

BASISAKTE

Appartementsgebouw te Wilrijk  
Pastoor Bauwenslaan

Het jaar negentienhonderd zesenzestig, de vierde  
november.

Voor ons, Meester JOHAN STOCKBROEKX, doctor in de rechten  
notaris ter standplaats Antwerpen.

ZIJN VERSCHENEN

1) de heer JAN LOUIS DILLEN, aannemer van bouwwerken, gebo-  
ren te Hoboken op twee juli negentienhonderd en zeven wo-  
nende te Hoboken, Antwerpse steenweg, 271.

2) de heer ALFONS LOUIS DILLEN, aannemer van bouwwerken,  
geboren te Hoboken, op twee en twintig augustus negentien-  
honderddertig, wonende te Brecht Pierrelaan, 15.

De heer Alfons Dillen ehier vertegenwoordigd door de heer  
Jan Louis Dillen, sub 1) ingevolge akte van volmacht verle-  
den voor notaris Johan Stockbroekx, te Antwerpen, op vier  
juli negentienhonderd drie en zestig, van welke volmacht  
voorlezing gegeven werd en welke volmacht overgeschreven  
werd ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen op drie ok-  
tober negentienhonderd drie en zestig, deel 3751 nummer  
5.

Welke komparanten ons notaris voorafgaandelijk aan de be-  
sisakte voorwerp dezer, verklaard hebben wat volgt:

De heren Dillen zijn eigenaar ieder voor de onverdeelde  
helft van een perceel grond gelegen te Wilrijk Pastoor  
Bauwenslaan ten kadaster bekend wijk A deel van nummer  
121/X groot volgens titel vier aren achtentwintig centiaren  
vijfenzeventig vierkante decimeter.

OORSPRONG VAN HET EIGENDOM.

Voorschreven perceel grond hoort de heren Dillen toe om  
het aangekocht te hebben onder lot een tegen de naamloze  
vennootschap Federale Immobilienvennootschap van het Bouw-  
bedrijf te Brussel bij akte verleden voor ons notaris Jo-  
han Stockbroekx te Antwerpen, op vijftwintig oktober  
negentienhonderd zesenzestig,

BASISAKTE

Na deze voorafgaande uiteenzetting hebben de komparanten  
ons notaris verzocht te akteren dat zij voormelde grond  
en het er op te richten gebouw stellen onder het beheer  
van de horizontale mede eigendom overeenkomstig de wet van  
acht juli negentienhonderd vierentwintig, zijnde artikel  
vijfhonderd zevenenzeventig bis van het burgerlijk wet-  
boek zodat voorschreven grond een gemeen deel zal uitma-  
ken in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen  
al de eigenaars van de privetieve delen der op te richten  
gebouwen, het alles met het oog op de afzonderlijke ver-  
koping van de privetieve delen met hun aandeel in de ge-  
mene delen waaronder de grond.



3254030

Het eigendom zal verdeeld zijn in volgende onderscheid  
delen:

- a) de privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zal  
uitleken van ieder eigenaar;
- b) de gemene delen die zich zullen bevinden in de toestand  
van mede eigendom en gedwongen onverdeeltheit tussen  
al de eigenaars der privaatieve delen.

Deze gemene delen zullen verdeeld worden in duizend/d  
zendste en als onafscheidelijke bijhorigheden verbonden  
worden aan de privaatieve delen.

De vervreemding van een privaatief gedeelte brengt ald  
de vervreemding mede van de er bijkomstig bijhorende  
gemene delen en alle hypotheek-of ander zakelijke rechte  
op een privaatief gedeelte bezwaren terzelfdertijd de  
delen in de gemene delen eraan verbonden.

De privaatieve delen komen voor op en zijn beschreven  
plannen en andere dokumenten, bij deze gevoegd.

Verder wordt er een reglement van mede eigendom opge  
met het doel de rechten van eigendom en mede eigendo  
bepalen de wijze vast te stellen waarop de gemene de  
len beheerd worden en de bijdrage van elk mede eigen  
in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen. Dit  
reglement omvat:

- 1) het statuut van het gebouw, waarvan de beschikking  
erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien w  
opgelegd aan al de mede eigenaars en niet vatbaar z  
wijziging tenzij bij eensgezinde toestemming van al  
mede eigenaars vastgesteld bij authentieke akte en  
schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor.

- 2) het reglement van inwendige orde betreffende het  
van het gebouw en de verschillende punten aangaande  
gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk a  
doch het zal verplichtend opgelegd worden aan aller  
in het vervolg titularis zullen worden van een eig  
recht of van het genot van een gedeelte van het ge  
De komparanten ten deze zullen eveneens door de be  
kingen van dit reglement gehouden zijn zolang zij  
zullen zijn van een element van het eigendom. hun  
opvolgers ten welke titel ook zullen er eveneens d  
houden zijn.

Vervolgens hebben de komparanten ons volgende doku  
overhandigd om aan deze gehecht te blijven.

- 1) bijlage I: de Beschrijving van het gebouw met zi  
vatieve en gemene delen en de verdeling dezer last

- 2) bijlage II: het reglement van mede eigendom

- 3) bijlage III: plan van gelijkvloers en verdiepin  
kelders doorsnede voorgevel en achtergevel.

Deze dokumenten vormen samen de basisakte van het

TWEEDE AANGEHECHT STUK  
EERSTE HOOFDSTUK

ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1: Gebruik makend van het recht voorzien door artikel 577/Bis paragraaf één van het burgerlijk wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, wordt het statuut van voormeld eigendom, welke statuut de verdeling, de be-  
wering, het onderhoud, en desgevallend de heropbouw van het eigendom regelt, als volgt vastgesteld. Deze bepalingen en de erfdiensstbaarheden welke er kunnen uit voortspuiten vormen het zakelijk statuut van gezegd eigendom voor al die mede-eigenaars en/of degene die op zelfde eigendom zake-  
lijke rechten, tegenwoordige of toekomstige, zouden kunnen doen gelden; zij zijn bijgevolg onveranderlijk, behoudens algemeen akkoord van al de mede-eigenaars; dit statuut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn door overschrijving op het bureel der grondpanden van de ligging van bedoeld ei-  
gendom.

Artikel 2. Daarenboven bedingt huidig reglement om wet te vor-  
men tussen partijen en hun opvolgers ten welke titel ook, een reglement van innerlijke orde betreffende het genot van het onroerend goed en de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd worden; Dit reglement van innerlijke orde maakt geen zakelijk statuut uit en zal voor wijzigingen vatbaar zijn on-  
der de voorwaarden die het vermeld.

Die wijzigingen zullen niet onderworpen zijn aan overschrij-  
ving maar moeten door de afstamdoeners van het eigendoms-  
of genotsrecht van een gedeelte van het eigendom aan de op-  
volgers opgelegd worden.

Artikel 3. Het zakelijk statuut van het eigendom vormt samen met het reglement van innerlijke orde en buurmenschep het algemeen reglement van mede-eigendom.

TWEEDE HOOFDSTUK

EIGENDOMSSTATUUT

EERSTE AFDELING

PRIVAAT EIGENDOM EN ONVERDEELDE MEDE-EIGEN-

DOM

Artikel 4. Het eigendom bestaat uit eigen (privatieve) zaken of delen en uit gemene zaken of delen. De gemene delen be-  
horen in onverdeeltheid aan de eigenaars van het gebouw ieder voor een breuk. De eigen delen (privatieve) worden genoemd "appartementen".

De gemene delen worden verdeeld in aandelen gehecht aan de appartementen.

Het aantal aandelen in de gemene delen werd vastgesteld in de basisakte of de er aangehechte dokumenten.

Artikel 5. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat deze aande-  
len door allen als vast en onveranderlijk aanvaard moe-  
ten worden, welke veranderingen ook aan de privatieve de-  
len door verbetering, verfraaiing of anderszins zouden

worden toegebracht. De verdeling der aandelen kan slechts gewijzigd worden door eensgezinde overeenkomst, tussen alle mede eigenaars in algemene vergadering verenigd en vastgesteld bij authentieke akte, over te schrijven op het hypotheekkantoor der ligging van het goed.

