouwtoelating werd door het stadsbestuur van Antwerpen verleend op 23 augustus 1968 onder nummer 18/51.160.

Artikel 4. Zakenrechtelijk statuut

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement, wordt het kompleks beheerst door de beschikkingen van artikel 577 bis paragrafen 9 tot 11 van het

Burgerlijk Wetboek, betreffende de horizontale eigendom.

Het kompleks is geëplitst in kavels, voorwerp van privé-eigendom. Het woord "kavel" duidt zowel de appartementen als de autostandplaatsen, als de garageboxen aan.

Aan deze kavels zijn verbonden een onverdeeld aandeel in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van medeëigendom.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor splitsing. Zij kunnen niet vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan met de kavel waartoe zij behoren en slechts voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken dat aan de kavels werd toegekend.

HOOFDSTUK II. Privatieve zaken en gemeenschappelijke zaken

Sektie 1. Privatieve zaken

Artikel 5. Beginsel

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het kompleks die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 6. Privatieve zaken

Volgende zaken zijn privatief:

§ 1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer:
- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten.
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering.
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken.
- de bevloering en bekleding der terrassen
- de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de douren van de privatieve afhankelijkheden
- de deuren van de garages 1, 2 en 3
- de sanitaire installaties
- de apparaten van parlofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel.

§ 2. Toebehoren dienende tot het gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk:
- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall's
- de platen met aanduiding van naam, beroep en appartement van de bewoners of gebruikers van de kavels

behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

sektie 2. Gemee
artikel 7. Begins
Zijn gemeenschap
tot het gebruik v
leke bestemd
e onder hen.

artikel 8. Gemeen

§ 1. De algeh
De hiernavermu
alle medeëigenaa
lijke
opgave van split
2 (totaal 1000/1
- de bebouwde er
- de grondvesten en steunmuren, met
het ruw metselwerk
- het buizennet der riolering en de putten
- de helling naar de ondergrondse garage
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk
- de gewelven
- de daken met hun bedekkingen en lichtkoepels, de verhuisbalken en -haken, de claustra op de daken
- de aflopen van water, de schoorsteen en verluchtingspijpen met kappen en de vuilnisschachten op hun gehele hoogte
- de radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de medeëigenaars zal geplaatst worden, de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon en radiodistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik hetzij ter uitsluitend gebruik voor de sekties van deze leidingen die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden.
- de installaties van parlofoon met de straat en met de conciergerie, deuropener en bellen in de inkom voor hun gedeelten ter gemeenschappelijk gebruik
- de trappenhuizen, de liftschachten
- de conciergewoning en de koer

En verder in het algemeen al de delen van het kompleks die ten gebruike van de kavels zijn.

§ 2. Gemeenschappelijke zaken waarop een PARTIKULIER GENOTSRECHT ten voordele van bepaalde medeëigenaars bestaat

Bepaalde gemeenschappelijke zaken waarvan sprake onder § 1 dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van bepaalde medeëigenaars. De andere medeëigenaars hebben geen genot van deze zaken.

Laatstgenoemden zullen er alleen de lasten (al de kosten van onderhoud en herstelling evenals de kosten van vernieuwing of verbruik van toestellen en installaties) van dragen zoals hierna bepaald onder artikel 28.

De kosten van heropbouw ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw zullen echter voor wat betreft

de gemeenschappelijke zaken, voorwerp van een partikulier genotsrecht, gedragen worden door al de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke zaken.

A. De hiernavermelde delen dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars der appartementen type A, B, D en het gelijkvloerse bureel:
- al de gemeenschappelijke delen in de kelderingen, kant Van Eycklei
- de inkomhall met brievenbussen, de hall, het lokaal van de kinderwagens
- de volledige liftinstallaties en liftschachten
- de centrale verwarmingsinstallatie
- de installatie van parlofoon, deuropener en bellen voor hun gedeelte ter gemeenschappelijk gebruik
- het trappenhuis
- de bordessen met kasten voor de Ebesmeters
- het brandraam op de negende verdieping
- het dak boven de achtste en de negende verdieping met hun verhuishaken (de bekleding der terrasen is privatief)

Het alles gelegen aan de Van Eycklei (totaal 820/820).
(PARTIKULIER GENOTSRECHT 1)

B. De hiernavermelde delen dienen tot het uitsluitend gebruik en genot der eigenaars der appartementen type C:
- de stookplaats onder de afrit en de schouw van de centrale verwarming
- de gang naar de vuilnisbergplaats ten noorde van de garage nummer 1, gezegde vuilnisbergplaats
- de inkomhall gelegen in de Bexstraat met de brievenbussen, de liftschacht en de volledige liftinstallatie, het trappenhuis met trappen, de bordessen met kasten voor elektriciteitsmeters, de vuilnisschacht, het dak boven de vierde verdieping met verhuishaken (de bekleding der terrasen is privatief)
- de centrale verwarmingsinstallatie
- de installatie van parlofoon, deuropener en bellen voor hun gedeelte ter gemeenschappelijk gebruik

Het alles gelegen in de Bexstraat (totaal 144/144).
(PARTIKULIER GENOTSRECHT 2)

C. De hiernavermelde delen dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de eigenaars der autostandplaatsen genummerd P4 tot en met P12:
- de in- en uitrit voor de wagens, de inkomdeur van de garage, de manoeuvreerruimte tussen de autostandplaatsen, het dak boven de garage met lichtkoepels.

~~Niettegenstaande gezegd partikulier~~ genotsrecht zullen ~~de eigenaars der appartementen~~ A, B, D en het gelijkvloerse bureel, door de garage mogen gaan om hun vuilniskelder te bereiken en zullen de medeëigenaars der appartementen ~~type C door de garage~~ mogen gaan om hun stookplaats te bereiken. (totaal 36/36)

(PARTIKULIER GENOTSRECHT 3)

Artikel 9. Forfaitair karakter van de aandelen in de medeëigendom

De aandelen in de medeëigendom, waarvan sprake hiervoren, zijn vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de loten waarop zij betrekking hebben.

Zij zijn forfaitair vastgesteld. Zij mogen niet gewijzigd worden tenzij mits akkoord van de medeëigenaars in het bezit van 86% van al de aandelen.

HOOFDSTUK III. Rechten en verplichtingen betreffende de privatieve en gemeenschappelijke zaken

Artikel 10. Beginsel

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respektievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van medeëigendom en door de wet.

