

2.035

Het jaar negentienhonderd acht en tachtig;

De achttiende april;

Voor Ons Meester THIERRY VAN DE PERRE, notaris te Antwerpen;

ZIJN VERSCHENEN:

De heer Andreas Franciscus SLEECKX, zaakvoerder, geboren te Turnhout op één april negentienhonderd zeven en dertig en zijn echtgenote mevrouw Marie Josée HOEGAERTS, zaakvoerster, geboren te Lier op zes oktober negentienhonderd veertig, samenwonende te Borgerhout-Antwerpen Turnhoutsebaan 39.

Gehuwd onder het beheer der algemene gemeenschap van goederen ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor ondergetekende notaris op vier en twintig maart negentienhonderd drie en tachtig, ongewijzigd tot op heden.

Welke komparanten Ons Notaris verklaard hebben:

1. Dat zij eigenaars zijn van volgende onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN DE EIGENDOM:

Een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te ANTWERPEN, Plantin en Moretuslei 89-91, ten kadaster bekend onder wijk H nummer 1119/F/4 voor een grootte van honderd vijf en dertig vierkante meters.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Voorschreven eigendom hoort toe aan de komparanten om hem te hebben aangekocht van mevrouw Yvonne Anna Juliette Lamot, zonder beroep, weduwe van de heer Edward Adolf Korpes, te Berchem-Antwerpen ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op vijf mei negentienhonderd zes en tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op twee juni daarna deel 6300 nummer 10.

Voorschreven eigendom hoorde oorspronkelijk persoonlijk toe aan de heer Edward Adolf Korpes, industrieel, te Berchem, in huwelijk met mevrouw Yvonne Lamot, voormeld, onder het beheer der scheiding van goederen, als door hem verkregen te zijn uit de nalatenschap van zijn ouders, de heer Benjamin Adolph Korpes, overleden te Antwerpen op vijf en twintig januari negentienhonderd negen en twintig en mevrouw Rose Jacoba Wilhelmina Van Ryswyck, overleden te Antwerpen op vijf maart negentienhonderd negen en twintig, waarvan hij de enige wettige en reservataire erfgenaam was.

Bij akte verleden voor notaris Gommaar Van Oosterwyck te Antwerpen op acht juli negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op vijf augustus negentienhonderd zeven en zeventig deel 5311 hebben de echtgenoten Korpes-Lamot hun huwelijksvermogenstelsel gewijzigd in een algemene gemeenschap van goederen, welke wijziging werd gehomologeerd door de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen bij vonnis van vijftien december negentienhonderd zeven en zeventig en werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van veertien februari negentienhonderd acht en zeventig.

De echtgenoten Korpes-Lamot hebben hun nieuw huwelijksvermogenstelsel bevestigd bij akte verleden voor notaris Gommaar Van Oosterwyck voormeld op zeven maart negentienhonderd acht en zeventig.

De heer Korpes is overleden te Antwerpen op dertig juli negentienhonderd vier en tachtig, zonder afstammelingen te hebben nagelaten en zonder uiterste wilsbeschikkingen te hebben gemaakt.

Zijn nalatenschap verviel aan zijn overlevende echtgenote, mevrouw Lamot, voormeld, ingevolge bepalingen vermeld in hoger vermeld huwelijks-

Eerste blad.

0340100



kontrakt,bedingende de toebedeling van de ganze gemeenschap aan de langst levende der echtgenoten,alsmede contractuele erfstelling door de eerststervende aan de langstlevende van het grootst beschikbaar deel van alle eventuele eigen goederen.

2.Dat zij bij deze,met het oog op de vervreemding en om de horizontale verdeling toe te laten,voorschreven eigendom onder het stelsel van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig wenssen te stellen.

3.Dat zij,in het vooruizicht de eigendomsrechten en de mede-eigendomsrechten vast te stellen in voorschreven eigendom,de wijze van beheer der gemene zaken,de bijdrage van ieder der eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven,enzomeer,Ons Notaris hebben aanzoekt de basisakte te willen akteren als volgt:

#### BASISAKTE:

Deze basisakte brengt een juridische verdeling van het eigendom tot stand en zal verdeeld worden in volgende onderscheiden delen:

a)privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar;

b)gemeenschappelijke delen die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van de privatieve delen.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidbaar met elkaar verbonden zijn zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht zonder de daaraan verbonden aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen.

#### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW MET AANDUIDING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

##### 1.Kelderverdieping:

a)privatieve delen:de kelders K1,K2,K3,K4,K5,K6,K7,K8,K9 en K10;

b)gemene delen:de trapkamer met trap naar het gelijkvloers,alsmede de diverse toegangsruimten tot de privatieve kelders,en de liftkoker;

##### 2.Gelijkvloers:

a)privatieve delen:de bureau's I en II rechts,de vestiaire rechts en het wc rechts,de bureau's I,II en III links,de bergkamer links,het wc links en de koer links;

b)gemene delen:het portaal,sas,hall,liftkoker en trapzaal met trappen naar de eerste verdieping;

##### 3.De eerste,tweede,derde en vierde verdieping,ieder:

a)privatieve delen:

-rechts:de keuken,hall,living,slaapkamer,badkamer,wc,plat dak boven het gelijkvloers (enkel voor de eerste verdieping);

-links:de keuken,living,slaapkamer,badkamer,wc,terras;

b)gemene delen:trapzaal met trappen,de liftkoker;

De komparanten verklaren de verdeling van het gebouw te willen doen in twee commerciële gelijkvloers (links en rechts) en acht appartementen (twee op iedere verdieping),dewelke zullen samengesteld zijn als volgt en waaraan de hierna vermelde eenheden in de gemene delen zullen verbonden worden:

##### 1.COMMERCIEEL GELIJKVLOERS LINKS:

a)privatieve en uitsluitende eigendom:de bureau's I,II en III,de bergkamer,het wc en de koer;onderaards ~~de kelder nummer 17;~~

- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:honderd/duizendsten in de gemene delen,waaronder de grond;
- 2.COMMERCEIEEL GELIJKVLOERS RECHTS:
- a)privatieve en uitsluitende eigendom:de bureau's I en II,de vestiaal en het wc;
- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten in de gemene delen,waaronder de grond;
- 3.APPARTEMENT EERSTE VERDIEPING LINKS,GEMERKT "1L":
- a)privatieve en uitsluitende eigendom:living,keuken,slaapkamer,badkamer,wc,terras achteraan;de kelder "K2".
- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten in gemene delen,waaronder de grond;
- 4.APPARTEMENT EERSTE VERDIEPING RECHTS,gemerkt "1R":
- a)privatieve en uitsluitende eigendom:hall,living,keuken,slaapkamer,badkamer,wc,plat dak achteraan boven het gelijkvloers;de kelder "K1".
- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten in gemene delen,waaronder de grond;
- 5.APPARTEMENT TWEEDE VERDIEPING LINKS,GEMERKT "2L":
- a)privatieve en uitsluitende eigendom:living,keuken,slaapkamer,badkamer,wc,terras achteraan; de kelder "K4".
- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten in gemene delen,waaronder de grond;
- 6.APPARTEMENT TWEEDE VERDIEPING RECHTS,GEMERKT "2R":
- a)privatieve en uitsluitende eigendom:hall,living,keuken,slaapkamer,badkamer,wc; de kelder "K3".
- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten in de gemene delen,waaronder de grond;
- 7.APPARTEMENT DERDE VERDIEPING LINKS,GEMERKT "3L":
- a)privatieve en uitsluitende eigendom:living met terrasje vooraan,keuken,slaapkamer,badkamer,wc,terras achteraan;de kelder "K6".
- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten in de gemene delen,waaronder de grond;
- 8.APPARTEMENT DERDE VERDIEPING RECHTS,GEMERKT "3R":
- a)privatieve en uitsluitende eigendom:hall,living met terrasje vooraan,keuken,slaapkamer,badkamer,wc; de kelder "K5".
- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten in gemene delen,waaronder de grond;
- 9.APPARTEMENT VIERDE VERDIEPING LINKS,GEMERKT "4L":
- a)privatieve en uitsluitende eigendom:living,keuken,slaapkamer,badkamer,wc,terras achteraan; de kelder "K8".
- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten in gemene delen,waaronder de grond;
- 10.APPARTEMENT VIERDE VERDIEPING RECHTS,GEMERKT "4R":
- a)privatieve en uitsluitende eigendom:hall,living,keuken,slaapkamer,badkamer,wc; de kelder "K7".
- b)mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten in gemene delen,waaronder de grond;

STATUUT VAN DE GROND:

De grond waarop het gebouw is opgericht behoort in mede-eigendom toe aan de verschillende eigenaars van het gebouw in dezelfde verhouding als de andere gemene delen.

