

HET JAAR NEGENTIENHONDERD EENENZEVENTIG, DE NEGENDE NOVEMBER.
Voor Ons, Meester HENRI DE CORT, Notaris verblijvende te Wilrijk,
Zijn verschenen,

A. De Naamloze Vennootschap "MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN IMMOBILIEN" in het verkort "MATEXI", gevestigd te Meulebeke Gentstraat, 15, opgericht bij akte verleden voor Meester Henri Van Caillie, Notaris te Brugge op tien juli negentienhonderd vijfenveertig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig en eenendertig juli daarna, onder nummers 10356 en 10.357 en waarvan de statuten bij verschillende latere akten gewijzigd werden, de maatschappij werd verlengd en de statuten werden gewijzigd bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door Meester Pierre De Brabandere, Notaris te Meulebeke op vier januari negentienhonderd zes en zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig januari negentienhonderd zesenzestig onder het nummer 2097 en waarvan het kapitaal werd verhoogd en de statuten gewijzigd ingevolge akte verleden voor voornoemde Notaris De Brabandere op vijfentwintig juni negentienhonderd achtenzestig verschenen in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf juli daarna, nummer 1988-2.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Carlos Vanderhaeren, nijveraer, wone-
nende te Berchem-Antwerpen, Berchemboslaan 7, ingevolge akte van volmacht
verleden voor Notaris De Brabandere voornoemd op zeven juni negentienhonderd
drieënzestig, waarvan een afschrift gehecht is gebleven aan een akte van
verkoop verleden voor Notaris Marc De Cleene te Antwerpen op twee juni ne-
gentienhonderd viereenzestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te
Antwerpen op tien juni daarna, deel 3885 nummer 26.

B. De Naamloze Vennootschap "FIRMA VAN CAMP - RIJMENANS", gevestigd te
Boom, Schorrestraat, 97, handelsregister van Antwerpen nummer 123198, opge-
richt ingevolge akte verleden voor Meester Robert Philips, Notaris te Koe-
kelberg op zeventien februari negentienhonderd drieënvijftig, verschenen in
de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht maart negentienhonderd drie-
ënvijftig onder het nummer 3448 en waarvan de statuten gewijzigd werden inge-
volge akte verleden voor Notaris Robert Philips voornoemd op vijf december
negentienhonderd drieënvijftig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van twintig december negentienhonderd drieënvijftig onder het
nummer 27268 en waarvan de oorspronkelijke vorm van personenvennootschap met
bepaalde aansprakelijkheid werd gewijzigd in een naamloze vennootschap bij
akte verleden voor Notaris Charles Sluyts te Antwerpen op acht juli negen-
tienhonderd viereenzestig verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staats-
blad van negentwintig juli daarna onder het nummer 25416 en waarvan het
kapitaal verhoogd werd en de statuten aangepast werden ingevolge akte ver-
leden voor Notaris Erik Adriaenssens te Edegem op eenendertig december negen-
tienhonderd zeventig verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad
van zestien januari daarna onder nummer 242-13.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Julius Jozef Leonia Van Camp, afgevaardigde beheerder wone-
nende te Antwerpen, Amerikalei, 30, ingevolge akte van volmacht verleden voor Notaris
Frans De Groof te Aartselaar op zesentwintig mei negentienhonderd zevenenzes-
tig, dewelke gehecht is gebleven aan een akte van verkoop verleden voor zelf-
de notaris De Groof op eenendertig mei negentienhonderd zevenenzestig en met
deze overgeschreven werd ten derden hypotheekkantoor te Antwerpen op drie-
entwintig juni daarna, deel 4471, nummer 25.

BASISAKTE
9 NOVEMBER
1971
N° 220.

EERSTE
BLAD.

Welke verschijnenden ons vooraf hebben uiteengezet hetgeen volgt :

De naamloze vennootschap " MATEXI " is eigenares van volgend eigendom :

De blok bouwgrond te Hoboken tegen de Parijsstraat, breed aldaar veertien meter, groot volgens meting driehonderd zesentwintig vierkante meter zes vierkante decimeter, ten kadaster bekend Wijk C, deel van nummer 643/a; zijnde loten 147 en 148 van de verkaveling "Nachtegalenhof".

Zoals voorschreven grond afgebeeld staat onder voormelde loten 147 en 148 op een grondplan opgemaakt door de Heer Lesaffre, beëdigd meetkundig schatter van onroerende goederen te Gent op datum van zesentwintig augustus negentienhonderd eenenzeventig; welk plan gehecht is gebleven aan een basisakte verleden voor ons Notaris op heden dato dezer.

Vooromschreven grond maakt, naar verklaring van de maatschappij-eigenares van de grond, deel uit van een verkaveling waarvoor vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Hoboken op achttien maart negentienhonderd vienzestig onder nr 048/002 (4).

Eigendomsaanhaling.

Voorschreven grond hoort toe aan de naamloze vennootschap " MATEXI " voornoemd om zelfde met meerdere anderen, te hebben aangekocht tegen de heer Cyrille Alfred Leopold Borghgraef, en diens echtgenote dame Julia Maria Goris beiden te Hoboken, blijkens akte verleden voor Notaris Vermoelen te Hoboken op acht oktober negentienhonderd negenenvijftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijftien oktober negentienhonderd negenenvijftig deel 3036 nummer 18.

De toekomstige eigenaars van vooromschreven goed, of van een gedeelte daarvan, zullen zich met deze eigendomsaanhaling dienen te vergenoegen.

VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING.

Na deze uiteenzetting verklaart de naamloze vennootschap Matexi eenvoudig te verzaken in voordeel van de Naamloze Vennootschap "Firma Van Camp-Rijmenans" voornoemd, die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat haar toekomt ingevolge de artikelen 546,551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de bouwwerken, beplantingen en werken die de Naamloze Vennootschap "Firma Van Camp-Rijmenans" voornemens is aan te vangen en te verrichten op voormelde grond, en haar toelating te geven om op voormelde grond een appartementsgebouw op te richten, hetwelk haar eigendom zal zijn of zal blijven, of dat voor het geheel of gedeeltelijk de eigendom zal zijn of blijven van derden naar haar keuze.

De naamloze vennootschap Matexi voornoemd geeft alhier de toelating aan de naamloze vennootschap "Firma Van Camp-Rijmenans" om, geheel of gedeeltelijk, aan het gehale of gedeeltelijk genot der rechten die haar hier verleend werden te verzaken, ten voordele van de toekomstige bouwers of kopers van de appartements met aanhorigheden, waarvan sprake, en er wordt bepaald dat de bedingen, speciale voorwaarden en erfdienstbaarheden die de bouwgrond waarvan sprake bezwaren, alsook alle wettelijke schikkingen of reglementen, reeds uitgevaardigd of nog uit te vaardigen ter zake zullen worden geëerbiedigd.

Alle belastingen en taksen en aanslagen van welkdanige aard ook, waartoe gezegde bouwwerken aanleiding zullen geven, zullen uitsluitelijk ten laste zijn van de eigenaar of eigenaars van deze bouwwerken.