Artikel 11. Afstand van een gedeelte van een kavel

Het is de eigenaars, ter uitzondering van de N.V. Euramco, verboden een deel van hun kavel af te staan aan personen die geen medeëigenaar zijn van het gebouw.

Artikel 12. Samenvoeging van twee of meerdere kavels of van een kavel en een gedeelte van een andere kavel - Splitsing van samengevoegde kavels

Samenvoeging van twee of meerder kavels of van een kavel en een gedeelte van een andere kavel, behorende aan eenzelfde eigenaar mogen worden tot stand gebracht mits zich te schikken naar artikel 14 § 1.

Een appartement dat aldus verkregen werd door samenvoeging van twee of meerdere appartementen, zal door de eigenaar mits zich te schikken naar artikel 14 § 1, terug mogen gesplitst worden zonder meer appartementen tot stand te brengen dan oorspronkelijk voorzien.

De appartementen type D van de zesde, zevende en achtste verdieping mogen eventueel in twee gesplitst worden.

In al de voormelde gevallen worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald als volgt:

Oppervlakte appartement / Oppervlakte deel appartement = Aandeel appartement x

Artikel 13. Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen

§ 1. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen.
Dit is onder meer het geval voor de raamlijsten, de rolluiken, de zonneblinden de ruiten aan de voorgevel, de inkomdeuren, de deuren der garages 1, 2 en 3, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen.

---

§ 2. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake o n d e r § 1 gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 19.

§ 3. De zonneblinden en n a a m p l a t e n moeten van het type zijn aangenomen door de syndicus.

Artikel 14. Werken aan privatieve delen

a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid of de esthetica van het woningskompleks aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de s y n d i c u s , die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het kompleks, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze welke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken.

De syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de beheerraad of bij gebreke aan de algemene vergadering.

b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemeenschappelijke delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van de kavel te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar ingebreke. Ingeval van nood zal de syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerst volgende algemene vergadering.

Zo het geen spoed geval betreft, zal de syndicus zich eerst moeten richten tot de beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering.

Artikel 15. Verhuring

a) De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.

b) De verhuring van delen van kavels is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.

c) De huurkontrakten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van medeëigendom en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

d) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurrisico's van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningkompleks en tegenover de geburen.

e) De eigenaars zijn verplicht een kopie van de huurovereenkomsten van hun kavel aan de syndicus te overhandigen.

f) Ingeval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningkompleks te overhandigen. Dit exemplaar moet tegen betaling door de eigenaar-verhuurder, afgeleverd worden door de syndicus.

g) De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

h) Ingeval van niet inachtneming van het reglement van medeëigendom van het woningkompleks door een huurder, zal de eigenaar na een tweede verwittiging gegeven door de syndicus, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de veertien dagen na vermelde verwittiging.

Notaris Verlat

Artikel 16. Wijze van gebruik en bewoning

a) Behalve de hiernavermelde afwijking zijn de appartementen

bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er één vrij beroep uit te oefenen, in zover dit geen vernandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en in zover het aantal bedienden de drie niet overtreft.

De gelijkvloerse kavel aan de Van Eyckle1 is bestemd tot bureel, de uitoefening van een vrij beroep , een luxewinkel of tot privébewoning.

De appartementen van de eerste verdieping kant Van Eyckle1 mogen eveneens bestemd worden tot privé-bewoning, tot burelen of tot de uitoefening van een vrij beroep, zonder de voormelde beperking van drie bedienden.

b) De bewoners der kavels mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reklaam tentoonstellen dat zou schaden aan het uitwendig aspect van het woningkompleks. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakkaten van verhuring of verkoping van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de syndicus en ontworpen door de bouwmeester.

c) De dieren zijn slechts in het woningkompleks toegelaten voor zover ze geen enkele hinder op gelijk welke wijze medebrengen voor de andere bewoners.

d) De schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is minstens één per jaar op verzoek van de syndicus.

e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.

f) Het gebruik van muziekinstrumenten en -apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie, is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningkompleks.

Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners.

Elektrische apparaten moeten ontstoord worden.

g) Het gebruik van de autostandplaatsen in de garage wordt beheerd door de volgende bepalingen.
- de standplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen; deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen, de afgebakende grenzen niet overschrijden.

Het parkeren van de voertuigen is verplichtend op de hiervoor aangeduide plaats en dit binnen de afgebakende grenzen.

Het is ten strengste verboden op de standplaatsen:
- benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken
- materiaal of koopwaren op te stapelen
- enig werk uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden

De eigenaars zijn verplicht hun standplaats in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebreke hieraan, zal de syndicus van het gebouw de standplaats mogen doen kuisen op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

De medeëigenaars zijn niet verantwoordelijk voor de schade welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.

Sektie 2. Gemeenschappelijke zaken

Artikel 17. Beginselen

De medeëigenaars moeten van het gemeenschappelijk domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemeenschappelijke delen. Zij zullen onder andere geen fietsen of kinderwagens mogen bergen in de gemeenschappelijke delen, noch enig ander voorwerp plaatsen.

Voor zover zij de medeëigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en de andere noodzakelijke aktiviteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet van zakelijk statuut is en dat door de algemene vergadering der medeëigenaars zal worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan met der tijd een verworven recht vormen.

De medeëigenaars mogen in geen geval wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

Partikuliere gevallen

1. Gemeenschappelijke inrij en garages

Het is verboden te parkeren op de inrij of op de berijdbare gangen in de garages.

Het voertuig dat buitenrijdt heeft steeds de voorrang op een binnenrijdend voertuig.

Het is ten strengste verboden op de inrij of in het garagegebouw:
- kinderen te laten spelen
- met fietsen, moto's enzovoort rond te rijden
- dieren te laten rondlopen
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen alsmede van een vrije uitlaatbuis.

De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de garages zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen toebehorend aan derden, hetzij aan personen wie het ook moge wezen.

2. De kokers voor huisvuil

De kokers voor huisvuil mogen niet voor vloeibstoffen of kleverige stoffen gebruikt worden; men mag er geen omvangrijk of hard papier, bloemenafval, flessen en in het algemeen geen voorwerpen die de kokers kunnen verstoppen

of beschadigen inwerpen.
Asse en stofzuigersstof dienen eerst goed ingepakt te worden.