Artikel 6. Wel is het toegelaten twee of meer appartementen der verdiepingen, hetzij naast elkaar liggend hetzij boven elkaar liggend tot één enkel te verenigen. In dit geval zullen de aandelen in de gemene delen worden samenge-teld. Na twee of meer appartementen verenigd te hebben zal het de eigenaars veroorloofd zijn deze terug te verdelen volgens het normaal type. In geen geval zullen er meer appartementen mogen ontstaan dan in de oorspronkelijke basisakte werd beschikt.

Artikel 7. De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd worden noch belast met zakelijke rechten of inbeslagnemingen, tenzij samen met de privaatieve delen waarvan ze de bijhorigheden uitmaken en slechts voor de aandelen aan elk der privaatieve delen daarin toegekend zoals hoger bepaald.

Het grondpand of elk ander zakelijk recht op een privaatief deel of appartement gevestigd, bezwaard insgelijks en van rechtswege de aandelen in de gemene delen die er bijhoren.

Artikel 8. Elk bijzonder of privaatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van de appartementen van het gelijkvloers of van de appartementen der verdiepingen of ander privaatief lokaal en wel nemelijk de vloer, de parket, of het vloerbekleedsel waarover men gaat, aansluitend met de onderbevloering of het welfsel, dat gemeen is; de niet dragende binnenafluitingen, de binnendeuren, de vensters, de eventuele rolluiken en leuning, de deuren, uitgevende op de trapovergangen, alle binnengeleidingen (voor zoveel zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn) de gezondheidstoestellen tot bijzonder doel en gebruik (laveto's, bidet, badinrichting, water-closets enzovoort) de glazen delen der deuren en vensters, de plafonnering der zoldering met haar versieringen en in het algemeen al hetgeen zich binnen de privaatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst der eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen zelfs al bevindt het zich buiten die plaatsen, als het meer tot uitsluitelijke dienst of gebruik van die plaats bestemd is (zoals: bijzondere meters, bijzondere geleidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, enzovoorts)

Ieder eigenaar heeft het recht van de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren te genieten en er over te beschikken binnen de perken vastgesteld door huidig statuut en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der overige me-

de eigenaars noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar kan brengen.

Behieder mag zonder andere pleegvormen, dan degene welke in het algemeen voor zulke daden door de wet zijn voorzien zijn privetief deel met het aandeel der gemene zaken of aan verbonden verkopen, overdragen, afstaan, verpanden.

Behieder mag de innerlijke verdeling van zijn appartement of van zijn privetieve lokalen naar goeddunken wijzigen dit alles echter op eigen verantwoordelijkheid wat betreft de verzakkingen, schade of ieder ander ongeval of stoornis die er het gevolg van zouden zijn, zo ten opzichte der gemene delen als ten overstaan van de lokalen der andere eigenaars.

Behoudens wat hierna gezegd wordt is het de eigenaars verboden, zelfs in de gesloten ruimte van hun private lokalen enige wijziging toe te brengen aan de gemene delen.

Artikel 9. Verbouwingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden onder het toezicht van vak kundige personen mits de uitdrukkelijke machtiging van de betrokken algemene vergadering beslissend bij meerderheid van drie/vierde van alle stemmen.

Artikel 10. Niets mag aan de stijl of de harmonie van het gebouw gewijzigd worden tenzij bij beslissing van de betrokken algemene vergadering van alle eigenaars van het gebouw bereadslagend bij een meerderheid van drie/vierden der stemmen;

Dit zal het geval zijn voor de toegangsdeuren van de appartementen en andere privetieve lokalen, voor de vensters, de rolluiken, of zonneschermen, gordijnen, en tenten, en in het algemeen voor alle delen die van buiten zichtbaar zijn, zelfs wat de schildering betreft.

Artikel 11. De eigenaars zullen luiken, zonnetenten of andere beschermmiddelen mogen aanbrengen. Deze zullen echter moeten beantwoorden aan het model dat door de betrokken algemene vergadering werd goedgekeurd.

De eigenaars zullen van het gebruik van radio-of televisieposten mogen genieten. Te dien opzichte zal de betrokken algemene vergadering bij een eenvoudige meerderheid van stemmen een reglement van inwendige orde vaststellen.

het gelijkvloers en de appartementen der verdiepingen mogen bij het telefoonnet aangesloten worden, op kosten, risico en gevaar van de betrokken eigenaars;

In het gebouw zal een gemeenschappelijke televisie-antenne geplaatst worden. Verder zullen er in het gebouw geplaatst worden bijzondere buizen voor de telefoon; de eigenaars zullen zich hiervan noodgedwongen moeten bedienen ter uitsluiting van elke andere private installatie van zelfde aard

Artikel 12. Ieder eigenaar kan door de betrokken algemene vergadering gemachtigd worden de gemene muren door te breken en de lokalen waar hij eigenaar van is te doen aansluiten met de aanpalende woningen op voorwaarde dat de bestaande muren en pijlers geëerbiedigd blijven en dat de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang komt. De vergadering zal haar machtiging afhankelijk mogen maken van bepaalde voorwaarden.

Artikel 13. De kelders zijn uitsluitend bestemd voor de berging van voorwerpen van de eigenaars of bewoners van het gebouw.

#### TWEEDE AFDELING: DIENST EN BEHEER VAN HET GEBOUW

Artikel 14. In het gebouw door onderhavig reglement beheerd wordt geen huisbewaarder aangesteld.

Artikel 15. Door de betrokken algemene vergadering wordt beroep gedaan op een beheerder al of niet onder de mede-eigenaars van het complex gekozen; hij wordt gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en bepaaldelijk met de uitvoering der herstellingen van de gemene delen.

Zo de beheerder afwezig of belet is, zal de eigenaar die het grootste aandeel in de gemene delen heeft, zijn functies op zich nemen; in geval er meerdere eigenaars in aanmerking komen wordt de oudste onder hen met die taak belast.

Artikel 16. De algemene vergadering der mede-eigenaars van het gebouw beslist op soevereine wijze over het beheer van het gebouw.

Artikel 17. De statutaire algemene vergadering van de eigenaars van het gehele gebouw dit is van de eigenaars die een aandeel bezitten in de gemene delen, zal jaarlijks in de agglomeratie waar het eigendom gelegen is, gehouden worden op dag, uur en plaats door de beheerder of door hem, die de bijeenroeping doet, aangeduid.

Behoudens andersluidende aenduiding die als dan volgens de hierna bepaalde modaliteiten en regels zal moeten ter kennis gebracht worden van de eigenaars, worden gezegde jaarlijkse vergaderingen steeds op dezelfde dag, uur en plaats gehouden

Artikel 18. Buiten gezegde verplichte vergadering worden de eigenaars door de beheerraad bijengeroepen, telkens het noodzakelijk mocht blijken. Deze buitengewone vergadering zal moeten plaats grijpen wanneer de bijeenroeping gevraagd wordt door eigenaars van samen drie/vierden in de gemene delen. Indien de beheerder op hun verzoek niet zou ingaan binnen de acht dagen, zal de bijeenroeping rechtstreeks en geldig geschieden door een der mede eigenaars. De bijeenroepingen geschieden bij aengetekende brief minstens acht en hoogstens veertien dagen op voorhand. De bijeenroeping geschiedt ook geldig door overhandiging van de oproeping aan de betrokken persoon, tegen een door deze laatste ondertekend ontvangstbewijs. Is een eerste verga-

dering niet in getal, dan mag een tweede vergadering op dezelfde wijze samengeroepen worden met dezelfde agenda, waarop zal vermeld worden dat het een tweede vergadering betreft. In dit geval echter zal de bijeenroepingstermijn minstens vijf en hoogstens tien dagen beslaan.

Artikel 19. De agenda wordt vastgesteld door hem die de vergadering bijeenroept. Alle punten die op de agenda worden gebracht moeten klaar en duidelijk in de bijeenroepingen aangegeven zijn. De rubriek "allerlei" moet vermeden worden, tenzij voor zaken van werkelijk miniem belang.