De hier gegeven toelating tot bouwen verbindt geenszins de verantwoor-

delijkheid van de Naamloze vennootschap "Matexi" eigenares van de grond, ter zake van de voorgenomen bouwwerken, deze verantwoordelijkheid blijft, voor risico en gevaar van de Naamloze vennootschap " Firma Van Camp - Rijmenans " die alle betwistingen die zouden kunnen voortspruiten naar aanleiding van deze bouwwerken zal moeten beslechten, zonder de tussenkomst van de naamloze vennootschap Matexi; zij zal ook alle veroordelingen moeten ondergaan die zouden kunnen uitgesproken worden zelfs wanneer deze veroordelingen zouden uitgesproken worden tegen de naamloze vennootschap Matexi eigenares van de grond en om reden van deze hoedanigheid.

Het feit dat de Naamloze vennootschap " Firma Van Camp - Rijmenans " voornoemd voor haar persoonlijke rekening of voor rekening van derden handelt, of dat zij verzaakt of niet, zoals zij hiertoe hierboven werd gemachtigd ten voordele van wie dan ook, aan het geheel of een gedeelte der rechten die haar toegestaan zijn, zal geen schuldhernieuwing uitmaken en haar niet ontslaan van haar verplichtingen tegenover de naamloze vennootschap Matexi, eigenares van de grond.

De naamloze vennootschap " Firma Van Camp - Rijmenans " voornoemd zal solidairlijk en onverdeelbaar gehouden zijn met de derde personen, waarvan sprake.

Deze overeenkomst is door partijen niet bedoeld als een oppervlaktepacht en kan bijgevolg niet worden beschouwd als een gewone tijdelijke vergunning.

TWEEDE
BLAD.

De naamloze vennootschap " Matexi " verplicht zich voor haar zelf en/of eventueel haar rechtverkrijgenden, op eerste verzoek van de Naamloze vennootschap " Firma Van Camp - Rijmenans " of eventueel van haar rechtverkrijgenden, bij verkoping van bedoelde appartementen met aanhorigheden, de akten van verkoping mede te ondertekenen voor wat betreft de grond . Verder doet de naamloze vennootschap Matexi alhier opmerken dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

Na deze verzaking aan het recht van natrekking door de naamloze vennootschap Matexi, heeft de naamloze vennootschap " Firma Van Camp - Rijmenans " alhier verklaard wat volgt :

BASISAKTE.

. Dat de Naamloze vennootschap " Firma Van Camp - Rijmenans " voornemens is op vooromschreven grond een gebouw met verscheiden appartementen op te richten.

De uitvoering van deze plannen heeft zij toevertrouwd aan de Heer Paul Goossens, architect te Brasschaat. De toelating tot bouwen werd verleend door de gemeente Hoboken op zestien maart negentienhonderd eenenzeventig.

Daar verschijnende verlangt de horizontale verdeling van de eigendom door te voeren, heeft zij besloten het gebouw te stellen onder het regime van de medeëigendom en het te voorzien van een woningstatuut.

Na hetgeen voorafgaat, heeft de naamloze vennootschap "Firma Van Camp - Rijmenans" ons verzocht akte te willen verlenen van haar wil om het gebouw, waarvan sprake te stellen onder het regime van medeëigendom die het artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Er werd een reglement van medeëigendom opgemaakt met het doel : de

rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke delen zullen worden beheerd en om de bijdrage te bepalen van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven.

Dit reglement omvat :

1. het statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt : de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en, eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de medeëigenaars, zowel de tegenwoordige als toekomstige en zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij bij eensgezinde toestemming van al de mede-eigenaars; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door overschrijving bij de Heer bewaarder van het bevoegde hypotheekkantoor.

2. het reglement van inwendige orde; dit is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtens worden opgelegd aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden als bepaald. De naamloze vennootschap " Firma Van Camp - Rijmenans" heeft ons daarop volgende stukken voor aanhechting aan deze, overhandigd :

- het plan waarop voorkomt de voorgevel, achtergevel, de doorsnede, het dakplan, voorhofafsluiting, de kelders, het gelijkvloers, de verdiepingen en de inplanting.

Dit document zal bijgevolg hieraan gehecht worden nadat het " ne varietur " door de partijen en door ons Notaris ondertekend werd.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Verder verwijzen partijen uitdrukkelijk naar het algemeen reglement van mede-eigendom hetwelk na door hen en door Ons, Notaris, ondertekend te zijn, gehecht is gebleven aan een basisakte verleden voor Ons, Notaris, op heden dato dezer en met die akte vóór deze zal overgeschreven worden.

Onderhavige akte, voormeld plan en voormeld reglement van mede-eigendom vormen samen de basisakte van het eigendom. Zij vervolledigen elkaar en moeten aanzien worden als een geheel uitmakende; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

Verdeling.

Het gebouw wordt verdeeld in appartementen en andere privatieve lokalen.

Elk dezer appartementen en privatieve lokalen omvat :

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitelijke eigendom;
- b) een zeker aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en in de grond die zich bevinden in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een appartement of privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van het privaat gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die haar bijkomstig toebehoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement of privaat lokaal bezwaart tezeldretijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizendsten; zij bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Alle verplichtingen begrepen in onderhavige akte en deze die zouden kunnen voortspuiten uit de bestaande gebouwen of de aanduidingen op de aangehechte plannen, verbinden alle medeëigenaars alsook hun erfgenamen,

rechthebbenden en huurder aan dewelke zij gehouden zijn zelfde verplichtingen ter uitvoering en eerbiediging op te leggen, onder beding van sankties en schadevergoeding.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden, de toekenning der hierna 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.

Voorbehoud.

De verschijnende vennootschap behoudt zich het recht voor, in haar uitsluitend voordeel, de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van de scheimuren en afsluitmuren, op te richten op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende gronden.

Beschrijving van de eigendom :

Het gebouw hetwelk zal opgericht worden op vooromschreven grond, zal bestaan uit een kelderverdieping, een gelijkvloers met twee appartementen en een eerste en tweede verdieping, telkens met twee appartementen.

De kelderverdieping begrijpt :

- in onverdeelde en gedwongen mede-eigendom :
de doorgangen naar de kelders, de gang waarin de meters zullen worden geplaatst, en de keldertrappen

- in privatieve en uitsluitelijke eigendom :

Zes kelders, genummerd "K 1" tot en met "K 6"; welke kelders zullen worden verbonden aan de appartementen zoals hierna vermeld;

Het gelijkvloers omvat :

- in onverdeelde en gedwongen medeëigendom :
de inkom, trapzaal en trappen;

- in privatieve eigendom :

A. Het appartement gemerkt "1" gelegen links van de straat uit gezien en begrijpende : hall, W.C., ingemaakte kast, woonkamer, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

B. Het appartement gemerkt "2" gelegen rechts van de straat uit gezien en begrijpende : hall, W.C., ingemaakte kast, woonkamer, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

De eerste verdieping omvat :

- in medeëigendom en gedwongen overdeeldheid :
de trapzaal, de trappen en de doorgangen;

- in privatieve en uitsluitelijke eigendom :

A. Het appartement gemerkt "3" op de eerste verdieping, gelegen links van de straat uit gezien en omvattende : een hall, W.C., een ingemaakte kast, een woonkamer, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

B. Het appartement gemerkt "4" op de eerste verdieping gelegen rechts van de straat uit gezien en begrijpende : Hall, W.C., ingemaakte kast, woonkamer, keuken, badkamer, een kamer aan de voorzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde.

De tweede verdieping omvat :

- in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
de trapzaal, de trappen en de doorgangen;

- in privatieve en uitsluitelijke eigendom :

DERDE EN
LAATSTE BLAD.