3. Radio- en T.V.antenne
Het plaatsen op het dak van privé-antennes voor televisie en radio is verboden. Alleen een gemeenschappelijke antenne zal op het dak mogen geplaatst worden.

Artikel 18. Wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaak
Bij afwijking van artikel 17, mogen de eigenaars onder hun persoonlijke verantwoordelijkheid, normale wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken, die zich binnen hun lokalen bevinden en niet van buitenuit zichtbaar zijn.

Artikel 19. Werken van onderhoud en herstelling

§ 1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 § 1, gebeuren door de zorgen van de medeëigendom onder toezicht van de syndicus.

§ 2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 § 1, zowel buiten als binnen, kalken van de vensters en de aluminium delen van de gevel, het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie en de liften, enzovoort, moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering - in pleno of partikuliere naar gelang het geval - opgemaakt plan, onder toezicht van de syndicus.

§ 3. Elke medeëigenaar verdraagt, zonder vergoeding, de stoornissen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die regelmatig door de algemene vergadering beslist werden.

Artikel 20. Panelen en plakkaten
De syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomhall, op de brievenbussen en parlofoon, in de liften en op de deuren der doorgangen.

Artikel 21. Schade door de medeëigenaars veroorzaakt
De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een medeëigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der medeëigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

Artikel 22. Verhaal tussen de medeëigenaars

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen met het oog, hetzij een medeëigenaar te verplichten de basisakte van het kompleks te eerbiedigen, hetzij een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, welke niet als een overtreding van de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

Te dien einde zijn de medeëigenaars ertoe gemachtigd, eigenmachtig op te treden, ingeval de medeëigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van het verzoekschrift, dat de benadeelde medeëigenaar bij aangetekend schrijven aan de syndicus heeft gericht.

HOOFDSTUK IV. Gemeenschappelijke lasten en inkomsten

Sektie 1. Lasten

Artikel 23. Opsommingen van de lasten

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen de uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, de kosten voor verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de medeëigendom, de verzekeringspremiën van het woningkompleks en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars, de kosten van herbouwing aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de syndicus.

Deze opsomming is verklarend en niet beperkend.

Artikel 24. Verdeling van de lasten betreffende de algemene onverdeeldheid

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hiernavolgende artikelen worden de lasten van de algemene onverdeeldheid tussen de medeëigenaars verdeeld in verhouding van hun respektieve aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals bepaald onder artikel 2 (totaal 1000/1000).

Artikel 25. Verdeling der lasten betreffende de partikuliere genotsrechten

Onder voorbehoud van de onder artikel 26 vermelde uitsonderingsgevallen, worden al de lasten betreffende de zaken voorwerp van een partikulier genotsrecht gedragen door de medeëigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben (zie artikel 8 § 2), elk in verhouding tot zijn aandelen in de medeëigendom.

Artikel 26. Partikuliere gevallen

a) Kuisonkosten

Alle hoegenaamde kuisonkosten van de gemeenschappelijke delen vallen ten laste van al de medeëigenaars in verhouding van hun respektieve aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald onder artikel 2 (totaal 1000/1000).

b) Conciergerie

Al de kosten betreffende de conciergerie (verlichting, verwarming, onderhoud, herstelling, verbruik enz.,) of betreffende de concierge (loon, sociale lasten, enz.,) vallen ten laste van al de medeëigenaars ieder in verhouding van zijn respektieve aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals bepaald onder artikel 2 (totaal 1000/1000).

Alhoewel de radiatoren van de conciergerie aangesloten zijn op de verwarmingsinstallatie van de appartementen A, B en D en het gelijkvloerse bureel, hoeven de overige medeëigenaars niet tussen te komen in de kosten van onderhoud, verbruik (elektriciteit), herstelling en vernieuwing van gezegde installatie.

Teneinde het verbruik voor de verwarming en het warm water van de concierge te kunnen bepalen zullen er op de radiatoren van de concierge door de medeëigendom meters moeten geplaatst worden. Dit verbruik valt ten laste van al de medeëigenaars.

Het onderhoud van de radiatoren en van de buizen binnen de lokalen van de conciergerie is ten laste van al de medeëigenaars.

c) Bureel gelijkvloers

Alhoewel het bureel gelijkvloers een genotsrecht heeft op de inkom, de trapzaal en de liften kant Van Eycklei (zie artikel 8 § 2A) zal het slechts moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, herstelling, verbruik en vernieuwing van deze zaken voor 18/784 (in plaats van 54/820).

d) De terrassen

De uitgaven betreffende de waterdichtheid van de delen van de daken die als terras worden ingericht, zullen verdeeld worden als volgt:
- 1/3 valt ten laste van de eigenaar van het terras
- 2/3 vallen ten laste van de medeëigenaars van de partikuliere onverdeeldheid of van het partikulier genotsrecht waartoe het dak behoort. Er wordt aan herinnerd dat de bekleding van het terras privatief is.

e) De centrale verwarming

De appartementen type A, B en D en het bureel gelijkvloers enerzijds en de appartementen type C anderzijds beschikken elk over een afzonderlijke installatie van centrale verwarming op stookolie. De hierna opgesomde regels gelden derhalve voor elk dezer installaties.

1) De onderhoudskosten, herstellingswerken, vernieuwing van ketels, pompen, branders of onderdelen, leidingen, enz..., worden verdeeld tussen de medeëigenaars die van een installatie gebruik maken prorata het aantal aandelen dat ieder eigenaar bezit in het gebouw.

2) Gedurende het eerste jaar na de inbezitname van het eerste privatief lot, zullen de kosten van verbruik der centrale verwarming verdeeld worden als volgt:

a) voor de verkochte appartementen: op basis van hun aandelen in de medeëigendom;

b) voor de niet verkochte appartementen: op basis van vijftig procent van hun aandeel in de medeëigendom aangezien deze appartementen geen verbruik hebben van warm water, geen afkoeling hebben en op gematigde temperatuur gestookt worden; deze kosten zullen door de naamloze vennootschap Euramco aan de syndicus betaald worden.