Men mag slechts beredslagen over punten op de agenda vermeld; het staat de vergadering vrij naar goeddunken te beredslagen over zaken die zij verkiest, doch geen enkel der aldus besproken of besliste punten zal bindende kracht hebben, zo het niet op de agenda stond vermeld. Elkeen heeft het recht een punt op de agenda te laten inschrijven. Daartoe zal hij het ten gepastten tijde aan de beheerder moeten mededelen, opdat deze het op de agenda zou kunnen vermelden. Indien een deel van het gebouw aan een maatschappij behoort zal deze zich op de vergaderingen mogen doen vertegenwoordigen door een mandataris welke zijn procuratie zal voorleggen.

Artikel 20. De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede eigenaars van het gebouw. Zo de beheerder geen mede eigenaar is zal hij op de vergadering toch opgeroepen worden alwaar hij over een raadgevende niet over een beredslagende stem zal beschikken. Moest hij over een mandaat beschikken hem gegeven door mede eigenaars die geen deel nemen aan de vergadering, zo zal hij gehouden zijn ze te vertegenwoordigen en in hun plaats en volgens hun geschreven instructies te stemmen. Deze geschreven instructies zullen aan het verslagschrift worden gehecht. De beheerder wettelijke vertegenwoordiger en wederkerig echtgenoot en echtgenote uitgezonderd zal niemand een mede eigenaar mogen vertegenwoordigen dan wanneer hij zelf mede eigenaar is of wanneer hij een zakelijk genotsrecht op het eigendom heeft en mits hij voorzien is van een geschreven opdracht, van een mede eigenaar die hem het recht verleent aan de vergadering deel te nemen en er in zijn plaats te stemmen. Geen enkele buitenstaander wordt tot de vergadering toegelaten, uitzondering wordt enkel gemaakt eventueel voor de secretaris of advocaten alsook voor de huurders die hun respectievelijke eigenaars-verhuurders mogen vertegenwoordigen, doch elke huurder slechts voor het quotum van de door hem bewoonde delen; de echtgenoot mag zijn vrouw-eigenares en omgekeerd eveneens bij volmacht vertegenwoordigen. De opdracht moet geschreven zijn en uitdrukkelijk bepalen of ze algemeen is of slechts sommige punten betreft, welke zij in dit geval zal moeten aanduiden.

Buiten deze gevallen zal de opdracht van geen waarde zijn ten opzichte van de andere mede eigenaars. Wanneer tengevolge van het openvallen van een nalatenschap of hoofdens andere wettige oorzaak, het eigendomsrecht van een deel van het eigendom aan onverdeelde eigenaars zijt wesen meerder- of minderjarig, deze laatste vertegenwoordigd als naar recht of aan vruchtgebruiker en naakte eigenaar zou overgaan, zullen al deze gerechtigden moeten bijeengeroepen worden en zullen zij het recht hebben aan de vergaderingen deel te nemen, doch slechts met raadgevende stem. Zij zullen één hunner moeten kiezen en aanduiden om hen te vertegenwoordigen, dewelke alsdan beredslagende stem zal bezitten, en voor de groep zal stemmen.

De volmacht welke alzo aan deze laatste zal gegeven worden of het proces-verbaal zijner kiezing, zullen aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

Artikel 21. De algemene vergaderingen zijn slechts geldig samengesteld als alle mede-eigenaars van het gebouw, tegenwoordig of vertegenwoordigd of beheerlijk opgeroepen zijn. De beslissingen der algemene vergaderingen betreffende punten op de agenda vermeld, zijn bindend voor alle betrokken mede eigenaars onverschillig of ze tegenwoordig, vertegenwoordigd, of afwezig waren.

Artikel 22. De algemene vergaderingen kiezen voor de duur die ze zelf aanduiden bij eenvoudige meerderheid van stemmen hun voorzitter twee assessoren en een beheerder, zij zijn allen herkiesbaar.

Bij de eerste algemene vergadering komt het voorzitterschap toe aan de eigenaar van het grootste aantal aandelen in de ~~de~~ ~~de~~ delen van het gebouw. Bij gelijkheid van rechten komt het voorzitterschap toe aan de oudste onder hen.

Artikel 23. De bureau's zijn samengesteld uit de voorzitter en zijn twee assessoren en bij ontstentenis dezer laatste twee uit de voorzitter bijgestaan door de twee op de vergadering aanwezige eigenaars, die het grootste aantal aandelen in de gemene delen bezitten.

De bureau's duiden een secretaris aan. Deze mag buiten de vergadering genomen worden.

Artikel 24. Er wordt een lijst der aanwezigen opgemaakt welke door alle eigenaars die aan de algemene vergaderingen deelnemen moet ondertekend worden; deze lijst zal door de leden van het bureau worden echt verklaard.

Artikel 25. De beredslagingen gebeuren bij gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, behoudens de gevallen waarin door onderhevig **statuut** of door het reglement van innerlijke orde, een grotere meerderheid wordt vereist. Wanneer eenparigheid van stemmen wordt vereist moet daartoe niet verstaan worden de eenparigheid der le-



den op de vergadering aanwezig maar wel van alle mede eigenaars van het gebouw. De afwezigen zijn aan te zien als tegen het voorstel gekant, behoudens bij een tweede vergadering wanneer de eerste het getal niet bereikte. In dit laatste geval zullen de afwezigen beschouwd worden als akkoord gaande met het voorstel op voorwaarde dat er in het tweede oproepingsbericht uitdrukkelijk vermeld werd dat het een tweede vergadering betreft daar de eerste het getal niet bereikte. Voor beslissingen betreffende het genot der gemene zaken is de gewone meerderheid vereist, beslissingen betreffende de veranderingen of wijzigingen aan de ruwbouw of aan an-  
gen zouden betreffen eisen een meerderheid van gevel of toegan-  
stemmen van het geheel der stemmen.

Artikel 26 De eigenaars beschikken in de algemeen vergadering over zoveel stemmen als zij aandelen bezitten in de  
gemene delen.

Artikel 27. Om geldig te kunnen beredslagen moet elke ver-  
gadering samengesteld zijn uit ten minste de helft van het  
aantal leden met beredslagende stem, welke samen ten min-  
ste de helft der stemmen moeten vertegenwoordigen.  
Zo de vergadering deze dubbele voorwaarde niet vervult  
zal een nieuwe vergadering op zijn vroegst binnen de vijftien  
dagen bijrengeroepen worden, met dezelfde agenda.

Deze vergadering zal geldig beredslagen welke ook het aan-  
tal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars zij, welk ook  
het aantal stemmen weze waarover zij beschikken, uitgezon-  
derd in de gevallen waarvoor huidig reglement een bijzon-  
dere meerderheid voorziet,

Artikel 28. De beheersrekeningen van de beheerder worden  
aan de goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering  
onderworpen. De beheerder zal deze rekeningen ten minste  
een maand op voorhand moeten mededelen aan de betrokken  
mede eigenaars.

De voorzitter en zijn assessoren hebben mandaet die rekeningen  
aan de hand van bewijskrachtige dokumenten na te zien. Zij  
zullen aan de vergadering verslag uitbrengen over hun bevin-  
dingen en hun voorstellen moeten formulieren. Om de drie  
maand moet de beheerder aan alle mede eigenaars afzonderlij-  
ke rekening laten geworden.

De mede eigenaars zullen de missingen welke zij in de rekenin-  
gen zo algemene als bijzondere, zouden vaststellen aan de  
leden van de bureau's mededelen.

Artikel 29. De beredslagingen der algemene vergaderingen wor-  
den vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een  
daartoe bijzonder bestemd register en ondertekend door de  
voorzitter de assessoren de secretaris en de mede eigenaars  
die het vragen.

Ieder mede eigenaar mag inzage vragen van het register der

voorslagnschriften en er, zonder verplaatſing, kopij van nemen op de plaats die door de algemane vergadering zal worden aangeduid voor de bewaring en in bijzijn van de beheerder die met de bewaring van dat register alsmede van alle beheersarchieven belast is.