A. Het appartement gemerkt " 5 ", gelegen op de tweede verdieping, links van de straat uit gezien en begrijpende :

Hall, W.C., ingemaakte kast, woonkamer, keuken, badkamer en twee slaapkamers.

B. Het appartement gemerkt " 6 " gelegen op de tweede verdieping, rechts van de straat uit gezien en begrijpende :

Hall, W.C., ingemaakte kast, woonkamer, keuken, badkamer, een kamer aan de straatzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde.

Op het dak,

In onverdeelde-medeëigendom :

Het dak zelf, de schouwen, de lucht- en lichtscheppingen en in het algemeen, alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

Privatieve en gemeenschappelijke toebehoren :

Voorschreven appartementsgebouw bestaat uit gemene delen welke in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars van het appartementsgebouw en anderzijds uit de privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

Deze gemene delen worden verdeeld in duizend/duizendsten te samen met de grond, welke aan de appartementen worden verbonden overeenkomstig hetgeen volgt :

Tengevolge van deze verdeling bekomt vanaf heden ieder appartement met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan.

Deze quotiteiten worden als definitief aan de mede-eigenaars, aan hun erfgenamen en rechthebbenden opgelegd, welke ook de toekomstige veranderingen en verbeteringen, verfraaiingen of anderszins mogen wezen.

Ingeval van verandering van oppervlakte der privatieve lokalen zullen de quotiteiten dienovereenkomstig worden gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering, beradslagende met eenparigheid van stemmen.

De grond en andere gemene delen van gans het appartementsgebouw worden verbonden aan de appartementen als volgt :

- het appartement gemerkt " 1 " gelegen op het gelijkvloers links van de straat uit gezien : de honderd tweeënzestig/duizendsten 162/1.000

- het appartement gemerkt " 2 ", gelegen op het gelijkvloers rechts van de straat uit gezien, de honderd tweeënzestig/duizendsten : 162/1.000

- het appartement gemerkt " 3 ", gelegen op de eerste verdieping links van de straat uit gezien : de honderd tweeënzestig/duizendsten : 162/1.000

- het appartement gemerkt " 4 ", gelegen rechts op de eerste verdieping, van de straat uit gezien : de honderd zesenzeventig/duizendsten : 176/1.000 *meer*

- het appartement gemerkt " 5 " gelegen op de tweede verdieping links van de straat uit gezien; de honderd tweeënzestig/duizendsten : 162/1.000

- het appartement gemerkt " 6 " gelegen op de tweede verdieping, rechts van de straat uit gezien : de honderd zesenzeventig/duizendsten : 176/1.000 *Domein Helder*

Totaal : duizend/duizendsten.

1.000/1.000

4

Bijzonder beschikkingen.

Er wordt hier ten bijzondere titel en voorafgaand aan het algemeen reglement van mede-eigendom, waarop het aanvulling en uitzondering zal maken, uitdrukkelijk bepaald wat volgt :

- Verzekeringen :

Iedere mede-eigenaar zal zich dienen te verzekeren tegen brandgevaar en andere risico's, zowel voor zijn privaatieve delen als voor zijn aandeel in de gemene delen der konstruktie.

Alle lopende verzekeringen betreffende onderhavige gebouwen of hun onderdelen zullen moeten overgenomen en voortgezet worden door de kopers en de premien ervan zullen moeten betaald worden vanaf de datum van aankoop.

- De naamloze vennootschap Firma Van Camp - Rijmenans verklaart hiermede ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaardheid in voordeel en ten laste van alle privaatieve goederen de doorgang te vestigen van alle kanalisaties, kokers, leidingen en schoorstenen nodig ten dienste van alle boven of onder elkaar gelegen lokalen.

- Niemand mag van het dak gebruik maken zonder de toelating van de algemene vergadering.

Televisie.

Droge leidingen worden aangelegd volgens de voorschriften van tele-distributie Hoboken.

De eigenaars moeten toegang tot hun appartementen toestaan om bedrading en aansluiting toe te laten.

- aan de appartementen op het gelijkvloers gelegen wordt het gebruik en het genot van de achterhof verbonden. De onderhoudskosten van deze achterhoven zijn ten laste van de respectieve eigenaars der appartementen gelegen op het gelijkvloers. De kosten der afsluitingen van de achterhoven zijn ten laste van al de eigenaars van het gebouw.

- wat betreft de voorhof, zijn de onderhoudskosten ten laste van al de eigenaars van het gebouw. Deze voorhofjes zullen uitsluitelijk als siertuin mogen worden aangelegd, onderhouden en benut. De kopers verbinden er zich toe deze als dusdanig en voortdurend aan te leggen en te onderhouden en er geen andere beplantingen of constructies aan te brengen of te gedogen dan sierstruiken en grasperken.

- de kelders vermeld onder " K 1 " tot en met " K 6 " werden onafscheidelijk verbonden aan de onderscheiden appartementen, zoals hierboven vermeld, en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan; zij zullen behoren bij de appartementen waarmee zij zullen verkocht worden.

- achterhovingen langs de Sint-Bernardsesteenweg dienen afgesloten te worden met levende hagen van twee meter hoogte : de toegang tot de Sint-Bernardsesteenweg langs deze achterhovingen is verboden.

Afzuiging der daken :

Gelet een ventilator van de mekanische afzuiging voor meerdere blokken kan dienen zullen de verschillende beheerders moeten overeenkomen voor onderhoud en verbruik en toelating verlenen om gebeurlijke herstellingswerken uit te voeren.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het algemeen reglement van mede-eigendom zal ofwel in zijn geheel moeten worden over-

geschreven in elke overdracht- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot; ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige akte met haar aanhangsels en dat zij, door het enkel feit, eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot in de plaats zijn gesteld in alle rechten en plichten eruit voortvloeiende.

De tekst van gezegd algemeen reglement van medeëigendom wordt aangevuld als volgt :

Jaarlijkse algemene vergadering : de jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Hoboken, op de plaats, dag en uur, vast te stellen door de eerste jaarlijkse algemene vergadering welke zal worden opgeroepen door het aangestelde beheer.

De eerste jaarlijkse algemene vergadering dient in ieder geval, plaats te hebben binnen de drie maand van de datum waarop door een eigenaar of huurder gebruik zal genomen worden van een appartement.

Indien de voor de algemene vergadering vastgestelde datum een wettelijke feestdag is zal de vergadering worden gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Voor de eerste algemene vergadering en binnen de twee maanden na aanvaarding, doch niet in de maanden juli of augustus, zullen de eigenaars tot een samenkomst door de Firma VAN CAMP - RIJMENANS opgeroepen worden om een beheer te laten kiezen.

De eerste algemene vergadering zal plaats hebben binnen de veertien dagen vanaf de aanstelling van het beheer.

Ieder mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten moeten betalen vanaf de dag waarop deze kosten zullen gedaan geweest zijn in het belang zelf van al de mede-eigenaars.

Voor zoveel als nodig wordt er verder bepaald dat ingeval van verhuring, de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk blijft tegenover de onverdeeldheid, voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten.

Bij gebreke aan betaling vanwege een mede-eigenaar, om welke reden ook, van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, zal de zaakvoerder gemachtigd zijn de niet betaalde onkosten tot na invordering over al de andere mede-eigenaars te herverdelen en ten hunne laste in te vorderen.