3) Vanaf het tweede jaar na de inbezitname van het eerste privatief lot, zullen door de zorgen van de syndicus, op kosten van de medeëigendom, individuele meters geplaatst worden op de radiatoren. De kosten van privatief verbruik zullen berekend worden op basis van de aanduidingen van bedoelde calorimeters. Het verbruik van het warm water zal op eenzelfde basis verrekend worden, aangenomen zijnde dat het verbruik van water per appartement in rechtstreekse verhouding staat tot het verbruik der calorieën. Het brandstofverbruik wordt alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld als volgt:

- 20% in verhouding tot de aandelen in de medeëigendom. Deze 20% dienen om het verbruik der gemeenschappelijke delen te dekken.
- 80% volgens de aanduiding voorkomende op individuele meters.

4) Wanneer het gebouw ongeveer voleindigd is, zal de centrale verwarming in gang gezet worden en op gematigd rendement gehouden worden, teneinde de appartementen volledig droog te maken met het oog op het schilderen en het behangen.
De kosten van het proefstoken en het droogstoken zullen door de syndicus betaald worden en zullen terugvorderbaar zijn van de medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de medeëigendom.
De periode van proefstoken en droogstoken wordt door de naamloze vennootschap Euramco bepaald.

5) Op de radiatoren van de conciergerie, zich bevindend in het gebouw Van Eycklei, zullen, zoals gezegd onder letter b) hiervoren, eveneens meters geplaatst worden. Het brandstofverbruik van de conciergerie zal verdeeld worden tussen al de medeëigenaars van het volledig kompleks.

f) Indien op het ogenblik dat de gemeenschappelijke kosten beginnen te lopen, bepaalde appartementen nog niet verkocht zijn, zullen deze appartementen, zolang zij geen koper hebben gevonden, in de hiernavermelde kosten slechts moeten tussenkomen voor 25% van hun normaal aandeel in deze kosten:

De kosten in verband met de dekoratie of de verbetering van het gebouw en de kosten van de conciergerie.

Artikel 27. Voldoening van de gemeenschappelijke lasten
Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de medeëigenaars een provisie te vragen, waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt op tijdstippen door de algemene vergadering vast te stellen, opgemaakt. De onkosten moeten binnen de veertien dagen, na het toesturen van de afrekening , betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren door middel van de door de medeëigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering gegeven worden.

Artikel 28. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars of het voorwerp is van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de medeëigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende tot deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

Artikel 29. Overdracht van een kavel

§ 1. Ingeval van overdracht wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie.

Indien de onverdeeldheid komt op te houden, ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde.

Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de overdracht en deze van de ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn toepasselijk ingeval van overdracht voortspruitende uit een partikulier legaat.

§ 2. Ingeval van overdracht onder de levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de medeëigendom gehouden tot de betaling van de sommen, die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs vóór de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering, en zelfs wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken vóór de overdracht besteld.

De vorige medeëigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen die vóór de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan de terugvordering van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de medeëigendom gestort werden, niet terugeisen met uitzondering van de provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal ingeval van een eerste overdracht van een kavel door de konstruktor van het gebouw, de koper als volgt dienen tussen te komen in de gemeenschappelijke uitgaven, die tot op dat ogenblik reeds door de syndicus zouden zijn gedaan:
- voor wat betreft de investerings- en verfraaiingsuitgaven, volledige terugbetaling
- voor wat betreft de herstellings-, verbruik-, verzekerings- en andere onkosten, prorata tussenkomst vanaf de datum van aankoop
- voor wat betreft de provisie volledige terugbetaling.

§ 3. Elke overdracht moeten binnen de veertien dagen van haar datum, aan de syndicus, door de nieuwe eigenaar bij aangetekend schrijven, betekend worden.

Binnen de maand van de ontvangst van deze betekening, moet de zaakvoerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de medeëigendom betaald werden, doen kennen. Indien deze kennisgeving gedaan wordt binnen de voorziene termijn, is de nieuwe medeëigenaar tegenover de medeëigenaars verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige medeëigenaar vallen.

Indien de betekening van de overdracht niet gebeurt binnen de termijn van veertien dagen hiervoren vermeld, zijn de oude en de nieuwe medeëigenaars solidairlijk verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die vóór de overdracht gevorderd werden.

Artikel 30. Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten

§ 1. Indien de medeëigenaars ingebreke blijven de provisie door de syndicus gevraagd te storten, of hun aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven van het voorbije trimester aan laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering, die hun bij aangetekend schrijven ~~of per drager toegestuurd werden~~, beschikt de ~~zaakvoerder over de dwangmaatregelen~~ vermeld onder § 2 hierna, welke maatregelen hij uitoefent mits toestemming van de beheerraad, of van de voorzitter, indien er geen beheerraad is.

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

§ 2. Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan, is de zaakvoerder gemachtigd:
a) de leveringen van water, gas, elektriciteit en centrale verwarming voor de kavel van de ingebrekeblijvende stop te zetten;

b) de ingebrekeblijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen;

c) persoonlijk de huishuren toekomende aan de ingebrekeblijvende medeëigenaar, en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen.
Kontraktuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af aan, aan de syndicus door elk der medeëigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de medeëigendom ingebreke zou blijven.
De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

d) Van al de medeëigenaars het aandeel van de ingebrekeblijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.

§ 3. Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de medeëigendom, brengen uit volle recht interest op aan één ten honderd per maand, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder § 1.

§ 4. Bij wijze van voorafbepaalde schadevergoeding, zijn de ingebrekeblijvende medeëigenaars aan de gemeenschap een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap uitgegeven voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne laste uitgesproken veroordelingen.

Sektie 2. Gemeenschappelijke baten

Artikel 31. Beginsel

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke inkomsten in verhouding tot hun aandeel in de medeëigendom.

De eigenaars die genieten van een particulier genotsrecht zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de zaken die het voorwerp uitmaken van bedoeld genotsrecht in verhouding van hun aandeel in gezegd genotsrecht.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting van.

HOOFDSTUK V. Verzekeringen

Sektie 1. Algemene bepalingen

Artikel 32. Beginselen

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

a) het gebouw en de zaken die erin ondergebracht zijn
b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten.

Artikel 33. Gedekte risico's - Verzekerde belangen

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn. Deze bedragen zullen aan een indeksatie-clausule onderworpen worden.