Tweede blad.



De grond is zoals de andere gemene delen onvervreemdbaar zonet met en in dezelfde verhouding als de privatieve delen waartoe hij op onafscheidbare wijze toebehoort.

#### ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

De komparanten verklaren dat onderhavige basisakte wordt opgemaakt op voet van het kohier van bepalingen en voorwaarden die het algemeen reglement van mede-eigendom en het statuut van het eigendom uitmaken, welk kohier hieraangehecht zal blijven.

Aan elke eigenaar van een deel van het gebouw zal een kopie op vrij papier voor kennisgeving worden afgeleverd.

Dit reglement is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van het geheel of van een deel van het gebouw.

In afwijking en/of aanvulling van gemeld kohier gelden volgende bepalingen:

1. Het is verboden in de gemene gebruiksdelen en wel namelijk, de inkom, trappen, gangen, overlopen, enzovoorts, fietsen, brommers, moto's, kinderwagens of kinderspeelgoed te stallen.
2. Het is verboden welkedianige dieren of reptielen te houden in de gemene en privatieve delen van het gebouw, met uitzondering van kleine honden.
3. Het is de eigenaars van het gelijkvloers toegelaten daarin handel te drijven of een vrij beroep uit te oefenen.
4. De eigenaars of huurders van de appartementen dienen de vuilniszakken buiten op de straat te zetten - en nooit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw - op de dag zelve wanneer de openbare reinigingsdiensten dit komen ophalen en niet dagen op voorhand.
5. Aangezien het gebouw niet is voorzien van een ophijstoestel voor verhuizingen, zullen de verhuizingen dienen te geschieden langs de buitenkant van het gebouw door middel van een ladderlift, door de eigenaars of de huurders zelf te bestellen bij de verhuisfirma's.
6. De eigenaars van het gelijkvloers hebben het recht publiciteitsborden en lichtreklame aan te brengen op ganse voorgevel van het gebouw, zowel horizontaal als vertikaal.
7. Aangezien de eigenaars van het gelijkvloers geen gebruik maken van de lift, zullen deze niet moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing van de liftinstallatie.
8. Evenzo zullen de eigenaars van het gelijkvloers niet moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud en verlichting van de gemene delen van het gebouw.

#### HERVERKOOP

De huidige en toekomstige eigenaars van het geheel of een deel van hoger beschreven appartementen, verbinden er zich toe, ingeval van verkoop uit de hand van bedoelden appartementen, deze te laten verkopen door bemiddeling van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Centrale Woonvoorziening, in het kort C.W.V.", gevestigd te Antwerpen, Plantin en Moretuslei 89-91. De modaliteiten van verkoop zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke overeenkomst te sluiten tussen de betrokken partijen.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

De eigenaars van de appartementen op de eerste verdieping zullen ten allen tijden de mogelijkheid hebben om gebruik te maken van de schouwen en rookkanalen, zich bevindende in de kelder "K5" door middel van het aanleggen van buizen vertrekkende uit de kelder "K1" en lopende door de kelder "K3" naar het schouw- of rookkanaal van kelder "K5".

Deze bepaling maakt een erfdienstbaarheid uit in voordeel de appartemen-  
ten de eerste verdieping links en rechts, lastens het appartement op  
de tweede verdieping rechts en het appartement op de derde verdieping  
rechts.