Deze maatregel zal van toepassing zijn, nadat drie maand verlopen zijn na het versturen van de driemaandelijke afrekening en nadat de betrokkene per aangetekend schrijven een laatste maal in mora gesteld is, veertien dagen voor het nemen van bedoelde maatregelen.

Wijzigingen aan de plannen.

De naamloze vennootschap " Firma Van Camp-Rijmenans " behoudt zich het recht voor, voor of tijdens de uitvoering der bouwwerken en zonder het akkoord nodig te hebben van de eigenaars der onderscheiden appartementen, aan het hieraangehechte plan en lastencohier de wijzigingen aan te brengen welke zij nodig acht of nuttig zou oordelen bij de uitvoering der bouwwerken. De kopers zullen zich niet kunnen beroepen op

de hieraangehechte plannen voor het geval de bouwwerken niet integraal aan de gegevens van de plannen en het bestek zouden beantwoorden.

Bij iedere eigendomsoverdracht zullen de desbetreffende akten de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van de basisakte en van de aanhangsels en dat hij in de plaats is gesteld in alle rechten en verplichtingen eruit voortvloeiende.

Bijzondere bepaling.

Wanneer met het oog op het bekomen van de voordelen door de Staat toegekend bij de wet van negenentwintig mei negentienhonderd achtenveertig, gewijzigd door de wetten van zevenentwintig juni negentienhonderd zesenvijftig en vierentwintig maart negentienhonderd zevenenzestig, toepassing dient gedaan te worden van het Koninklijk Besluit van één juli negentienhonderd negenenzestig ter bescherming van diegenen, die volkswoningen of daarmee gelijkgestelde verkrijgen of bouwen, zullen de bepalingen van huidige basisakte, van de eraan gehechte of erin aangeduide dokumenten, die strijdig zouden zijn met gemeld Koninklijk Besluit, als niet geschreven dienen beschouwd te worden.

De bijzondere overeenkomsten in dit geval tussen de Firma " Van Camp - Rijmenans " en de verkrijgers in dit opzicht afgesloten zullen tussen partijen van kracht blijven.

WOONSTKEUZE.

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonst ter studie van ondergetekende Notaris.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Wilrijk, ter studie.

En na gedane voorlezing hebben de komparanten met Ons Notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd vijf bladen, vier verzendingen te WILRIJK, Registratie, de twaalfde november negentienhonderd éénezeventig. Boek 47, blad 50, vak 14. Ontvangen Fr. 150, honderdvijftig frank. De Ontvanger a.i. (get) P. LEMMENS.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van medeigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en van medeigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, alsmede het bijdragend aandeel van ieder medeigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, wordt het Algemeen Reglement van Medeigendom opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaars, medeigenaars of rechthebbenden ten welken titel ook zullen worden van een deel van het onroerend goed.

Dit reglement dat aan allen zal tegenstelbaar zijn door de hypothecaire overschrijving van tegenwoordige akte, behelst een reëel statuut en een reglement van inwendige orde dat insgelijks verplichtend opgelegd wordt aan al degenen die in het vervolg eigenaars of rechthebbenden zullen worden van een deel van het onroerend goed.

Ieder eigenaar of rechthebbende op een deel van het onroerend goed, heeft de verplichting dit reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn opvolgers, ten welken titel ook. In alle akten van verkoop, schenking of andere vervreemding van eigendom of vruchtgebruik, zal moeten vermeld worden dat de verkrijger volkomen kennis heeft van tegenwoordige basisakte en dat hij, door het feit zelf der overdracht gesubrogeerd is in al de rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

Het Algemeen Reglement van Medeigendom is opgesteld en luidt als volgt :

HOOFDSTUK I. - ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. - Gebruik makende van het vermogen voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig) leggen de medeigenaars het volgend Reëel Statuut en een Reglement van Inwendige Orde vast. Het Reëel Statuut bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, het bewaren en onderhouden en eventueel het heroprichten van het gebouw.

De schikkingen en dienstbaarheden welke hieruit voortvloeien, binden alle medeigenaars of hun rechthebbenden, zowel huidige als toekomstige. Ze kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden dan mits de algemene toestemming van al de medeigenaars.

Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten bevoegde Hypotheekkantoor.

Er wordt ook een Reglement van Inwendige Orde vastgelegd dat geldig zal zijn tussen partijen en hun rechthebbenden, ten welke titel ook; dit Reglement van Inwendige Orde bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Het reglement van Inwendige Orde kan gewijzigd worden mits naleving der bepalingen welke vastgelegd zullen worden voor elk artikel afzonderlijk. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de formaliteit der hypothecaire overschrijving, doch moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

Het reëel statuut van het eigendom en het Reglement van Inwendige Orde stellen het Algemeen Reglement van Medeigendom daar.

HOOFDSTUK II. - REEEL STATUUT

SECTIE I. - PRIVAAT BEZIT EN MEDEEIGENDOM IN GEMEENSCHAPSDLEN

ARTIKEL 2. - Het gebouw bevat privatieve delen genaamd "appartementen" waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toehoren in verhouding der kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

ARTIKEL 3. - Om aan de verdeling van het gebouw in private en gemene delen een wettelijke basis te geven, verklaren al de mede-eigenaars zich aan elkander het recht te erkennen hun toegezegd door artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht niet terugslaat voor eenieder van hen op :

- 1) De privatieve delen waarvan zij uitsluitelijk en ten private titel eigenaar zijn.
- 2) Op de delen terugslaaende op deze privatieve delen en de daaraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen.

Deze toegeving wordt gedaan door elke mede-eigenaar ten lastige titel mits correlatieve toegeving der zelfde rechten der andere mede-eigenaars.

ARTIKEL 4. - De private delen worden onveranderd "appartement" genaamd.

De samenstelling van elk appartement wordt bepaald in de beschrijving van het gebouw zoals deze voortspruit uit de plans gehecht aan de notariële basisakte.

ARTIKEL 5. - Elk privaat bezit omvat de samenstellende delen van de privatieve lokalen, namelijk : de muur- en plafondbezettingen, de bevloeringen, de betegeling der muren, de muren der binnenverdeling met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparaten, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom zal voorzien worden van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, de gasleidingen vanaf de meter tot binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, voorts al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt, zoals persoonlijke gas- en elektriciteitsmeters, de leidingen en draden der elektriciteit, de schellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

ARTIKEL 6. - Elke eigenaar heeft het recht ten volle te genieten van zijn eigendomsrecht en zijn appartement te bewonen naar goeddunken, doch zonder te schaden aan de rechten der andere eigenaars, zoals beschreven in huidig reglement. De stevigheid van het gebouw mag nooit aangetast worden.

ARTIKEL 7. - Elke eigenaar mag de binnenverdeling naar goeddunken wijzigen doch onder eigen verantwoordelijkheid voor wat aangaat de stevigheid van het gebouw. Niets mag gewijzigd worden aan de gemeenzame delen dan mits toestemming van de algemene vergadering. Het is verboden de appartementen onder te verdelen in twee of meer appartementen, tenzij tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

ARTIKEL 8. - Al wat de stijl en de buitenharmonie aangaat, zelfs

al geldt het private delen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering. Alzo de inkomdeur, de leuning, de balkons, en in het algemeen al wat zichtbaar is van buiten uit, zelfs de buitenschildering. De toegang tot het dak is verboden, tenzij voor degenen welke aange- steld zijn voor het nazicht, of, bij verhuizing, onder verantwoorde- lijkheid van de eigenaar die verplicht is het te gebruiken.