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

Artikel 34. Vertegenwoordiging van de eigenaars - Onderschrijving van polissen

§ 1. Ten opzichte van de verzekeraars, vertegenwoordigt de syndicus van rechtswege de medeëigenaars. Te dien einde behoeft hij van geen voorafgaandelijke beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

De syndicus sluit de verzekeringsovereenkomsten, betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam van de medeëigenaars en geeft er kwitantie over.

§ 2. De eerste polissen mogen door de konstruktor van het gebouw onderschreven worden bij een solvabele maatschappij van zijn keuze, voor een maximum duur van tien jaar.

Artikel 35. Betaling der premies - Extra-premies

De premies van de verzekeringskontrakten die de algemene vergadering beslist te onderschrijven of die door de konstruktor werden afgesloten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle betrokken eigenaars dient

te worden bijgedragen in de verhouding die in artikel 2 is aangegeven, tenzij het reglement van medeëigendom voor bepaalde premies een andere verdeling voorziet.

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

Artikel 36. Kollektieve verzekering

Alle verzekeringen betrekking hebbende op het gebouw door een bewoner in de hierna te bepalen voorwaarden onderschreven, dienen afgesloten bij de verzekeraar die met de assurantie van het gebouw tegen brand gelast is.

Hetzelfde geldt voor de assurantie die de burgerlijke aansprakelijkheid dekt van een bewoner, welke dient onderschreven te worden bij de verzekeraar die bedoeld gevaar verzekert.

Artikel 37. Polissen

Elk der medeëigenaars kan aflevering op zijn kosten vragen van een eksemplaar van de afgesloten polissen.

Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het een assurantie betreft waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

Artikel 38. Overschot van schadevergoeding

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aanwezig blijkt te zijn, komt dit overschot ten goede van het reservefonds.

Sektie 2. Verzekering van het gebouw

Artikel 39. Schadegevallen

§ 1. Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand en tegen de schade door water veroorzaakt, wordt een kollektieve verzekeringspolis afgesloten bij een maatschappij gekend om haar solvabiliteit.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de respektieve privatieve delen.

§ 2. Met schade, door brand veroorzaakt, wordt gelijkgesteld die, welke als een gevolg van ontstane brand wordt aangemerkt, luidens de door de wet en de typebrandpolis van

1936, herzien in 1960, bedongen voorwaarden en namelijk:
- kosten van de opruimings- en/of sloopingswerken
- inslag van bliksem
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken
- elektriciteitsrisico's
- neerstorting van vliegtuigen
- storm
- onbruikbaarheid van onroerende goederen
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen.

§ 3. De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig ~~of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel~~, in een privatieve ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

§ 4. Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen één van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen.

§ 5. De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels aan alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.
Niet naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.
Indien meer dan 3/4 van het gebouw in huur wordt gegeven, verzaken de medeëigenaars aan alle verhaal tegen de huurders wegens artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

§ 6. De verzekering tegen waterschade betreft de schade door water veroorzaakt aan de gemeenschappelijke en de privatieve delen.

Artikel 40. 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 zelfde 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 verbeteringen aan zijn privé-goed heeft aangebracht.

b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In deze gevallen heeft de eigenaar alleen recht op de uitkering die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

Artikel 41. 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 in een bepaalde instelling.

Onverminderd het in het volgend hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus onder toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor herstel of heropbouw, draagt ieder der eigenaars in het tekort bij, naar verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstel of heropbouw geschiedt volgens de beschikkingen van artikels 47 en 48.

Artikel 42. Privé roerende voorwerpen

Ieder bewoner moet op zijn kosten de voorwerpen die zijn lokalen stofferen voor een toereikend bedrag verzekeren, tegen de gevaren van brand, de schade door water veroorzaakt en andere ondergeschikte gevaren hiervoren vermeld.

Sektie 3. Verzekering van de verantwoordelijkheid

Artikel 43. 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 1386 van het Burgerlijk Wetboek) zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privatieve delen

b) schade veroorzaakt door gemeenschappelijke bijstoestellen

c) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek wegens het door de gemeenschap gebezigde personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient volgende clausule te voorzien:

"Worden als "derden" aangezien de eigenaars, de gebruikers, "ten welke titel ook, de syndicus, de conciërge, de perso- "nen ten dienste van de gemeenschap of van een bewoner van "het gebouw."

Artikel 44. 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 syndicus met alle rechtsmiddelen gevorderd van de dader van de schade of van hem die burgerlijk aansprakelijk wordt gesteld voor de schade.

HOOFDSTUK VI. Toevallige vernieling van het gebouw

Artikel 45. Totale en gedeeltelijke vernieling

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden.

Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking. Gedeeltelijk is de vernietiging die maximum de drie/vierden van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet medegerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert aangeduid door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, vastgesteld. De expert vergelijkt de waarde van wat vernield werd en wat onbeschadigd bleef. Bij gebrek van akkoord omtrent de keuze van een expert, wordt deze aangeduid door de Voorzitter van de Rechtbank van 1ste aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gerede partij.

Artikel 46. 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 plans. De algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden voorzien in artikel 55, kan echter binnen de vier maand na het zich voordoen van het ongeval, besluiten dat er niet tot heropbouw wordt overgegaan. In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt eenieder zijn privatieve zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt samen met de assurantievergoedingen over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respectieve rechten.

Artikel 47. Bijdrage in de kosten van heropbouw

Elk der medeëigenaars draagt bij in de kosten van heropbouw naar evenredigheid van zijn rechten in de onverdeeldheid. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingskontrakt. Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn brengt een interest op tegen %. De algemene vergadering is bevoegd de konsignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Artikel 48. Dwangmiddelen

Indien een eigenaar ingebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te kwijten, kan hij ertoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

De ingebreke blijvende kan verplicht worden aan de medeëigenaars, die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij gebrek aan akkoord, wordt de afstandsprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de voorzitter van de Rechtbank van 1ste aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest gerede partij.

HOOFDSTUK VII. Beheer van de gemeenschap

Sektie 1. Algemene vergadering

Artikel 49. Machten

De algemene vergadering beslist oppermachtig over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars. Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor de medeëigenaars met inbegrip van de afwezigen of zij die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hiernavermelde voorwaarden.

De algemene vergadering, in pleno, verenigt al de medeëigenaars zonder onderscheid.

De partikuliere algemene vergaderingen beperken zich tot de medeëigenaars ---------- die alleen van een gemeenschappelijke zaak het gebruik en genot hebben en er alleen de last van dragen.