### DERDE AFDELING VERDELING DER GEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN A. Onderhoud en herstellingen:

Artikel 30. Ieder mede eigenaar van het gebouw zal bijdragen in de uitgaven voor onderhoud, bewaring en herstelling van de gemene delen en de daarop betrekking hebbende beheerskosten overeenkomstig de aandelen in mede eigendom uitgenomen wat betreft de tuinen achter het gebouw.

Artikel 31. De herstellingen en werken worden in drie categorieën verdeeld: dringende herstellingen en werken, noodzakelijke doch niet dringende herstellingen en werken, herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn;

Artikel 32. Dringende herstellingen en werken: de beheerder mag zonder voorafgaandelijke machtiging alle werken doen uitvoering die een dringend karakter vertonen.

Artikel 33. Noodzakelijke doch niet dringende herstellingen en werken; De belissing noodzakelijk doch niet dringende werken uit te voeren wordt genomen door de leden van het bureau de voorzitter en zijn twee assessoren, die aldus de beheerraad vormen. Deze zal uitmaken of een algemene vergadering moet gehouden worden om de uitvoering van zulke werken te bevelen.

Artikel 34. Herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn maar een verbetering of verfraaiing teweegbrengen. Deze werken zullen kunnen bevolen worden door een meerderheid van drie/vierde van alle stemmen op voorwaarde dat die gene die voor stemmen het op zich nemen die werken integraal te bekostigen.

Artikel 35. Voor alle herstellingen onderhoudswerken of schoonmaak van de gemene delen moeten de eigenaars doorgang verlenen door hun privé lokalen. Het geval van dringende reparaties uitgezonderd zal deze toegang evenwel slechts kunnen gevraagd worden van vijftien juli tot vijftien september.

In geval van afwezigheid voor meerdere dagen zullen de mede-eigenaars en of huurders en bewoners aan de beheerder hun tijdelijk adres mede delen en een sleutel van de ingang deur van hun appartement onder verzegelde omslag beschikbaar stellen bij de beheerder of bij een door hen aan de beheerder bekend gemakte persoon, die in de onmiddellijke omgeving verblijft, om in geval van nood, toegang tot het appartement te verlenen.

De mede eigenaars zullen zonder vergoeding alle ongemakken moeten dragen die zouden voortspuiten uit de herstellingswerken aan de gemene delen wanneer deze uit te voeren zijn

ingevolge beslissing genomen volgens de hiervoor aangehaalde regeling.

B. Verhoging der lasten voor toedoen van een mede eigenaar  
Artikel 36. Zo uit hoofde van het gebruik door de eigenaar van een appartement (of door zijn huurder) kosten zouden veroorzaakt worden die uiteraard hoger liggen dan degene waartoe de eenvoudige bewoning aanleiding geeft, zullen die kosten uitsluitend ten laste vallen van gezegde eigenaar in de mate waarin zij de normale kosten te boven gaan. Hiermede worden bijzonder bedoeld namelijk: het veelvuldig gebruik van de lift hetwelk aanleiding geeft tot een buitensporig stroomverbruik en slijtage van materialen en tot een buitensporige of abnormaal vlugge bevuiling van de inkomhell, de trappen en de lift wat uitgebreider en veelvuldiger schoonmaak zou noodzaken dan deze veroorzaakt door een gewone bewoning.

Het supplement dier kosten zal, zo mogelijk, in der minne worden bepaald door de beheerraad in overleg met de betrokken eigenaar.

Indien er tussen hen hieromtrent geen akkoord kan worden bereikt zal er beroep gedaan worden op een deskundige die het supplement zal bepalen door vergelijking met eigendommen van zelfde opvatting en gebruik en uitsluitend dienende tot residentiele bewoning. Zijn beslissing is bindend. De kosten veroorzaakt door de tussenkomst van de deskundige zullen ten laste vallen van de eigenaar van het appartement die ze heeft uitgelokt.

De ouders zullen er over moeten waken dat hun kinderen geen buitensporig gebruik van de lift maken en ze niet bij wijze van spel zouden gebruiken; De kosten spruitende uit zulk overdadig gebruik zullen voor rekening van de ouders gebracht worden in geval van verwittiging door de beheerraad gegeven er toe strekkende het misbruik te doen ophouden zonder gevolg is gebleven. Die kosten zullen door de beheerraad worden geschat.

C. Belastingen - burgerlijke verantwoordelijkheid - lasten  
Artikel 37. Zolang de belastingen met betrekking op het eigendom niet rechtstreeks gevestigd worden op de afzonderlijke erven, zullen de belastingen als gemene lasten worden beschouwd en verdeeld worden zoals hiervoren gezegd voor de uitgaven betrekking hebbend op de gemene delen.  
Artikel 38. De verantwoordelijkheid verbonden aan de eigendom (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom worden over alle mede-eigenaars van het gebouw verdeeld evenredig met hun aandeel in de uitgaven betrekkelijk de bijzondere gemene delen zoals hierboven bepaald. Dit alles behoudens het verhaal, dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen hen wiens verantwoordelijkheid zou vastgesteld zijn, hij weze een derde per-

soon of mede eigenaar.

Artikel 39. Ingeval de gemene lasten zouden verhogen door het feit en in het louter voordeel van een mede eigenaar zal deze alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

D. Ontvangsten

Artikel 40. Ingeval er ontvangsten zouden gebeuren naar aanleiding der gemene delen, worden zij door ieder eigenaar verkregen evenredig met zijn aandeel vastgesteld voor de uitgaven, zoals hiervoren vastgesteld voor de bepaald werd in verband met eventuele vergoeding wegens afstand, van gemeenzaamheid van scheimuren.

#### VIERDE AFDELING VERZEKERINGEN HEROPBOUW

Artikel 41. De verzekering van de privaatieve delen, en van de gemene delen zal, voor al de eigenaars bij dezelfde beheerder. Deze verzekering zal dekken: brand-en bliksem-elektriciteit, waterschade, ongevallen, materiele schade aan het gebouw, verhaal der medebewoners, alsmede het verhaal van huurders en geburen, onderling verhaal der mede eigenaars, verlies van genot, dit alles ten belope van de bedragen die door de reeds bestaande polis vastgesteld werden. Als de oprichters van de ruwbouw het gebouw reeds verzekerd hebben zullen de bestaande polissen door de kopers overgenomen en voortgezet worden. De beheerder zal inzake verzekering van het gebouw en van de gemene delen optreden namens de mede eigenaars.

de mede eigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen indien dit noodzakelijk ware teneinde de verzekeringskontracten af te sluiten en daartoe alle akten te tekenen; bij gebrek hieraan zal de beheerder van rechtswege en zonder inmostelling in hun plaats geldig mogen tekenen.

Artikel 42. Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der verzekeringspolissen.

Artikel 43. Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep door een eigenaar uitgeoefend, of hoofdens het personeel bij hem in dienst of meer algemeen hoofdens een oorzaak eigen aan een der eigenaars zal deze bijpremie alleen door deze laatste gedragen en betaald worden.

Artikel 44. Ingeval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de beheerder, in tegenwoordigheid van die eigenaars, welke daartoe door de algemene vergadering zullen aangeduid worden en dit op last gezegde vergoedingen bij een bank of andere instelling in bewaaring te geven onder de voorwaarden door zelfde vergadering te bepalen.

Het spreekt nochtans vanzelf dat de rechten der grondpandelijke of bevoorrechte schuldeisers zullen moeten geërbiedigd worden en deze bepaling zal hun in elk geval geen na-

deel mogen berokkenen.

Hun tussenkomst zal dus noodzakelijkerwijze moeten ingeroepen worden.

Artikel 45. Het gebruik van de vergoedingen wordt als volgt geregeld.

a) indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de beheerder de vergoeding aanwenden tot het herstel van de beschadigde delen.

Blijkt de vergoeding onvoldoende om het eigendom te herstellen dan zal het tekort door de beheerder bij de eigenaars moeten bijgeëind worden. Indien door de herbouwing of herstelling een of ander appartement meerwaarde zou verkrijgen dan zullen de eigenaars van de andere privaatieve delen, naar evenredigheid van hun aandelen verhaal hebben tegen de eigenaars die de meerwaarde genieten.