ARTIKEL 9. - De gemeenzame delen zijn toegekend aan de eigenaars van private delen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toebedeling bindt elke eigenaar, als- mede zijn rechthebbenden en erfgenamen; zij is definitief, welke ook de veranderingen mogen wezen welke later aan de privatieve delen zul- len toegebracht worden.

Deze gemeenzame delen zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeltheid, welke onderworpen is aan de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig.

ARTIKEL 10. - De gemeenzame delen zijn de volgende :

De grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte. De funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en beton- constructie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der ver- luchting en afvalbuizen, de dakconstructie met dakbelegging, de water- afvoerbuizen, de afvoerbuizen van W.C.'s en apparaten; de gangen on- dergrond, op gelijkvloers en op verdiepingen; de trappen en trapzalen; de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs degene binnen de appartementen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn; de algemene meters dienst doen- de voor gemeenzame delen; de lift met mechaniek en leidingen, voor zo- veel het eigendom ervan voorzien wordt; de instellingen der centrale verwarming en der warmwaterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidin- gen, stookkelders, kolenkelders of mazouttanks; de lokalen voor op- stelling der water-, gas- en elektriemeters, de schuilkelder indien er een wordt aangelegd.

In het algemeen zijn gemeenzaam al de delen van het gebouw welke niet dienen ten private titel en bepaald door artikel 577/Bis van het Bur- gerlijk Wetboek.

ARTIKEL 11. - De gemeenzame delen mogen nooit vervreemd of be- zwaard worden met erfdienstbaarheden, noch belast met welke rechten, tenzij samen met het toebehorende appartement en enkel in verhouding toegewezen aan bedoeld appartement.

De hypotheken en alle zakelijke rechten op een appartement bezwaren uit volle recht het gedeelte algemeen bezit toegewezen aan bedoeld ap- partement.

ARTIKEL 12. - Veranderingen aan gemeenzame delen kunnen niet ge- schieden dan mits toestemming der algemene vergadering/zoals voorzien in artikel 22. /beraadslagend

SECTIE II. - BEHEER EN DIENSTEN

Artikel 13. - De algemene vergadering is heer en meester over de algemene belangen der mede-eigenaars.

Zij kan enkel wettelijk optreden bij algemene tegenwoordigheid of wettelijk opgeroepen. De vergadering, verenigd en zetelend in de voorwaarden aangegeven in huidig reglement, bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars in punten aangegeven in de medegedeelde dagorde.

ARTIKEL 14. - De algemene statutaire vergadering zetelt van ambtswege ieder jaar op de datum vastgesteld in de notariële basisakte. Het uur en de plaats dezer jaarlijkse vergadering zullen aangeduid worden in de bijeenroepingen.

De oproepingen geschieden door eenvoudig schrijven, acht dagen op voorhand, door de zorgen van de "Bestuurder".

Alle punten der dagorde moeten duidelijk op de oproefbrief vermeld zijn. Beslissingen gelden enkel voor deze punten voorkomend op de dagorde. Het staat de algemene vergadering vrij te beslissen over alle andere punten indien de vergadering voltallig is.

ARTIKEL 15. - Buiten eventueel de bestuurder (zie artikel 29) mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, indien hij zelf geen mede-eigenaar is, of tenzij hij op het geheel of gedeelte van de bouw een zakelijk recht of een genotsrecht bezit en door een mede-eigenaar belast werd hem te vertegenwoordigen en er te stemmen.

Dit mandaat moet schriftelijk bestaan en bepalen of het algemeen is of beperkt tot een wel bepaald punt van de dagorde, bij ontstentenis van deze bepalingen is het mandaat niet ontvankelijk door de andere mede-eigenaars.

Geen ander persoon is toegelaten tot de algemene vergadering, behalve toepassing van artikel 17 hierna voor wat betreft de Sekretaris der vergadering.

ARTIKEL 16. - Wanneer door het openvallen van een erfenis of voor welke andere wettelijke reden de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren hetzij aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatste vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan naakte eigenaars, zullen al deze belanghebbenden tot de algemene vergadering uitgenodigd worden. Zij zullen deze mogen bijwonen met raadgevende stem, maar zij zullen gehouden zijn één hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem en macht in hun naam te stemmen. De procuratie van deze vertegenwoordiger of het proces-verbaal van zijn kiezing, moet bij het proces-verbaal van de algemene vergadering gevoegd worden.

ARTIKEL 17. - Het bureel wordt gevormd door de Voorzitter bijgestaan door twee bijzitters of door de twee aanwezigen die de meeste paarten in de gemeenzame delen bezitten. Het bureel noemt een sekretaris welke niet noodzakelijk tot de vergadering behoort.

ARTIKEL 18. - Om geldig te beraadslagen moeten op elke vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars tegenwoordig zijn, die daarbij meer dan de helft der stemmen bezitten, onafgezien van de bepalingen in huidig reglement vervat en welke een zwaardere meerderheid of de algemeenheid der stemmen vereisen.

Indien de vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden binnen de maand, met dezelfde dagorde. Deze nieuwe vergadering zal definitief kunnen beslissen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en stemmen

zij, behalve in de gevallen dat de algemeenheid der stemmen vereist is. De beslissingen worden genomen met volstrekte meerderheid der aan de vergadering deelnemende stemmen.

ARTIKEL 19. - Wanneer de algemeenheid der stemmen vereist is, moet deze niet verstaan worden door de algemeenheid der aanwezige leden of hun vertegenwoordigers, doch door de algemeenheid der medeëigenaars. De afwezigen worden aangezien als gunstig stemmende op het gedane voorstel, indien zij hun oppositie niet per schrift hebben doen kennen op het oogenblik der stemming.

ARTIKEL 20. - De beslissingen rakende het beheer en genot der gemeenzame delen van het eigendom worden genomen in de voorwaarden gesteld in artikel 18.

ARTIKEL 21. - Beslissingen rakende de rechten van medeëigendom, het bijdragen tot de algemene onkosten en in het algemeen al wat betreft de zakelijke rechten vergen de algemeenheid der stemmen.

ARTIKEL 22. - Beslissingen aangaande veranderingen aan gemeenzame delen kunnen niet genomen worden dan door de algemene vergadering en vertegenwoordigende tenminste de drie/vierden der medeëigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen.

ARTIKEL 23. - Veranderingen aan het uitzicht van de bouw worden beslist door de algemene vergadering en bij algemeenheid van stemmen, zelfs indien deze veranderingen terugslaan op private dingen.

ARTIKEL 24. - Elke medeëigenaar heeft zoveel stemmen als hij paart bezit in de gemene delen van het eigendom.

ARTIKEL 25. - De beraadslagingen van de algemene vergadering worden opgenomen in een verslagschrift ingeschreven in een speciaal register en tegengetekend door de Voorzitter, de bijzitters en de sekretaris alsook door de medeëigenaars die het verlangen. Elk medeëigenaar mag van dit register inzage nemen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering en in tegenwoordigheid van de Bestuurder. Zonder bepaling waar het register zich moet bevinden, wordt het van rechtswege bewaard ten huize van de Bestuurder.