BIJLAGEN

Worden aan deze akte gehecht:

- 1) het bouwplan van voorschreven eigendom;
- 2) het kohier van algemeen regieement van mede-eigendom;

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de namen, voornam-  
plaats en datum van geboorte van de komparanten op zicht van de door de  
wet vereiste stukken.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer kiezen de komparanten woonst op het kantoor van  
ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Antwerpen en na voorlezing hebben de kompa-  
ranten met Ons Notaris deze akte ondertekend.

Goedgekeurd de  
doorhaling van  
drie woorden, één  
letter en één ge-  
tal nietig in de-  
ze akte.

00000000

f 366  
Geregistreerd drie bladen één renvoer  
te Antwerpen, notariële kantoor der registratie  
op 28 APR. 1938  
boek 140 174 6 vol 7  
notariële kantoor: Tweedehands Wijk, Antwerpen

R. HULSEMANS





## ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

### HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zeventen-ventig bis van het Burgerlijk Wetboek, (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), paragraaf één, hebben de medeëigenaars, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed. Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars, of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de medeëigenaars, die tegen derden verzet zullen kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore der hypotheek van de ligging van het onroerend goed.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement van inwendige orde geen reëel statuut uitmaakt en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten aan de opvolgers opgelegd worden door de afstanddoeners van de rechten van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van medeëigendom.

### HOOFDSTUK II.: REEEL STATUUT.

#### PRIVAAT EIGENDOM EN ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM.

Het eigendom bestaat uit eigen of privatieve zaken of delen, en uit gemeene zaken of gelden, van welk laatste het eigendomsrecht in onverdeeldheid of gemeenschap, elk voor een breuk, aan al de eigenaars zal toebehoren. De eigen of privatieve delen worden genoemd « appartementen », welke samengesteld zijn onder meer uit: kamers, terrassen, en in voorkomend geval een hof of een koer. De gemene delen worden verdeeld in aandelen, aan elk der appartementen toegekend. Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke veranderingen ook aan de privatieve delen zouden kunnen aangebracht worden door verbeteringen, verfraaiing of anderszins. De privatieve delen van het eigendom, met aanduiding van het quotum of aandeel in de gemeenschappelijke zaken of delen, werden vastgesteld in de basisakte van het gebouw, waaraan dit algemeen reglement zal gehecht blijven.

De gemene delen van het eigendom zijn de volgende, met aanmerking

nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend :

De grond waarop het gebouw is opgericht, de hoofdmuren, de voor- en achtergevels, de afsluitingen, de scheidingsmuren tussen de gemene en privatieve delen, de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de konstruktie of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn ; de betonnen geraamten ; de muren van de gemene delen van de keldering, van de inkom of gang, van de trapzaal ; de schouwen als geheel der konstruktie ; de schouw van de centrale verwarming zo er een is ; het dak en het verlichtingsraam in het dak ; de toegangen te weten : de trappen met trapzaal, de overlopen van de trappen, de gangen en de trappen en uitgang ; zo er een lift is : de liftkoker in zijn geheel vanaf de kelder tot aan het dak muren inbegrepen, met de lift- en lichtinstallatie en alles wat er bijhoort ; de vuilnisschuif en de kelderplaats waar deze vuilnisschuif uitkomt ; de keldermonden van de kelders, de gangen van de kelder en de gemene kelders, zoals deze waar de elektriciteitsmeters en schakelborden, de gasmeters, de watermeters en zo meer zijn opgesteld ; in voorkomend geval de stookplaats voor de centrale verwarming met ketel en installatie en bijhorigheden, de automatische regelaar en daarbijhorende instrumenten, de boiler of ketel en de daarbijhorende gemene leidingen ; de gangen onderaards ; de valkokers ; de geleidingen en andere instellingen van gelijk welke aard en van algemeen nut, zoals water, gas, elektriciteit, telefoon, verwarming, enzovoort ; doch ter uitzondering van de delen van die geleidingen en toestellen die zich binnen huis van elk appartement zouden bevinden en tot persoonlijk gebruik van elk dienen, de betonnen geraamten en roosteringen of draagvlakken ; tussen de kelderingen het gelijkvloers, tussen deze laatste en de eerste verdieping en zo verder ; de afleidingsbuizen naar de gemene beirput ; de afleidingsbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of -put, ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen en de stijglijnen van de elektriciteit, gas, waterleiding en andere geborgen zijn ; de afvoerleidingen en de controle putjes daarvan naar de straatriool en alle geleidingen hoegenaamd, die voor gemeenschappelijk gebruik dienen ; (behoren echter afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement : de delen der geleidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen, welke zich binnenhuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke geleiding of afvoerleiding) ; de inkom met de deur (hall of gang) ; de ramen en de deuren in de gemene keldergangen ; de deuren van de liftkoker ; de keldermonden en de bekleedsels en roosters daarvan, de kelderdeuren, de keldertrap ; de lichtinstallaties en de lichtpunten in de gemene kelders, in de inkom, in de trapzaal of in de andere gemene delen ; de brievenbussen bestemd bus per bus voor elk appartement ; de elektriciteitsmeters, de schakelborden en de geleidingen, waarop de algemene verlichting der gemene delen en de krachtgeleidingen zijn aangebracht ; de leidingen van water, gas, elektriciteit tot aan de verschillende gemeenschappelijke meters, de telefoongeleidingen ; de versieringen van de voorgevel en de vensterramen, zo voor als achter ; verder en in het algemeen alle delen en zaken welke niet uitsluitend bestemd zijn en ten dienste zijn van de privatieve delen en welke gemeen zijn ingevolge de wet van acht juli negenhonderd vierentwintig en ingevolge het gebruik.