Artikel 50. Statutaire algemene vergaderingen

Telkenjare wordt in de maand door de algemene vergadering te bepalen, de statutaire vergadering gehouden.

De bijeenroepingen worden bij gewoon schrijven, acht dagen op voorhand, door de zorgen van de syndicus verzonden.

Zij worden geldig geadresseerd aan het adres, waar elke medeëigenaar verklaard heeft bereikt te kunnen worden.

Indien de dagorde een punt bevat waarover de algemene vergadering uitspraak moet doen, met een aantal stemmen dat hoger is dan de absolute meerderheid, dan wordt hiervan melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze bij aangetekend schrijven verzonden (artikel 55).

De dagorde wordt door de syndicus opgesteld.

De algemene statutaire vergadering beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen van de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de syndicus, de budgetaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de voeding van het reservefonds, de vragen met betrekking tot de concierge, de data waartussen de centrale verwarming in werking wordt gesteld.

Artikel 51. Buitengewone algemene vergaderingen

Buiten de statutaire algemene vergadering, kunnen er buitengewone algemene vergaderingen - in pleno of partikuliere - door de zorgen van de syndicus bijeengeroepen worden, zo dikwijls dit nodig is.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden veertien dagen op voorhand bij gewoon schrijven verzonden. Zij worden echter aangetekend verzonden, indien zoals hoger gezegd, de dagorde een punt bevat waarover slechts een beslissing kan genomen worden met een aantal stemmen dat hoger is dan de absolute meerderheid. De bijeenroepingen bevatten de dagorde, die door de syndicus wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen indien 1/5 van de medeëigenaars die de partikuliere of algemene vergadering vormen erom vragen. Indien een door de eigenaars verlangde algemene vergadering niet door de syndicus wordt bijeengeroepen binnen een termijn van acht dagen, zijn de verzoekers bevoegd zelf de vergadering geldig bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit reglement.

Artikel 52. Samenstelling van de algemene vergadering

§ 1. De algemene vergadering in pleno is samengesteld uit al de eigenaars van kavels en van de personen die op een kavel een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben. De partikuliere algemene vergadering is samengesteld uit de hiervoren vermelde personen, die, zoals hoger gezegd, van een gemeenschappelijke zaak, het gebruik en het genot hebben en er alleen de last van dragen. De rechtspersonen worden door een bijzondere mandataris vertegenwoordigd. De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld, indien al de medeëigenaars regelmatig bijeengeroepen werden.

§ 2. De samenstelling van de algemnne vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst getekend door de medeëigenaars bij het begin van de vergadering.

§ 3. De algemene vergadering kiest in haar schoot een voorzitter en desgevallend twee bijzitters. De syndicus zal de funktie van sekretaris waarnemen.

De leden van het bureau worden verkozen voor een termijn van een jaar. Met dien verstande dat zij als zodanig uit hun ambt van rechtswege uittreden, zodra zij ophouden onderscheidenlijk eigenaar en gevolmachtigde van een eigenaar-rechtspersoon te zijn.

In afwachting dat hun bureau is samengesteld, zal de eerste algemene vergadering, voorgezeten worden door de oudste aanwezige medeëigenaar.

Artikel 53. Stemmen

§ 1. Elke medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dit van zijn aandelen in medeëigendom in de algemene onverdeeldheid of in het partikulier genotsrecht naar gelang de aard van de vergadering.

§ 2. De onverdeelde medeëigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij middel van een mandataris, die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij gebrek aan gemeenschappelijke mandataris, kunnen de medeëigenaars van een kavel slechts de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.

Dezelfde beschikkingen gelden wanneer de kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.

Artikel 54. Quorum - Meerderheid

§ 1. Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering in pleno, om geldig te beraadslagen, een aantal medeëigenaars verenigen, die samen ten minste de helft van de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten en de partikuliere algemene vergadering, een aantal medeëigenaars, die samen ten minste de helft in de aandelen, die het genotsrecht vormen.

§ 2. Indien de vergadering het vereiste quorum niet bereikt, moet een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden binnen de veertien dagen minimum en dertig dagen maximum te rekenen vanaf de datum van de vergadering, die niet in aantal was. In de oproeping tot de nieuwe vergadering, wordt melding gemaakt dat het gaat om een vergadering die volgt op een vergadering die niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet in aantal was.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig onafgezien van haar aantal.

§ 3. Behoudens afwijkingen aan huidig reglement, worden de beslissingen met absolute meerderheid van stemmen genomen.

§ 4. De dagorde van de vergaderingen duidt aan welke beslissingen een grotere meerderheid dan de absolute meerderheid vereisen.

Artikel 55. Buitengewone machten

De algemene vergadering - in pleno of partikuliere naar gelang het geval - mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein te omvormen, er vernieuwingen aan toe te brengen die het gebruik of het genot ervan gemakkelijker zullen maken, of die de waarde of de opbrengst ervan zouden vermeerderen, het huidig reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen in de medeëigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de medeëigenaars, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de heropbouw van het gebouw ingevolge toevallige vernieling ervan.

In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtneming van de vereisten bepaald bij artikel 54; daarenboven wordt een quorum van twee/derden en een meerderheid van 86 % vereist.

Artikel 56. Mandaten

Een eigenaar mag slechts op de algemene vergadering vertegenwoordigd worden door een medeëigenaar of door de echtgenoot van de lastgever, ongeacht of hij eigenaar is of niet.

De algemene vergadering mag formules voor een volmacht opleggen.

Indien een eigenaar in het buitenland woont, mag hij zich ook laten vertegenwoordigen door een drager van een algemene volmacht.

Artikel 57. Verslagschriften

Behoudens verslagschriften opgemaakt door een notaris, worden de beraadslagingen en beslissingen van de vergaderingen vastgesteld bij middel van verslagschriften overgeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de sekretaris en de medeëigenaars die het wensen.

Artikel 58. Raadpleging van de archieven

Elke medeëigenaar mag het register van de verslagschriften en andere archieven van het gebouw raadplegen en er een afschrift van nemen, op de plaats door de algemene vergadering aangeduid voor hun neerlegging en in aanwezigheid van de syndicus.

Uittreksels uit deze dokumenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaar door de syndicus.