Indien de vergoeding groter is dan de uitgaven tot herstel of verbouwing, zal het overschot aan de eigenaars toebehooren in verhouding met ieder deel in de gemene delen.

b) moest de ramp de bouw in zijn geheel vernietigen, dan zal de vergoeding voor de heropbouw gebruikt worden, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er bij eenparigheid der stemmen anders over beslist.

Moest de vergoeding onvoldoende zijn om de kosten van de heropbouw te dekken, dan zal de opleg ten laste zijn van

de eigenaars in verhouding hunner rechten van mede-eigendom in de gemene delen en eisbaar zijn binnen de drie maanden van het tijdstip af waarbij die opleg door de algemene vergadering zou vastgesteld geweest zijn;

Bij gebrek aan betaling zal de wettige intrest van rechtswege en zonder in mora stelling lopen te rekenen van de dag die voor de betaling der bijdrage vastgesteld was, doch voor het geval de algemene vergadering der heropbouw zou beslist hebben, zullen de mede eigenaars welke geen deel aan de stemming zouden genomen hebben of degene welke zouden tegengesteld hebben verplicht zijn, op verzoek van de andere mede-eigenaars hen hun rechten, in het eigendom af te staan, binnen de maand van de beslissing der vergadering of indien al de mede eigenaars deze rechten niet wensten over te nemen, aan diegenen der eigenaars welke zulke vragen, doch steedsmits afhouding van het aandeel der afstanddoeners in de vergoeding te hunnen bate.

De prijs van die afstand zal in geval hierover geen akkoord bereikt wordt, vastgesteld worden door twee deskundigen door de voorzitter der burgerlijke rechtbank van Antwerpen, aan te stellen, op eenvoudig bevel ten verzoeken van de meest gereede partij met recht voor de deskundige zich in geval van meningsverschil te doen bijstaan door een derde deskundige, dewelke langs de ene of andere zijde zal be-

elissen; ingeval van onenigheid over de keuze van een derde deskundige zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden. De vastgestelde prijs zal betaald worden: een/derde kontant en het saldo per derde ieder jaar met wettige intrest te betalen ter zelfder tijd als de kapitaalsaandelen. Als het eigendom niet herbouwd wordt; zal de onverdeeldheid ophouden en zullen de gemene delen verdeeld of verkocht worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de verkoopprijs van de grond en der uitgebrande of vernielde gebouwen zullen alsdan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun recht van mede eigendom zoals hoger bepaald.

c) ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging anders dan door brand, zullen de hiervoren vastgestelde regels van toepassing zijn en zelfs voor het geval er geen enkele vergoeding wordt opgetrokken kan de algemene vergadering der appartementen bij een meerderheid van drie/vierde der stemmen de heropbouw van het eigendom beslissen.

Artikel 46. Voor het geval er door een der eigenaars aan zijn eigendom verfraaiingen werden toegebracht zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden; dit zal op de al gemene polis kunnen geschieden op last er de bijpremie van te dragen en te betalen en zonder dat de andere eigenaars zullen moeten tussenkomen in de af te dragen premie tot eventuele heropbouw.

Artikel 47. De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid der eigenaars zouden oordelen dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen, op voorwaarde er zelf de lasten en premien van te betalen. In beide voorgaande gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen recht hebben op de vergoedingen, welke tengevolge van gezegde bijverzekeringen zouden toegekend worden en ze zullen er in alle vrijheid over mogen beschikken.

Artikel 48. Ongevallen. Er zal eveneens door toedoen, van de beheerder een verzekering afgesloten worden door alle mede eigenaars tegen de ongevallen veroorzaakt door het gebruik van de eventuele lift, hetzij zij overkomen aan bewoners of buitenstaanders van het gebouw. Verder zal er eveneens door toedoen van de beheerder een verzekering afgesloten worden door alle mede eigenaars van het gebouw tegen in het algemeen alle ongevallen, veroorzaakt aan ieder eigenaar of bewoner van het gebouw, alsmede de ongevallen aan gelijk welke derden of aan hun goederen veroorzaakt in of in de naaste omgeving van het gebouw (zo bijvoorbeeld de schade, aan personen of voertuigen die zich voor het gebouw bevinden, veroorzaakt door het vallen van voorwerpen of het breken van glas of ander materieel van het gebouw afkomstig.)

Bovenstaande opsomming is slechts aanwijzend en niet beperkend.

De modaliteiten en de belangrijkheid ervan zullen door de algemene vergadering vastgesteld worden. De kosten zullen door alle mede-eigenaars gedragen worden zoals gezegd in artikel 30. In geval van verkoop of overdracht hetzij ten kosteloze of ten bezwarende titel zullen alle bestaande polissen van verzekering door de nieuwe eigenaar dienen overgenomen te worden.

Teneinde de bestendige goede werking van de lift te verzekeren zal een onderhoudskontraakt met de firma welke de installatie ervan uitgevoerd heeft, afgesloten worden. De kosten dezer onderhoudspolissen zullen gedragen worden door de mede-eigenaars zoals gezegd in artikel 30.

#### DERDE HOOFDSTUK      REGLEMENT VAN INNERLIJKE ORDE.

Artikel 49. Er wordt bovendien een reglement van innerlijke orde bedongen dat bindend zal zijn voor alle mede-eigenaars en voor hun rechtverkrijgers.

Dit reglement kan slechts door de algemene vergadering gewijzigd worden bij een meerderheid van de drie vierden gestemmen behoudens hetgeen hierna onder afdeling negen wordt bedongen. De wijzigingen aan dit reglement toegebracht zullen met hun datum in het boek der verslagschriften der algemene vergaderingen moeten ingelast worden en daarenboven in een boek betiteld "Beheerdersboek" gehouden door de beheerder en waarin in doorlopende tekst en zonder blanco's zullen overgeschreven worden, het statuut van het eigendom, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen aan dat reglement of aan het statuut toegebracht. een dubbel van het "beheerdersboek" zal ter beschikking der eigenaars gesteld worden in de woning van de beheerder en medegedeeld worden aan alle belanghebbende mede-eigenaars, huurders of rechthebbenden.

Ingeval van vervreemding van een deel van het eigendom zal de mede-eigenaar die zijn goed vervremmt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dat boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. Door het louter feit eigenaar, huurder of rechthebbende op een deel van het eigendom te zijn wordt de nieuwe belanghebbende gesubrogeerd in alle rechten en in alle verplichtingen die voortvloeien uit de voorschriften in dat beheerdersboek vervat. Hij zal zowel als zijn rechthebbende gehouden zijn zich naar die bepalingen te schikken.

#### EERSTE AFDELING ONDERHOUD

Artikel 50. De beschrijving zowel aan voor-zij-als aan achtergevels zal geschieden op de tijdstippen en volgens het plan door de algemene vergadering bepaald, onder het toezicht van de beheerder.

## TWEEDE AFDELING. UITZICHT

Artikel 51. De eigenaars of bewoners zullen aan hun vensters noch reclamebord, noch enige aanplakbrief, noch voorraadkastjes linnen of andere voorwerpen aanbrengen. Wel is het toegelaten op de toegangsdeur van de appartementen der verdiepingen of er naast, alsmede aan de inkom op het gelijkvloers en op de daar opgerichte briefbussen een plaatje aan te brengen volgens het model door de algemene vergadering aanvaard, waarop naam en beroep van de titularis. alsmede de verdieping waar hij woont staan aangegeven.

## DERDE AFDELING INNEERLIJKE ORDE.

Artikel 52. De mede eigenaars zullen slechts in de kelders hout mogen zagen klieven of klein maken. Brandstof of steenkolen zullen slechts mogen binnengebracht worden in de voor middag voor tien uur.

Artikel 53. De gemene gebruiksdel en wel. namelijk de inkom de trappen, de gangen, overlopen, enzovoorts, moeten steeds vrije doorgang verlenen, zodat het niet toegelaten is aan de muren wat ook op te hangen of er gelijk welk voorwerp of meubel te plaatsen.

Dit verbod slaat vooral en in het bijzonder op rijwielen kinderwagens en speelgoed.