De gemene zaken kunnen niet vervreemd worden noch belast met wezenlijke rechten of inbeslagnemingen, doch alleen samen en met de privatieve delen waarvan ze de bijhorigheden uitmaken en slechts voor de aandelen van elk van de privatieve delen, zoals hoger bepaald, toegekend.

Het grondpand of elk ander zakelijk recht op een privaat deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk der gemene delen, welke ervan afhangen of er aan toegekend zijn.

Elk bijzonder of privaat eigendom behelst, ter uitzondering van de gemene delen, de samenstellende delen van elk appartement en wel namelijk: de plankenvloer, de parketvloer of elk ander vloerbekleedsel waarover men gaat met de onderbevloering aansluitend aan het welfsel dat gemeen is; de niet dragende binnen afsluitingen van de appartementen, de deuren, vensters, terrasdeuren in de voor- en achtergevels met hun versiersels, de eventuele rolluiken en leuning, de deuren uitgevende op de trapovergangen (de beschildering van het buitenvlak uitgezonderd), alle binnengeleidingen van de appartementen voor zover zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd; de gezondheidstoestellen tot bijzonder doel en gebruik (lavabo's, bidets, badinrichtingen, waterclosets, enzovoort), de radiateurs en chauffagegeleidingen, welke zich binnenhuis van elk appartement bevinden, en voor zover zij geen gemeenschappelijke geleidingen zijn (aan deze radiateurs en geleidingen mogen geen wijzigingen aangebracht worden dan met toestemming van de algemene vergadering en volgens de voorwaarden door deze gesteld); de glazen delen der deuren en vensters; de plafonering van de zolder met dezelfde versieringen, de binnenplafoneringen en binnenversiersels, en in het algemeen al hetgeen zich binnen de appartementen of privatieve delen bevindt en al hetwelk tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt ertoe te dienen, zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden, doch uitsluitend tot dienst of gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere geleidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, enzovoort.

De rookkanalen of rookpijpen van de private stookplaatsen in elk appartement zijn privaat eigendom, ter uitzondering van de delen ervan boven het dak uitstekend, welke gemeen eigendom zijn.

### HOOFDSTUK III. : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE. GENOT EN GEBRUIK.

1. Ieder van de medeëigenaars heeft recht, wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, ervan te genieten, en erover te beschikken als over de zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen hierna bedongen zou worden en op voorwaarde de rechten van de andere medeëigenaars niet te schaden, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen. Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid ten opzichte van de inzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die er zouden kunnen uitvoortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere medeëigenaars.

Tweede Blad



Ingeval hij een zware scheidingsmuur wil doorsteken zullen de werken slechts onder toezicht van de architect van het gebouw mogen uitgevoerd worden. Het ereloon van de architect valt ten laste van de eigenaars die de werken laten uitvoeren.