Sektie 2. Het beheer

Artikel 59. De syndicus

Er wordt beroep gedaan door de medeëigenaars op de diensten van een syndicus, aldan niet medeëigenaar. De syndicus is de mandataris van de algemene vergadering; hij heeft bij gevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement, geen enkele bevoegdheid betreffende de privatieve delen aangezien hij niet de mandataris is van de verschillende eigenaars noch van hun huurders.

Artikel 60. De eerste syndicus

De eerste syndicus is de P.V.B.A. GRIM. Hij is onherroepelijk benoemd tot de gewone algemene vergadering van het jaar negentienhonderd drieënzeventig; daarna zal een syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaar. Hij zal ten allen tijde mogen afgezet worden door de

algemene vergadering. Hij is herkiesbaar.
De syndicus beheerd de gemene zaak. De eerste syndicus heeft onder meer de opdracht de gemene zaak te organiseren.

Artikel 61. Taak van de syndicus

De syndicus moet namelijk en onderweer:
1° zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid;
2° zorgen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten;
3° zorgen voor de rust en de goede orde in het woningkompleks
4° zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de algemene vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken, die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn;
5° zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap;
6° alle drie maanden de afzonderlijke rekening van alle medeëigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering, de algemene rekeningen voorleggen;
7° zorgen voor de bewaring van de basisdokumenten van het woningkompleks en van de bescheiden die de medeëigendom betreffen;
8° in naam van de medeëigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening;
9° de betwistingen met derden of tussen medeëigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er verslag over uitbrengen en aan de vergadering en in dringende gevallen, alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn;
10° de medeëigendom vertegenwoordigen in rechten. Te dien einde geeft ieder der medeëigenaars door de ondertekening van hun aankoopkontrakt, kontraktuele volmacht aan de syndicus in funktie;
11° de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuisdienst aanstellen of afdanken;
12° overeenkomsten afsluiten betreffende het leveren van mazout, het onderhouden van stookketels, lifter, enzovoort.

De syndicus, die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de medeëigenaars van het woningkompleks, zelfs de afwezigen en die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

Artikel 62. De wedden en vergoedingen van de syndicus

De emolumenten van de syndicus worden vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat. De emolumenten van de eerste syndicus worden vastgesteld als

volgt: 16.400.- Fr. per jaar voor het beheer plus 2.400.- Fr. per jaar forfaitair voor kleine onkosten.

Deze bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand augustus 1968, zijnde 105,84. Wijzigingen aan het indexcijfer met minstens 5 punten, zullen de emolumenten verhoudingsgewijs verhogen of verlagen. Zij zullen echter nooit minder mogen zijn dan het bedrag in huidige akte vastgesteld.

Artikel 63. Beheerraad

De algemene vergaderingen kunnen speciale machten afvaardigen aan een beheerraad bestaande uit de voorzitter en de eventuele bijzitters van de vergadering. Buiten de speciale machten, heeft de beheerraad als taak het toezicht op de syndicus, het jaarlijks nazicht van de rekeningen, alsmede de bespreking met de syndicus van de belangrijke vraagstukken, onder andere de geschiktheid van de noodzakelijke maar niet dringende werken.

De beheerraad roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of ontstentenis van de syndicus.

Indien er geen beheerraad is, mogen zijn machten uitgeoefend worden door de voorzitter van de vergadering indien de vergadering het goed vindt.

Sektie 3. Concierge

Artikel 64. Toezicht

Op het kompleks wordt toezicht gehouden door een concierge.

Het is de concierge niet toegelaten werken voor eigen rekening van de eigenaars uit te voeren.

De concierge staat onder andere in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

De taken van de concierge worden bepaald in een speciaal reglement zonder zakenrechtelijk karakter.

HOOFDSTUK VIII. Diverse bepalingen

Artikel 65. Zakenrechtelijk statuut en reglementen van verbintenisrechtelijke aard

§ 1. Al de beschikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakenrechtelijk statuut. Zij verplichten al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheken.

Huidig reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden dat het volgens het geval bepaalt. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheken.

§ 2. Huidig reglement kan aangevulg worden door partikuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het kantoor der hypotheken niet vereist is. Het eerbiedigen van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet in al de akten van overdracht aan personen, die eigenaar worden van een kavel, evenals in al de huurcelen afgesloten met de huurders, opgelegd worden.

§ 3. Het huidig reglement van medeëigendom, de partikuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der medeëigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen te samen de basisakte van het gebouw. Zij moeten de ene in funktie van de andere geïnterpreteerd worden.

Artikel 66. Kosten

De kosten van huidige basisakte zijn ten laste van de kopers à rato van 3.000.- Fr. per appartement.

Artikel 67. Woonstkeuze

Door elke medeëigenaar wordt uit volle recht keuze van woonst gedaan in het gebouw, tenzij hij aan de syndicus een andere woonstkeuze in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het woningkompleks heeft bekend.

BIJVOEGSEL II.

DERTIGJARIGE EIGENDOMSAANHALING

Het eigendom gelegen te Antwerpen Van Eycklei 21 hoort de maatschappij Euramco toe om het te hebben aangekocht van Juffrouw Marie Constance Caroline Van Doren, zonder beroep, wonende te Leuven, blijkens akte verleden voor notaris Charles Sluyts, houder der minuut en notaris Antoine Cols, beiden te Antwerpen op 25 februari 1966 overgeschreven op het eerste kantoor der hypotheken te Antwerpen op 7 maart daarna deel 4068 nummer 5.

Juffrouw Van Doren was eigenares van voormeld goed om het te hebben verkregen in openbare verkoping van de Heer Pierre Emile Van Eynde, handelaar in tabak en zijn echtgenote Mevrouw Maria Joséphine Lemans, zonder beroep, samen wonende te Antwerpen, blijkens prices-verhaal van eindelijke toewijzing opgemaakt door notaris Edgard Oyen te Antwerpen op 17 november 1938 gevolgd van een akte van commandsverklaring verleden voor dezelfde notaris 's anderdaags 18 november, deze laatste overgeschreven op het eerste kantoor der hypotheken te Antwerpen op 3 december daarna deel 2034 nummer 14.

De echtgenoten Van Eynde-Lemans waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar.

Het eigendom gelegen te Antwerpen Van Eycklei 23 hoort de maatschappij Euramco toe om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap Pharmachemic te Antwerpen blijkens akte verleden voor notaris Leo Mortelmans, houder der minuut en notaris Charles Sluyts, beiden te Antwerpen op 1 september 1966 overgeschreven op het eerste kantoor der hypotheken te Antwerpen op 4 oktober daarna deel 4114 nummer 40.