Vloerkleden, stof-of opneemdoeken en dergelijke zullen nooit door welke vensters ook mogen uitgeklopt worden voor de Schoonmaak zullen zij aan een reinigingsinrichting worden toe vertrouwd of met een stofzuiger behandeld.

Artikel 54. In de gangen of op de overlopen zullen nooit huishoudelijke werken worden uitgevoerd zoals tapijtborsteling, bedden verzorging, klederverzorging oppoetsen der meubelen blinken van schoenen enzovoorts.

Artikel 55. Het is verboden zich in de gebeurlijke vuil schuiven van vloeistoffen of zware en breekbare voorwerpen te ontdoen zoals onder meer van flessen electische lampen kartonnen dozen en in het algemeen van al wat beschadigen besmetten, breken of de pijp verstoppen kan.

Artikel 56. Het is den strengste verboden voor de aansluiting op het gasnet gummidarmen, of andere darmen te gebruiken. Alle aansluitingen zullen met vaste metalen buizen moeten verricht worden.

Artikel 57. Slechts ten titel van gedogen zullen als dieren in de appartementen enkel honden, katten en vogels, (van kleine aard en soort) mogen gehouden worden.

Nochtens indien een dezer dieren door gerucht, reuk of anderszins stoornis zou veroorzaken, zal de algemene vergadering der eigenaars, bij eenvoudige meerderheid van stemmen de verwijdering van dit dier kunnen bevelen. Indien de eigenaar van dit dier zich aan die beslissing niet zou onderwerpen, zal de algemene vergadering hem de betaling van



vijftig frank daëgs kunnen opleggen te rekenen van de dag waarop hem deze beslissing zal betekend zijn en het bedrag van die sommen zal in het reservefonds gestort worden dit alles zonder afbreuk te doen aan de beslissing van de vergadering, strekkende tot de verwijdering van ambtswege door de vereniging der dierenbescherming en onverminderd de schadevergoeding die voor de redhtbank zou kunnen gevorderd worden.

#### VIJFDE AFDELING ZEDELIIKHEID STILTE

Artikel 58. De mede eigenaars, huurders, het huispersoneel de andere bewoners zullen het eigendom betrekken en bewonen als goede huisvaders zoals men het in rechtstermen pleegt te zeggen. Zij zullen er over waken dat de rust in het gebouw nimmer door hun toedoen of dat van hun dienstpersoneel of van hun huurders of bezoekers zou gestoord worden. Alle overdreven geluid zal door de bewoners vermeden worden. Muziekinstrumenten zullen mogen bespeeld worden en radio en televisie zullen mogen gebruikt worden volgens de mogelijk desbetreffende in voege zijnde politiereglementen doch enkel tussen acht en drie en twintig uur. Piano's en radio's en televisietoestellen zullen op dubbele vilten kleden geplaatst worden en mogen de mede bewoners niet storen. Indien elektrische toestellen gebruikt worden die radiophonische stringen zouden verwekken, zullen deze toestellen een enkele motor, ter uitzondering van degene welke delift bedient, zal in het eigendom mogen geplaatst worden; zullen evenwel mogen gebruikt worden alle stofzuigers, boenmachines kooktoestellen, alsook alle motoren welke huishoudelijke toestellen bedienen, onder voorbehoud van hetgeen hoger des betreffend bepaald.

Artikel 59. De huurcelen zullen de huurders de verbintenis opleggen het eigendom als goede huisvaders te bewonen en zich te onderwerpen aan alle beschikkingen van onderhavig reglement, waarvan ze zullen erkennen kennis genomen te hebben. In geval van behoorlijk vastgestelde grove overtreding zal het huurkontraakt mogen verbroken worden op aanvraag van de beheerder of, van gelijk welke andere vertegenwoordiger der mede eigenaars.

De eigenaars mogen hun kelders, onder elkæer verwisselen of ze tussen hen verkopen, mits notariële akte zoals elke overdracht van onroerende goederen onderworpen aan overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

Artikel 60. De mede eigenaars en al hun rechthebbenden zullen alle verplichtingen moeten naleven inzake stædlasten, politie- en wegen'sreglementen.

#### VIJFDE AFDELING BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel 61. De appartementen der verdiepingen en gelijkvloers zijn voor bewoning bestemd, het is niet toegelaten er enige

handelszaak met open deur te drijven voor zaken die van aard zijn hindernis of nadelen te berokkenen aan andere appartemen-ten.

Artikel 62. Buiten de gevallen waarin door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen toelating gegeven werd is het verboden enige publiciteit op het eigendom te hechten, geen meldingen zullen aan de vensters op de daken, of muren mogen geplaatst worden; ook niet in de inkom, op de trappen, of in de doorgangen of overlopen, dit alles zonder nadeel aan wat gezegd onder artikel 51.

Artikel 63. Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken, zullen in het eigendom niet mogen opgestapeld of bewaard worden.

De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat in de kelders of anderszins geen zaken of eetmiddelen in staat van ontbinding of verrotting zullen aanwezig zijn.

#### ZESDE AFDELING BEHEER

Artikel 64. De beheerraad van het eigendom is samengesteld uit de voorzitter en twee assessoren door de algemene vergadering gekozen tussen de mede-eigenaars. De beheerder zal aan de vergaderingen van de beheerraad deelnemen met raadgevende stem. De beheerraad houdt toezicht over het beheer van de beheerder, ziet de rekeningen na, brengt verslag uit bij de algemene vergadering, beveelt de uitvoering der noodzakelijke doch niet dringende, werken en kan de beheerder opdracht geven het dienstpersoneel op te zeggen. Hij treft alle nuttige maatregelen voor de veilige en regelmatige werking der gemene apparaten; de beheerraad waakt er over dat het beheer op zuinige wijze zou geschieden. De beheerraad zal geldig beraadslagen als twee zijner leden aanwezig zijn; de beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen: bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend. er zal verslag-schrift opgemaakt worden van de getroffen beslissingen het verslagschrift zal door de aanwezige leden ondertekend worden.

Artikel 65. De beheerder wordt door de algemene vergadering van het gebouw gekozen; hij mag onder de eigenaars gekozen worden of een buitenstaander zijn. In het eerste geval en zo hij niet bezoldigd wordt mag hij zich voor het houden der boeken en het schrijfwerk een secretaris toevoegen wiens bezoldiging door de algemene vergadering zal worden bepaald;

Artikel 66. De beheerder waakt over de goede staat van onderhout van het gebouw, voornamelijk der gemene delen, en over de goede werking van alle gemene apparaten, Hij houdt toezicht over het dienstpersoneel dat hij in dienst neemt en opzegt; hij geeft het alle nodige bevelen doet op eigen gezag de dringende herstellingen uitvoeren; op bevel van de

beheerraad doet hij de herstellingen uitvoeren die onmisbaar doch niet dringend zijn, evenals deze die de algemene vergadering beveelt. Hij is gelast met bedrag der gemene uitgaven en inkomsten tussen de mede eigenaars te verdelen de fondsen te centraliseren en ze te storten aan wien het behoort.

Artikel 67 De beheerder instrueert de betwistingen aangaande de gemene delen ten overstaan van derden of de openbare besturen. Hij brengt verslag uit bij de beheerraad en bij de algemene vergadering die over de te treffen maatregelen zullen beslissen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen. In spoedeisende gevallen zal hij alle bezwarende maatregelen treffen.

Artikel 68. Jaerlijks legt de beheerder zijn algemene rekeningen voor aan de algemene vergadering der mede eigenaars en onderwerpt ze aan hun goedkeuring; hij wordt desgevallend ontlast, driemændelijks bezorgt hij aan de mede-eigenaars hun afzonderlijke rekeningen. Er zal in handen van de beheerder door elke eigenaar een bedrag gestort worden van vijfhonderd frank, als provisie wat de beheerder niet toelaten het hoofd te bieden aan de algemene uitgaven; het bedrag der provisie kan door de algemene vergadering gewijzigd worden. De algemene vergadering kan ook beslissen een reservefonds aan te leggen, bestemd voor het hoofd te kunnen bieden aan grove herstellingen en het vervangen van apparaten.