2. Hij mag zijn privatief deel, met de gemene zaken, die er bijbehoren, verkopen, overdragen, afstaan, verpanden, het alles zonder andere pleegvormen dan degene welke in het algemeen voor zulke daden bij de wet voorzien zijn.

3. Hij mag van zijn privatief deel gebruik maken, volgens de breedst mogelijke opvatting van dit woord, doch hij moet zich onderwerpen aan al de politie-, stad- en wegenreglementen, welke ter zake zouden bestaan of voorzien zijn.

4. Voor al wat niet bij de wet of bij laatstvermelde reglementen zou voorzien zijn, zullen de medeëigenaars zich voegen naar de bepalingen welke hierna volgen.

5. De medeëigenaars, hun huurders, de dienstboden en/of andere gebruikers van het eigendom, zullen steeds het eigendom moeten gebruiken en bewonen als goede burgers en ervan genieten volgens de wettelijke opvatting van de « goede huisvader ». Zij zullen ervoor zorgen dat de algemene rust nooit gestoord wordt door wie het ook zij.

6. De huurkontrakten, welke de eigenaars zouden toestaan of afsluiten moeten al de voormelde bepalingen en verplichtingen aan de huurders of gebruikers opleggen. Deze moeten op voorhand verklaren er kennis van genomen te hebben het alles op straf van verbreking van het huurkontraat of van de genotsafstand, nadat de ten laste gelegde feiten degelijk zullen onderzocht zijn.

Indien de medeëigenaar zich ten dien opzichte niet zou schikken naar de beslissingen van de vergadering der eigenaars, zal deze hem de betaling kunnen opleggen van een som van honderd frank per dag, van de betekening af aan hem gedaan van gezegde beslissing. Het bedrag van deze dwanggelden zal in het reservefonds gestort worden. Het alles zonder afbreuk te doen aan alle andere beslissingen, welke daarover door de algemene vergadering van de eigenaars, bij meerderheid van de twee/derde van de stemmen zouden genomen worden.

Elk appartement mag slechts bewoond worden door de leden van één-zelfde familie, hun genodigden en hun dienstboden.

7. Het eigendom bestemd zijnde voor de bewoning door gegoede lieden, zo is het elke medeëigenaar verboden, zijn deel te verdelen in meerdere appartementen.

#### UITZICHT VAN HET GEBOUW.

1. De eigenaars zullen er voor zorgen aan het eigendom een fraai uitzicht te geven en dit zelfs in al zijn onderdelen. Zij zullen er onder andere zorg voor dragen dat de raamstoffering zoveel mogelijk van éénzelfde weefsel en snit weze voor de ganse voorgevel, ten einde aan het geheel een harmonisch « cachet » te geven.

2. De gemene gebruiksdel en wel namelijk de inkom, de trappen, de gangen, overlopen, enzovoort, zullen steeds vrije doorgang moeten verlenen, zodat het niet toegelaten zal zijn aan de muren, wat dan ook, op te hangen of in die plaatsen gelijk welk voorwerp te plaatsen.

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

#### INWENDIGE ORDE.

1. Stookhout en brandstoffen zullen slechts mogen binnengebracht worden in de voormiddag vóór twaalf uur.

2. Het is verboden zich in de vuisnisschuiven van vloeistoffen of zware en breekbare voorwerpen te ontdoen, zoals onder meer flessen, elektrische lampen, kartonnen dozen en in het algemeen van al wat de koker kan beschadigen, besmetten, breken of verstopp en.

3. Vloerkleden, vodden, opneemdoeken of dergelijke zaken, zullen nooit door welk venster ook, mogen uitgeklopt worden.

Zij zullen voor het reinigen aan een reinigingsinrichting moeten toevertrouwd worden of behandeld worden met een stofzuiger.

4. In de gangen of op de overlopen zullen nooit huishoudelijke werken mogen uitgevoerd worden, zoals: tapijtborsteling, beddenverzorging, klederenverzorging, oppoetsen van de meubels, blinken van schoenen, enzovoort.