ARTIKEL 26. - Buiten statutaire vergaderingen kunnen buitengewone vergaderingen bijeengeroepen worden door de voorzitter of de bestuurder zo dikwijls als noodzakelijk blijkt. Zulke buitengewone vergaderingen moeten in elk geval gehouden worden telkens als medeëigenaars die een/vierde van het eigendom vertegenwoordigen, het aanvragen. Ingeval van niet ingrijpen van de Bestuurder, en dit gedurende meer dan acht dagen, wordt de vergadering wettelijk bijeen geroepen door een der medeëigenaars.

De oproepingen tot buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden door de Bestuurder aan alle medeëigenaars, acht dagen op voorhand en dit per aangetekend schrijven of alle andere middelen welke de bestuurder zal goedvinden. De oproepingsbrieven moeten de dagorde vermelden.

ARTIKEL 27. - De voorzitter der algemene vergadering en de twee bijzitters vormen de raad van beheer.

Zij worden verkozen door de vergadering voor een tijdspanne door haar bepaald en met eenvoudige meerderheid der stemmen. De raad van beheer heeft tot taak het werk van de Bestuurder te kontroleren.

ARTIKEL 28. - De algemene vergadering noemt een bestuurder en be-

paalt de duur van zijn mandaat, hetwelk nochtans te allen tijde zal herroepbaar zijn.

De bestuurder is gelast met het algemeen toezicht van de bouw en onder andere met de herstellingen aan de gemeenzame delen.

Bij afwezigheid of ontstentenis van de Bestuurder, wordt zijn taak waargenomen door de oudste mede-eigenaar welke het grootste paart in de gemene delen bezit.

ARTIKEL 29. - De Bestuurder zetelt in de algemene vergadering doch slechts met raadgevende stem, tenzij hij tevens eigenaar is. Zetelt hij als afgevaardigde van een of meer eigenaars, mag hij dit slechts als hoger aangegeven, dus volgens geschreven opdracht welke geannexeerd wordt aan het proces-verbaal der vergadering (zie artikel 15).

ARTIKEL 30. - De boekhouding en het beheer van de Bestuurder worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd. De Bestuurder moet zijn afrekening aan al de mede-eigenaars onderwerpen een maand voor de datum van de statutaire vergadering. De Voorzitter en de bijzitters hebben opdracht de boekhouding na te zien. Zij brengen schriftelijk verslag uit aan de vergadering en zij doen alle voorstellen.

Per drie maand moet de Bestuurder de private rekeningen doen geworden aan elke eigenaar afzonderlijk.

ARTIKEL 31. - De algemene vergadering besluit of de Bestuurder een vergoeding zal ontvangen of niet en stelt het bedrag dezer vast.

ARTIKEL 32. - De Bestuurder bewaart gedurende zijn mandaat alle dokumenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

SECTIE III. - VERDELING DER LASTEN EN INKOMSTEN.

A. - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Artikel 33. - Alle eigenaars dragen bij in de kosten van herstel en onderhoud der gemene delen, in verhouding van de paarten die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom, behalve de uitzonderingen welke zouden voorzien worden in de notariële basisakte.

ARTIKEL 34. - De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

- 1) Dringende herstellingen en werken.
- 2) Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken.
- 3) Niet onvermijdelijke herstellingen en werken.

ARTIKEL 35. - De Bestuurder heeft volle recht om, zonder voorafgaandelijke toestemming, alle herstellingen te doen uitvoeren, welke een onwonderbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan water- en gasleidingen, goten, riolen, daken, enzovoorts.

ARTIKEL 36. - De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van beheer op voorstel van de Bestuurder. De raad oordeelt of de zaak eerst aan de algemene vergadering moet worden voorgelegd of niet.

ARTIKEL 37. - Herstellingen of werken welke geen onvermijdelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door mede-eigenaars welke minstens drie/vierden der stemmen bezitten. Zij worden de statutaire algemene vergadering of een buitengewone vergadering voorgelegd welke beraadslaagt en beslist, zoals voorzien onder artikel 22 hierboven.

ARTIKEL 38.-De medeëigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun appartement, voor alle nazicht en herstelling der leidingen of andere gemeenzame dingen.

Uitgenomen voor de dringende werken, moet deze vrije toegang door de medeëigenaars nochtans niet verleend worden tussen een juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke de bouw verlaat voor meer dan een dag, moet de sleutels van zijn appartement toevertrouwen aan een persoon naar keuze in het gebied Antwerpen wonend. Naam en adres van deze persoon moeten de Bestuurder bekendgemaakt worden, ten einde ten allen tijde toegang tot het appartement te kunnen hebben ingeval van nood. De alzo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn tijdens de uitvoering der werken en herstellingen.

B.- BELASTINGEN - TAKSEN - LASTEN

ARTIKEL 39.- Tenzij de belastingen en taksen betrekkelijk het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte van het eigendom zouden gevestigd worden, zullen deze belastingen en taksen door ieder medeëigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding zijner paarten in de gemene delen.

ARTIKEL 40.- Alle schade voortspruitend uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortspruitend uit de bouw zullen door de medeëigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van het paart dat zij bezitten in de gemene delen van het eigendom, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de medeëigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, medeëigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

ARTIKEL 41.- De medeëigenaar welke de algemene onkosten zou opdrijven te zijnen persoonlijke profijte, moet alleen en persoonlijk deze vermeerdering dragen.

C.-INKOMSTEN

ARTIKEL 42.- Inkomsten of ontvangsten voortkomende van gemeenzame delen worden de medeëigenaars toebedeeld in dezelfde mate als hun tussenkomst in de uitgaven.

SECTIE IV. - VERZEKERINGEN.

ARTIKEL 43.- De verzekeringskontrakten zowel voor de gemene delen als van de privatieve delen (ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door de medeëigenaars. Deze kontrakten zullen volgende risico's dekken : brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, gas of elektriek, verhaal der geburen of van andere derden, alsook alle andere risico's welke door de Algemene Vergadering zouden vereist worden. De burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars of bewoners zal gedekt worden door een polis, gezamenlijk te onderschrijven.

De Algemene Vergadering bepaalt welke risico's moeten gedekt worden door deze verzekering tegen de burgerlijke verantwoordelijkheid, zoals namelijk het verhaal van derden, de locatie gevaren, de verantwoordelijkheid der medeëigenaars bij ongevallen en de gevaren in de persoon van de Bestuurder in het uitoefenen van zijn ambt, de ongelukken voortspruitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, indien er een bestaat, enzovoort.

De Firma Van Camp-Rijmenans stelt de verzekeringsbemiddelaar aan welke optreedt voor het afsluiten van de verschillende verzekeringskontrakten, welke bemiddelaar vrije keuze heeft van maatschappij.

ARTIKEL 44.- De Bestuurder en voor de eerste maal de Firma Van Camp-Rijmenans brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorgeschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geven aan de bestuurder volmacht om in hun naam alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te tekenen; de Bestuurder regelt en betaalt de premiën als algemene onkosten. Hij doet zich alle briefwisseling desaangaande toekomen. De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken, ingeval ontstentenis of weigering tekent de Bestuurder wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging. De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de Firma Van Camp-Rijmenans.