De beheerraad heeft het recht de provisies te eisen die door de algemene vergadering werden bepaald; bij gebrek aan betaling zal de beheerder de in gebreke blijvende eigenaar dagvaardden mits eensluitende advies van de raad van beheer

Artikel 69. Bij gebrek van betaling of aenzuivering binnen de drie dagen na een gezonden herinnering, zal de beheerder in verstandhouding met de beheerraad, de toevoer van electriciteit gas en water het betrokken appartement bedienende, mogen afsnijden. Deze bepaling is wezenlijk en ten strengste op te vatten. De mede eigenaar die in gebreke blijft en zich op welkdanige wijze ook tegen de uitvoering van voormelde strafmaatregel zou verzetten zal van rechtswege en zonder inmorastelling beboet worden met honderd frank per inbreuk, welke boet in het reservefonds zal gestort worden. De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen vervolgd worden door de beheerder in naam van al de mede-eigenaars. Deze bezit daartoe, door het enkel feit van zijn aanstelling en voor de duur van zijn bevoegdheid een contractuele volmacht, dewelke onherroepelijk is. Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te spannen zal hij zich daartoe met de beheerraad verstaan en diens akkoord bekomen, alhoewel hij van deze verstandhouding of van dit akkoord geen rekening zal moeten geven of voorbrengen ten opzichte van derden

of van de rechtbanken.

De verschuldigde sommen zullen intrest opbrengen ten voordele van de gemeenschap tegen de rentevoet van zes procent tot op de dag der werkelijke betaling. Zolang de betrokken eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere eigenaars, indien nodig, zulke sommen moeten storten, die noodzakelijk zouden zijn om de goede gang van de diensten in stand te houden, sommen welke berekend zullen worden volgens hun aandelen in de gemene lasten zoals hiervoren vastgesteld onder artikel 30.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, is de beheerder gemachtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen. De beheerder heeft daartoe volle macht en recht; hij wordt daartoe bevoegd en hij zal geldige kwijting van de ontvangen huurprijzen afleveren; de huurder zal zich hiertegen niet kunnen verzetten en hij zal tegenover zijn verhuurder bevrijd zijn van de sommen waarover de beheerder hem kwijting heeft gegeven.

Artikel 70. Ingeval van overlijden van een eigenaar zullen alle deze verplichtingen en rechten overgaan op zijn erfgenamen en/of opvolgers met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen, in geval van overgang van een appartement door erfenis vrijwillig of gedwongen verkoop of welkdanige vervreemding, blijft de provisie som voor de gemene uitgaven gestort aan het gelijkvloers of het appartement gehecht als onafscheidelijke bijhorigheid en op dewelke de bijdragen voor de uitgaven nooit zal mogen aangerekend worden. Deze uitgaven zullen getekend worden en afgesloten doordde zorgen van de beheerder op de dag van de intotreding door de koper, of verwerver en zullen bij voorrecht ingevorderd worden op de verkoopprijs in geval van ingebreke blijven van de verkoper of overdrager.

#### ZEVENDE AFDELING GEMENE LASTEN

Artikel 71. Evenals de onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten gesproken uit de gemene behoeften door alle mede eigenaars gedragen in de verhoudingen en artikel 30 vastgesteld. Alzo de uitgaven voor water, gas electriciteit en onderhoud der bijzondere gemene delen, het loon van de beheerder, de wettelijke bijdragen voor de Rijkemeenschappelijke zekerheid, de aankoopkosten, onderhoudskosten en vervangingskosten van het gemeenschappelijk materiaal, zoals vuilbakken, gereedschap en produkten nodig voor het onderhouden van het gebouw, bureelbehoeften en briefwisseling enzovoorts.

Artikel 72. Het individueel verbruik van gas en electriciteit en alle kosten die met deze diensten verband houden worden gedragen en betaeld door ieder eigenaar.

Artikel 73. De proportionele verdeling der lasten in onderhavige afdeling bedongen mag slechts gewijzigd worden bij eensgezind akkoord van alle betrokken mede eigenaars

Artikel 73 Bis er wordt bepaald dat elke zaterdag ieder om de beurt moeten schoonmaken:

-de eigenaars der appartementen A 4 en B 4 het bordis der vierde verdieping en de trap van de vierde verdieping tot het bordis van de derde verdieping.

-de eigenaars der appartementen A 3 en B 3 het bordis der derde verdieping en de trap van de derde verdieping tot de tweede verdieping

-de eigenaars der appartementen A 2 en B 2 het bordis der tweede verdieping en de trap van de tweede naar de eerste verdieping

-de eigenaars der appartementen A 1 en B 1 het bordis der eerste verdieping en de trap van de eerste verdieping tot het gelijkvloers.

-de eigenaars van het gelijkvloers: de inkomhall

De liftkooi zal om de week door een eigenaar schoongemaakt worden zodat ieder om de tien weken hiervoor zijn beurt krijgt, hetzelfde geldt voor de straatstoep en toegang tot het gebouw.

Zolang de heren Dilen samen eigenaar zijn van een privatief deel van het gebouw zal hun taak overgenomen worden door de andere mede eigenaars ieder om de beurt.

#### ACHTSTE AFDELING ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 74. Ingeval van onenigheid tussen een of meer mede eigenaars en de beheerder, alsmede betreffende de interpretatie van het algemeen reglement van mede eigendom, zal de betwisting voorgelegd worden aan de algemene vergadering die zetelen zal in verzoening

Komt een akkoord tot stand zo zal er verslagschrift van worden opgesteld. Blijft de onenigheid bestaan, dan zal het geschil aan de bevoegde rechtbank worden onderworpen. Vervolgingen tot betaling zullen door de vrederechter ingespannen worden.

Artikel 75. Het algemeen reglement van mede eigendom zal overgeschreven worden op het bevoegde hypotheekkantoor samen met de basisakte waaraan het zal gehecht worden; het is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars alsook voor al degenene die in de toekomst gelijk welk deel in het eigendom zullen bezitten, van welke aard dit recht ook weze.

Een uitgifte ervan zal uitgereikt worden aan alle belanghebbenden die het vragen, mits betaling der kosten.

Dit reglement zal ofwel in zijn geheel in elk overdrachtsakte van eigendom of verklarende akte van eigendomsrecht of van vruchtgebruik of genot, moeten overgeschreven worden ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat be-

trokken partijen volledig kennis hebben van dit reglement van mede eigendom en dat zij, door het enkel feit van bewonend eigenaar te zijn, of titeldrager van enig recht op het eigendom of een deel ervan, gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die er uit het reglement en uit de regelmatig door de algemene vergadering getroffen beslissingen voortspruitende of in de toekomst kunnen voortspruiten.

In elke overeenkomst of kontrakt betrekkelijk een deel van het eigendom zullen de partijen woonstkeuze tot rechtbevoegdheid moeten doen in de agglomeratie waar het goed gelegen is. bij gebreke aan woonstkeuze zal deze aangezien worden als van rechtswege gedaan in het eigendom zelf.

Artikel 76. Er wordt alhier uitdrukkelijk bepaald dat de aanleg en onderhoud der voorhofjes door alle mede eigenaars dient gedragen en betaald ieder voor een/tiende deel. Zolang de heren Dillen samen eigenaar zijn van een privaat deel van het gebouw zal hun aandeel hierin omgeslagen worden over de overige mede eigenaars.

*[Handwritten signature]*

G erid and thuridig 1966  
te Antwerpen, België  
Boek 25 bladz. 88-98 22  
handtekening: frank  
De Ontvanger,

100f

*[Handwritten signature]*

1

ERSTE AANGEHECHT STUK.

BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN

De gebouwen worden opgetrokken op een perceel grond gelegen te Wilrijk Pastoor Bauwenslaan, wijk A deel van nummer 121/X groot volgens titel vier aren achtentwintig centiaren vijfenzevetig vierkante decimeter.

VERDELINGSWIJZE

De gebouwen zullen omvatten: tien appartementen die de private en uitsluitelijke eigendom uitmaken van de verschillende verkrijgers. Aan deze private eigendommen zijn aandelen in de gemene delen gehecht.