5. Moesten sommige dieren door gerucht, reuk of anderszins stoornis veroorzaken, dan zal de algemene vergadering van de eigenaars, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de verwijdering van die dieren kunnen opleggen. Indien de eigenaar van het dier zich niet zou onderwerpen, zal de algemene vergadering hem de betaling van vijftig frank per dag kunnen opleggen, nadat hem deze beslissing zal betekend zijn, en het bedrag van die sommen zal in het reservfonds gestort worden, het alles zonder afbreuk te doen aan de beslissing van de vergadering te nemen bij meerderheid van twee derden van de stemmen, strekkende tot de verwijdering van ambtswege door de Vereniging van de Dierenbescherming.

6. Alle muziekinstrumenten en radio's zullen mogen bespeeld worden of gebruikt worden volgens de mogelijke desbetreffende in voege zijnde politiereglementen, doch enkel tusen zeven uur en tweeëntwintig uur. De piano's en radio's zullen op dubbele vilt en kleden moeten geplaatst worden en mogen de medebewoners niet storen.

7. Indien elektrische toestellen gebruikt worden die radiofonische storingen zouden verwekken, zullen deze toestellen van het nodige moeten voorzien worden, ten einde dit euvel voor de radioontvangst te doen ophouden.

Geen enkele motor, ter uitzondering van degene welke de lift en de centrale verwarming bedienen, zal in het eigendom mogen geplaatst worden. Zullen evenwel mogen gebruikt worden: alle stofzuigers, boenmachines, koelkasten, alsook alle motoren, welke de huishoudelijke toestellen bedienen, onder voorbehoud van hetgeen hoger desbetreffend bepaald.

Derde Blad

Handwritten signature and scribbles, possibly indicating a signature or initials.

## BETREKKING VAN HET EIGENDOM EN VERHUIZING.

1. Het inbrengen van meubelen of de verhuizing ervan, zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw, bij middel van het speciaal daartoe bestemd ophijstoestel, en zal aan een bekwaam vakman worden toevertrouwd.

Alle kosten, veroorzaakt door beschadiging aan de gevel of andere delen van het eigendom in de loop van de verhuizingen, zullen door de betrokken eigenaar of de gebruiker moeten vergoed worden, en dit op eenvoudig verzoek van de voorzitter-syndicus van het eigendom, mits voorlegging van de rekening van de kosten.

Voor het geval evenwel dat het hier het inbrengen of wegvoeren van een meubeltje van weinig belang zou betreffen, is het toegelaten gebruik te maken van de gangen en trapzalen en verdere doorgangen, doch slechts voor zoveel er volstrekte noodzakelijkheid toe bestaat en mits voorlegging van een toelating, door de voorzitter-syndicus van het gebouw afgeleverd. In dit geval zal er voorafgaandelijk een onderzoek van de te gebruiken doorgangen gedaan worden, derwijze dat alle aangerichte beschadigen zouden kunnen vastgesteld worden, waarvan het herstel steeds ten laste van de verhuizer zal vallen.

2. In dit verband is het de kinderen verboden in de inkom, de gangen, op de trappen en overlopen te spelen of er onnuttig te vertoeven.

## BESTEMMING VAN DE PLAATSEN.

1. Het is verboden in het eigendom welkdanige handel of vrij beroep ook te drijven of uit te oefenen. Uitzondering wordt echter gemaakt voor de appartementen van het gelijkvloers, doch uitsluitend mits uitdrukkelijke goedkeuring van de aannemer-verkoper. Dit alles onverminderd het recht van de aannemer om een show-room op te richten op gelijk welke verdieping en een verkoopbureau op het gelijkvloers.

De eigenaars-verhuurders zullen ten allen tijde hun appartement te huur mogen aanbieden mits het aanbrengen van één ordelijke affiche aan de voordeur-geljkvloers.

2. Het is verboden enige publiciteit op het gebouw te hechten, geen meldingen zullen aan de vensters, op de deuren of muren geplaatst worden, ook niet in de inkom, op de trappen of in de doorgangen of overlopen. Uitzondering wordt gemaakt voor hetgeen onder primo hiervoor.

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 er zich in de kelders noch elders zaken of levensmiddelen in staat van ontbinding of verrotting bevinden.