ARTIKEL 45.- De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der door de Algemene Vergadering afgesloten verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze voor hun rekening laten verhogen mits de bijpremie persoonlijk te dragen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijke titel van de meerderuitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrijelijk over dit verhoogd gedeelte der uitkering.

ARTIKEL 46.- De bijpremie voortvloeiende uit het feit van het beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel door een hunner gebruikt, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, moet door deze mede-eigenaar gedragen worden.

ARTIKEL 46bis. - Iedere mede-eigenaar zal zijn eventuele huurder verplichten het huurrisico te laten verzekeren bij dezelfde maatschappij als deze die de gemeenschap verzekert, door bemiddeling van dezelfde verzekeringsmakelaar of -agent.

ARTIKEL 47.- Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten die hem aanbelangen.

ARTIKEL 48.- De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen van de Bestuurder, bijgestaan door een mede-eigenaar aangeduid door de vergadering. De bestuurder belegt deze som op de Bank-of Postcheckrekening in de voorwaarden bepaald door de Vergadering. Zoals naar rechte, zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, aan wie huidige bepaling geen schade kan toebrengen; de tussenkomst dezer schuldeisers zal bijgevolg moeten gevraagd worden.

ARTIKEL 49.- Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt :

- 1) Indien de schade gedeeltelijk is, zal de Bestuurder de gelden gebruiken om te herstellen wat verwoest werd; indien toegekende vergoedingen onvoldoende zijn tot dekking dezer herstellingskosten, moet de Bestuurder het ontbrekende bijpassen op rekening van de gemeenschap. Moest uit hoofde van de herstelling een der mede-eigenaars een meerderwaarde bekomen, moet deze de onkosten tot het bekomen dezer meerwaarde persoonlijk dragen. Indien de vergoeding hoger is dan het bedrag der herstellingskosten, wordt het overschot gestort in de gemeenschappelijke kas.
- 2) Indien de schade totaal of geheel is, wordt de vergoeding eveneens aangewend tot de heropbouw, tenzij de Algemene Vergadering bij drie/vierden der stemmen beslist niet herop te bouwen. Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars - - - - -

in verhouding hunner paarten in de gemene delen. Het tekort wordt eikbaar binnen de drie maand na de vergadering welke de beslissing trof. De wettelijke interessen van verwijl lopen van rechtswege en zonder aanmaning.

Nochtans, ingeval de algemene vergadering de heropbouw beslist, zijn de mede-eigenaars welke niet tegenwoordig waren op deze vergadering of tegenstemden, gehouden hun rechten in het gebouw af te staan aan de overblijvende mede-eigenaars of, indien niet allen dezer het verlangen, aan deze die het aanvragen; in dit geval blijft aan de afstanddoeners voorbehouden de vergoeding welke hun zou toekomen.

Ingeval geen overeenkomst bereikt wordt voor het vaststellen van de afstandprijs zullen de bepalingen van artikel 79 hierna van toepassing zijn om het bedrag van de afstandprijs te bepalen. De afstandprijs moet komptant betaald worden.

Indien de bouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en de gemene zaken worden geregeld, dit voor alle inkomsten, als vergoedingen, verkoop van de grond, puinen, enzovoort, à prorata van ieders bezit in de gemene delen.

Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door andere oorzaak dan brand, worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, zetelende met drie/vierden der stemmen, kan de heropbouw beslissen, zelfs al wordt geen vergoeding uitbetaald.

HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

SECTIE I. - ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 50. - Er wordt een reglement van inwendige orde aangenomen door alle mede-eigenaars of hun rechthebbenden, en dit zonder mogelijkheid van verandering, dan door de algemene vergadering en in de voorwaarden bepaald door artikel 13 hierboven. De wijzigingen moeten op hun datum aangegeven worden in de verslagschriften der algemene of buitengewone vergaderingen. Zij moeten bovendien ingeschreven worden in het "BESTUURSREGISTER", gehouden door de Bestuurder.

Dit register moet de huidige tekst bevatten in zijn geheel, alsook alle eventuele wijzigingen of veranderingen welke door de vergadering zouden gestemd worden. Een afdruk van dit reglement wordt elk eigenaar of huurder ter hand gesteld alsook een afschrift van alle wijzigingen. Het register berustende bij de Bestuurder en hetwelk het Officieel exemplaar is tegengetekend door alle mede-eigenaars, mag steeds ingezien worden door alle mede-eigenaars, hun rechthebbenden of huurders.

ARTIKEL 51. - Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het gebouw, is de verkoper of verhuurder verplicht het Bestuursregister aan de nieuwe koper of huurder tot ondertekening voor te leggen. De nieuwe koper of huurder verklaart zich schriftelijk akkoord met de inhoud van het "Bestuursregister", inwendig reglement en alle verdere wijzigingen. De overdracht of verhuring kan enkel geschieden na instemming met de inhoud van het Bestuursregister. De verbintenis zich te gedragen naar alle punten van het inwendig reglement moet vermeld staan in de akten van verkoop en de verhuringskontrakten.

SECTIE II. - ONDERHOUD

ARTIKEL 52. - De schilderwerken zowel van voor- als achtergevel moeten geschieden onder toezicht van de Bestuurder en volgens een plan en op de tijdstippen geregeld door de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 53. - De schilderwerken van private aard doch welke de harmonie van de bouw aanbelangen, moeten tijdig door ieder eigenaar gedaan worden derwijze dat het gebouw steeds een indruk van "goede-oudhoud" geeft.

ARTIKEL 54. - De eigenaars moeten hun schouwen minstens eenmaal per jaar doen vagen door een gezworen schoorsteenvager. De Bestuurder moet ervan verwittigd worden.

ARTIKEL 55. - De mede-eigenaars of hun huurders of bewoners mogen aan de ramen of op de terrassen geen voorwerpen plaatsen als reklaamborden, wasgoed of voorwerpen welke door het vallen schade zouden kunnen berokkenen aan derden.

SECTIE III. - INWIJNDIGE ORDE

ARTIKEL 56. - Hout of kolen mogen slechts naar boven gebracht worden vóór tien uur des morgens en enkel in gesloten zuivere papieren zakken.

ARTIKEL 57. - De gemeenzame delen, zoals de inkomhall, de lift, indien er een bestaat, de gangen en de trappen moeten steeds vrij blijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen erin geplaatst worden. Tapijten, tafeldoeken, stofvolden en borstels mogen slechts geklopt worden vóór tien uur des morgens en op de plaatsen aangeduid door de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 58. - In de trapzaal mogen geen klederen uitgeborsteld worden, noch tapijten, noch matten, enzovoort; er mogen aldaar ook geen vreemde voorwerpen geplaatst worden niet behorende tot de bouw.

ARTIKEL 59. - Het is ten strengste verboden plooibare gasdarmen te gebruiken. Alle gasaansluitingen moeten bestaan uit stalen buizen.

ARTIKEL 60. - De mede-eigenaars en huurders mogen geen dieren houden, behoudens deze toegelaten door de Bestuurder, welke zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de Algemene Vergadering. De bestuurder mag steeds beslissen een eerst verlcende toelating in te trekken indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van het dier, nadeel berokkend wordt aan andere mede-eigenaars. Zijn beslissing desaangaande zal door eenvoudig schrijven betekend worden.

De eigenaar welke zich desaangaande niet onderwerpt aan de bevelen der Algemene Vergadering, of van de Bestuurder, zal een boete oplopen van honderd frank per dag vertraging vanaf de dag van de betekening der beslissing. De vergadering heeft het recht het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming te doen weg halen. De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas van inkomen.