I DE gemene delen:

De grond: Het genot van de tuinen achter het gebouw is voorbehouden aan de eigenaars van de appartementen van het gelijkvloers op last aan de tuin een goed en verzorgd uitzicht te geven op hun kosten, dit in afwijking van artikel 30 van het aangehecht: glement.

De voorgevel, zijgevels en achtergevel, met al hun versieringen, de funderingen, de zware en dragende muren, de roosteringen, de gemeenheid der scheidingsmuren met de aanspelingen de eigendommen, met dien verstande echter dat de eventuele vergoedingen voor overname van de gemeenheid door de eigenaars der naburige erven uitsluitelijk voorbehouden blijft aan de heren Dillen.

De betonconstructie

Het dak met betonnen of houten kroonlijsten en muurkeppen de buizen en leidingen voor afwatering van regenwaters, alsmede de sept. put met onrechtstreeks spoelstelsel, en de sterputten, de rioolverbindingen de verluchtungsbuizen en kokers, de lift, liftruimte, liftmotor, alle leidingen van water, gas en electriciteit, behoudens nochtans de delen van deze welke binnen de appartementen zijn, indien zij tot uitsluitend en partikulier gebruik van deze appartementen dienen, de schouwpijpen, de gemeenschappelijke antenne voor televisie en de hoofdmeters.

ondergrond:

de gang, doorgang naar de kelders, de bergplaats voor fietsen en kindergagens, de meterkelder; op het gelijkvloers: de inkom met trapzaal.

Verders de trappen, de trapzaal en de overlopen, de minuterie de parlofoon, deuropener en belknoppen aan de inkomdeur behoudens het gedeelte van de leidingen dier apparaten gelegen in ieder appartement, welke samen met de desbetreffende apparaten op ieder appartement hiervan private eigendom is.

Verders worden nog als gemene delen aanzien al wat verband houdt met de vorenbeschreven delen van het gebouw, alsmede alle delen welke de wet van acht juli negentienhonderd vieren twintig en de gewoonten als gemeen aanzien, voor zover het

niet tegenstrijdig is met de bepalingen in deze of in de besissakte vermeld.

## II. Privetieve eigendom:

allen appartementen waarvæn de benøming aangeduid is op het plan van de voorgevel.

### A) op het gelijkvloers:

1. Het appartement links G L begriipende: häll; vestiaire; w.c. living; keuken; badkamer, twee slaapkamers; terras met kist

Onderaards kelder een

2. Het appartement rechts G R begriipende: häll vestiaire, w.c., living; keuken, badkamer, slaapkamer, terras met kist

Onderaards kelder twee

### B) op de eerste verdieping:

1. Het appartement links A 1 begriipende : häll, vestiaire, w.c.; living, keuken, badkamer, twee slaapkamers, terras met kist

Onderaards kelder drie

2. Het appartement rechts B 1 begriipende: häll, vestiaire w.c., living; keuken, badkamer, twee slaapkamers, terras met kist

Onderaards kelder vier

### C) op de tweede verdieping:

1. Het appartement links A 2 met zelfde indeling als het appartement A 1

Onderaards kelder vijf

2. Het appartement rechts B 2 met zelfde indeling als het appartement B 1

Onderaards kelder zes

### D) op de derde verdieping:

1. Het appartement links A 3 met zelfde indeling als het appartement A 1

Onderaards kelder zeven

2. Het appartement rechts B 3 met zelfde indeling als het appartement B 1

Onderaards kelder acht

### E) op de vierde verdieping:

1. Het appartement links A 4 met zelfde indeling als het appartement A 1

Onderaards kelder negen

2. Het appartement rechts B 4 met zelfde indeling als het appartement B 1

Onderaards kelder tien

## III. Verstellen van het aandeel in de gemene delen.

1. De grond en de gemene delen van het gebouw uitgenomen de lift met motor en aehörigheden.

Aen ieder appartement worden honderd/duizendste toegekend in de grond en de gemene delen van het gebouw, uitgenomen de lift met motor en aehörigheden, hetzij voor de tien appar-



ementen samen duizend/duizendste  
2. Lift met motor en oerhorigheden:

1.000/1.000

een ieder appartement wordt een aandeel toegekend in de lift  
met motor en oerhorigheden, en uitgedrukt in duizendste te  
kenten:

een ieder der appartement A 1- A 2- A 3- A 4- B 1- B 2-  
B 3- B 4 honderdvijftien/duizendste hetziesamen  
negenhonderdtwintig/duizendste

920/1.000

een ieder der appartement G L en G R veertig/  
duizendste hetziesamen tachtig/duizendste  
Samen duizend/duizendste

80/1.000  
1.000/1.000

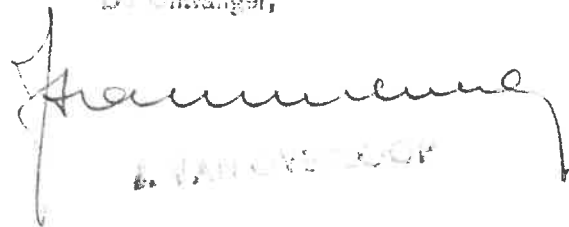


Geregistreerd drie blad geen verzending  
te Antwerpen, B.A. & Succ. S. de 9 november 1966  
Boek 25 Blad 82 van 22 ontvangen:

hondert frank

De Ontvanger,

100/



L. VAN DER LINDEN

Zij vervolledigen elkaar en vormen een geheel, zij dienen in onderling verband geïnterpreteerd.  
Deze dokumenten zullen bijgevolg hieraangehecht blijven, na door de komparanten "ne veritatur" getekend te zijn en door de ondergetekende notaris met de bijlage melding bekleed worden.

De vergoeding eventueel voortkomende van de overname der gemeenschap der scheidingsmuren door de eigenaar van de aanpalende erven blijft voorbehouden aan de heren Dillen, zelfs indien zij geen enkel recht meer op het eigendom zouden hebben.

Aan de privative delen der op te richten gebouwen mogen steeds wijzigingen gebracht worden, verstaan zijnde dat de wijzigingen niet van aard mogen zijn enig nadeel te berokkenen aan andere privative delen van het gebouw.

#### VOORWAARDEN DER VERKOPINGEN.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht van een der privative delen het gebouw uitmakende, zal er uitdrukkelijk in de akte dienen bepaald te worden dat de nieuwe belanghebbende volkomen kennis heeft van de basisakte alsmede van de aangehechte stukken en dat hij gesubrogeerd is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten alsook in deze voortspruitende uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

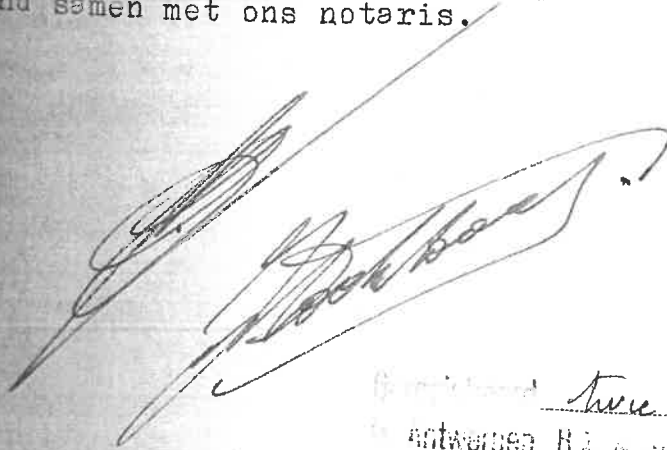
De op te richten gebouwen zullen geleverd worden en ter beschikking gesteld worden van de eigenaars zoals te bepalen in de afzonderlijke aannemingskontrakten.

Naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de heren Dillen, zijn door ons notaris, gewaarmerkt op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

Tot uitvoering dezer kiezen de komparanten woonst ter studie van ons notaris.

#### WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven  
En na gedane voorlezing aan de komparanten, hebben deze getekend samen met ons notaris.



Antwerpen, BA & sub. 5  
boek 28.6 blad 99 no. 7  
honderd frank

100/-

Handwritten signature of the notary  
I. VAN OVERLOOP