De naamloze vennootschap Pharmachemic was er eigenares van om het te hebben aangekocht van de Heer Lazar Louis Birnbaum handelaar en diens echtgenote dame Bronislawa Berthe Pressel zonder beroep, samen wonende te New York, blijkens akte verleden voor notaris Mortelmans te Antwerpen op 7 december 1951 overgeschreven op het eerste kantoor der hypotheken te Antwerpen op 21 december daarna deel 2822 nummer 25.

De echtgenoten Birnbaum-Pressel waren er eigenaars van om het te hebben aangekocht van 1° Mevrouw Honorine Jeanne Josse Marie Van den Broeck, zonder beroep, echtgenote van de Heer Auguste Henri Marie Laurent Van de Velden, zonder beroep, te Antwerpen; 2° Henri Josse Joseph Marie Corneille Hubert Van den Broeck, zonder beroep te Reet, blijkens akte verleden voor notaris Jules Schewijck vervangende zijn ambtgenoot Meester Ferdinand Van de Velden te Antwerpen op 7 oktober 1920 overgeschreven op het eerste kantoor der hypotheken te Antwerpen op 16 oktober daarna deel 320 nummer 14.

I N H O U D S T A F E L

BASISAKTE: blz. 1 tot en met 2

BIJVOEGSEL I. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK I. Aanduiding en splitsing van het gebouw

Artikel 1. Aanduiding van het gebouw 3.
Artikel 2. Beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw 3.
Artikel 3. Plannen - Bouwtoelating 6.
Artikel 4. Zakenrechtelijk statuut 6.

HOOFDSTUK II. Privatieve zaken en gemeenschappelijke zaken

Sektie 1. Privatieve zaken
Artikel 5. Beginsel 7.
Artikel 6. Privatieve zaken 7.

Sektie 2. Gemeenschappelijke zaken
Artikel 7. Beginsel 8.
Artikel 8. Gemeenschappelijke zaken 8.
Artikel 9. Forfaitair karakter van de aandelen in de mede-eigendom 10.

HOOFDSTUK III. Rechten en verplichtingen betreffende de privatieve en gemeenschappelijke zaken

Artikel 10. Beginsel 10.
Artikel 11. Afstand van een gedeelte van een kavel 10.
Artikel 12. Samenvoeging van twee of meerdere kavels of van een kavel en een gedeelte van een andere kavel - Splitsing van samengevoegde kavels 10.
Artikel 13. Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen 11.
Artikel 14. Werken aan privatieve delen 11.
Artikel 15. Verhuring 12.
Artikel 16. Wijze van gebruik en bewoning 12.

Sektie 2. Gemeenschappelijke zaken

Artikel 17. Beginselen 14.
Artikel 18. Wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaak 15.
Artikel 19. Werken van onderhoud en herstelling 15.
Artikel 20. Panelen en plakletter 15.
Artikel 21. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt 15.
Artikel 22. Verhaal tussen de mede-eigenaars 16.

HOOFDSTUK IV. Gemeenschappelijke lasten en inkomsten

Sektie 1. Lasten

Artikel 23. Opsommingen van de lasten 16.
Artikel 24. Verdeling van de lasten betreffende de algemene onverdeeldheid 16.
Artikel 25. Verdeling der lasten betreffende de particulie genotsrechten 16.
Artikel 26. Particuliere gevallen 16.
Artikel 27. Voldoening van de gemeenschappelijke lasten 18.
Artikel 28. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik 19.
Artikel 29. Overdracht van een kavel 19.
Artikel 30. Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten 21.

Sektie 2. Gemeenschappelijke baten

Artikel 31. Beginsel 22.

HOOFDSTUK V. Verzekeringen

Sektie 1. Algemene begrippen

Artikel 32. Beginselen 22.
Artikel 33. Gedekte risico's - Verzekerde belangen 22.
Artikel 34. Vertegenwoordiging van de eigenaars - Onderschrijving van polissen 22.
Artikel 35. Betaling der premies - Extra-premies 22.
Artikel 36. Kollektieve verzekering 23.
Artikel 37. Polissen 23.
Artikel 38. Overschot van schadevergoeding 23.

Sektie 2. Verzekering van het gebouw

Artikel 39. Schadegevallen 23.
Artikel 40. Aanvullende verzekering 24.
Artikel 41. Uitkering der schadevergoedingen 25.
Artikel 42. Privé roerende voorwerpen 25.

Sektie 3. Verzekering van de verantwoordelijkheid

Artikel 43. Beginsel 25.
Artikel 44. Schadegevallen - Vergoedingen 26.

HOOFDSTUK VI. Toevallige vernieling van het gebouw

Artikel 45. Totale en gedeeltelijke vernieling 26.
Artikel 46. Verplichting tot heropbouw 26.
Artikel 47. Bijdrage in de kosten van heropbouw 26.
Artikel 48. Vrijgevallen 26.

HOOFDSTUK VII. Beheer van de gemeenschap

Sektie 1. Algemene vergadering

Artikel 49. Machten 27.
Artikel 50. Statutaire algemene vergaderingen 27

Artikel 51. Buitengewone algemene vergaderingen 27.
Artikel 52. Samenstelling van de algemene vergadering 28.
Artikel 53. Stemmen 28.
Artikel 54. Quorum - Meerderheid 29.
Artikel 55. Buitengewone machten 29.
Artikel 56. Mandaten 30.
Artikel 57. Verslagschriften 30.
Artikel 58. Raadpleging van de archieven 30.

Sektie 2. Het beheer
Artikel 59. De syndicus 30.
Artikel 60. De eerste syndicus 31.
Artikel 61. Taak van de syndicus 31.
Artikel 62. De wedden en vergoedingen van de syndicus 31.
Artikel 63. Beheerraad 32.

Sektie 3. Conciërge
Artikel 64. Toezicht 32.

HOOFDSTUK VIII. Diverse bepalingen
Artikel 65. Zakenrechtelijk statuut en reglementen van verbintenisrechtelijke aard 32.
Artikel 66. Kosten 33.
Artikel 67 Woonstkeuze 33.

BIJVOEGSEL II. DERTIGJARIGE EIGENDOMSAANDUIDING