SECTIE IV. - MORALITEIT EN RUST

ARTIKEL 61. - Alle bewoners van de bouw ten welken titel ook, moeten het gebouw burgerlijk en eerlijk bewonen en ervan genieten als een "goede huisvader". Zij moeten erop letten dat de rust nooit gestoord worde. Het gebruik van radio's, televisietoestellen, pick-up, piano's of welk muziekinstrument ook, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn nevenburen er niet door stoort. Alle elektrische apparaten moeten ontstoord zijn. Electriche motoren mogen niet geplaatst tenzij deze van stofzuigers, boenborstels, frigokasten, alle keukenapparaten, liften en centrale verwarming, indien het eigendom ervan voorzien is; al deze motoren moeten ontstoord zijn.

ARTIKEL 62. - De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur gegeven worden; zij mogen slechts bewoond worden door één familie in de enge zin van het woord, hun personeel of uitgenodigden.

ARTIKEL 63. - De eigenaars mogen hun appartementen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De af te sluiten huurkontrakten moeten vermelden dat de huurders niet mogen onder- of voortverhuren, dat zij kennis genomen hebben van tegenwoordig Algemeen Reglement van Mede-eigendom en er zich in alle punten zullen naar gedragen.

ARTIKEL 64. - Al de bewoners schikken zich naar alle gemeente- en politiereglementen.

SECTIE V. - LIFT

ARTIKEL 65. - Indien het eigendom voorzien wordt van een lift, zal een reglement voor het gebruik van deze lift opgesteld worden door de algemene vergadering, beraadslagende bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

De verrekening van de kosten die betrekking hebben op deze lift, zal voorzien worden in de notariële basisakte.

SECTIE VI. - PUBLICITEIT EN ONTVLAMBARE STOFFEN

ARTIKEL 66. - Behalve tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte, is het verboden publiciteit te maken op de gevels. Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm aangenomen door de algemene vergadering. Een zelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement.

ARTIKEL 67. - Het is verboden ontvlabare stoffen in de bouw op te stapelen of te bewaren, buiten, het geval voorkomende, de mazout-tank der centrale verwarming.

SECTIE VII. - BEHEER

ARTIKEL 68. - De raad van beheer ziet de bedrijvigheid van de Bestuurder na, controleert de boeken, maakt het verslag op der vergaderingen en doet de onontbeerlijk doch niet dringende werken uitvoeren.

De raad van beheer zorgt ervoor dat de algemene uitgaven zo laag mogelijk blijven. Deze raad zetelt wettelijk indien minstens twee leden aanwezig zijn. De besluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen en indien slechts twee leden aanwezig zijn, door algemeenheid van stemmen. De Bestuurder zetelt in deze raad doch slechts met raadgevende stem.

ARTIKEL 69. - De Bestuurder heeft tot taak het algemeen onderhoud van de bouw te verzekeren. Hij voert de werken uit welke hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van beheer, doet alle werken uitvoeren bevolen door de Algemene Vergadering of de raad van beheer. Hij maakt voor elke uitgave de rekening op voor elke mede-eigenaar.

ARTIKEL 70. - Telkens het nodig blijkt, vraagt de Bestuurder het advies van de architect aangesteld door de Algemene Vergadering.

ARTIKEL 71. - De Bestuurder is aangesteld om alle geschillen met derden of publieke administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de vergadering of de raad van beheer, welke beslist over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het

algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hij zelf alle initiatief en brengt later verslag uit bij de raad van bestuur.

ARTIKEL 72. - De Bestuurder legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maand aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

ARTIKEL 73. - De Algemene Vergadering heeft het vermogen te beslissen dat ^{door} iedere medeigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het Bestuur, zulks ten titel van provisie voor dekking van kosten van aanleg van brandstof (indien er centrale verwarming is) en alle andere uitgaven.

ARTIKEL 74. - De Bestuurder heeft het volle recht diegene der medeigenaars welke niet voldoen aan hun verplichtingen inzake bijdragebetaling, te beroven van het genot van gas en elektriciteit, zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle medeigenaars. Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal hij nochtans het akkoord inwinnen van de Beheerraad, doch van het bestaan van het akkoord zal hij nochtans niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven medeigenaar, zullen uit volle recht de wettelijke interesten opbrengen.

Is het appartement van de ingebreke gebleven medeigenaars verhuurd, zal de opbrengst der huur door de Bestuurder ontvangen worden, en dit met volle recht en na aanbevolen verwittiging aan huurder en eigenaar, dit tot het beloop van de aan de gemeenzame kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de Bestuurder afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar van het appartement.

ARTIKEL 75. - De Bestuurder is gelast alle sommen te innen voortkomende van zaken van de algemeenheid.

SECTIE VIII. - HUISBEWAARDER OF WERKvrouw

ARTIKEL 76. - Voor het geval een huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal deze huisbewaarder benoemd worden door de Algemene Vergadering der Medeigenaars, die ook zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Voor het geval geen huisbewaarder in het eigendom zou gevestigd worden, zal de algemene vergadering een werkvrouw aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder of van de werkvrouw zal geregeld worden door de Bestuurder.

De huisbewaarder of de werkvrouw mogen geen werk uitvoeren voor individuele rekening van de eigenaars of bewoners der appartementen.

SECTIE IX. - BESTEMMING DER LOKALEN

Artikel 77. - De bestemming der appartementen zal vastgesteld worden in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig Algemeen Reglement van Medeigendom zal gehecht worden.

SECTIE X. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

ARTIKEL 78. - Alle betwistingen voortspruitend uit de toepassing

of interpretatie van huidige basisakte, zullen verplichtend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij zijn rechter aanstellende, de beide scheidsrechters benoemen, onderling een derde rechter om henzelf bij te staan en de zaak mede op te lossen. Ingeval van ontstentenis vanwege een partij een scheidsrechter aan te stellen binnen de acht dagen na aanbevolen schrijven der andere partij, zullen de benoemingen gedaan worden door de heer Voorzitter van het Tribunaal van eerste aanleg van

Eenzelfde regeling zal getroffen worden indien de beide scheidsrechters er niet toe komen een derde rechter aan te duiden.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk aangestelde beslissers en nooit afwijken van de termijn van huidige basisakte, dit onder straf van nietigheid van hun beslissing. Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zestig dagen na hun benoeming. Na dit tijdsverloop is hun benoeming vervallen, tenzij zij de raad van beheer verwittigen dat hun opdracht nog niet kan afgesloten worden en aldus een verlenging van dertig dagen bekomen. Hun uitspraak is definitief en zonder beroep. De kosten dezer tussenkomst zijn voor de verliezende partij of voor beide, indien geen van beide gelijk verwierf; dit zal bepaald worden in de uitspraak van de scheidsrechters.

ARTIKEL 79. - Voor alle eigendomsoverdracht zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het Arrondissement.

ARTIKEL 80. - Voor al wat niet voorzien is door het tegenwoordig algemeen reglement van mede-eigendom, wordt er uitdrukkelijk verwezen naar de schikkingen van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek en voor zoveel als nodig naar de plaatselijke gebruiken.

Gehecht aan een basisakte verloten voor Heester Henri De Cort, notaris te Wilrijk verblijvende