## VERLICHTING - HUISBELLEN :

1. De verlichting van trapzaal en gemeenschappelijke doorgangen zal op gemeenschappelijke kosten van de eigenaars geschieden.

2. Aan de gemene ingangdeuren van het eigendom is er een bellenplaat met een bedieningsknop voor elk appartement aangebracht, waarnevens

volgens elk believe elke eigenaar of bewoner van een appartement een plaatje kan aanbrengen, de verdieping en de naam van de eigenaar of bewoner aanduidende. De afmetingen en de kleur van dit plaatje zal bepaald worden door de syndicus. Een tweede belknop bevindt zich aan de ingangdeur van elk appartement. Elke eigenaar beschikt over een bedieningsknop waardoor het hem mogelijk is de ingangdeur vanuit zijn appartement te openen.

#### CENTRALE VERWARMING :

De centrale verwarming zal werken van één oktober tot de eerste mei. Bij gemeen overleg, waarbij de eenvoudige meerderheid der bewoners volstaat, kunnen die data gewijzigd worden naargelang de weersgesteldenis. De deelname van de medeëigenaars in de kosten van de centrale verwarming is verplichtend voor alle medeëigenaars en/of bewoners.

De onkostenrekening zal driemaandelijks afgerekend worden en terzelfdertijd als de andere gemeenschappelijke rekeningen. Voor het betalen van de stookolie van de centrale verwarming, zal op voorhand een provisie moeten gestort worden.

Bovenstaande bepalingen betreffende de centrale verwarming zijn alleen van toepassing, indien het gebouw beschikt over de gemeenschappelijke centrale verwarming.

Vierde Blad

#### TELEVISIE - RADIOANTENNE :

Voor het gebouw is slechts één centrale antenne toegelaten. De verbintenissen van de aannemer beperken zich uitsluitend tot het laten plaatsen op zijn kosten van de antenne. Al de kosten van onderhoud, herstel, enz., reeds onmiddellijk na het plaatsen van de antenne verschuldigd zijn, volledig ten laste van de eigenaars, in verhouding met het aantal appartementen dat ze bezitten in het gebouw, behoudens eventueel de gewone rechten van verhaal die ze kunnen uitoefenen tegen de persoon of firma die de antenne heeft geplaatst, wegens bedrog, fout of onachtzaamheid.

#### ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - VERANDERINGSWERKEN :

1. Veranderingswerken aan de gemene zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits toestemming van de algemene vergadering van de medeëigenaars, onder toezicht van een bouwmeester of een andere bevoegde persoon.
2. De stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw, zullen slechts mogen gewijzigd worden, mits beslissing van de algemene vergadering van de eigenaars, bij meerderheid van stemmen van drie/vierde.  
Hierin zijn begrepen : de hoofdingangdeur, de ingangdeuren van de appartementen, de vensterramen en vensters en alle van de op straat zichtbare delen, zelfs voor wat betreft de kleur of de wijze van schildering ervan.
3. De herstellingen van uiterste noodzakelijkheid, zoals watergeleidingen, gasleidingen, buitenleidingen, goten, enzovoort, zullen van rechtswege en zonder bijzondere toelating van wie ook, door de voorzitter-syndicus op eigen initiatief mogen uitgevoerd worden.

4. Noodzakelijke herstellingen, die nochtans geen dringend karakter vertonen, zullen besloten worden door de algemene vergadering en slechts uitgevoerd worden op haar bevel.

Dit zal eveneens het geval zijn voor alle andere uit te voeren werken, welke geen dringend noch noodzakelijk karakter dragen.

5. De eigenaars of gebruikers zullen langs hun appartementen of privative delen, doorgang moeten verschaffen om alle herstellingen en onderhoudswerken aan de gemene delen te kunnen uitvoeren.

Buiten de dringende gevallen zal die toegang niet kunnen gevorderd worden tussen de vijftiende juli en de vijftiende september.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding, alle herstellingen aan de gemene zaken moeten dragen en betalen die volgens de normale vastgestelde regels zullen besloten zijn.

Indien medeëigenaars en/of huurders en bewoners voor meerdere dagen zouden afwezig zijn, zullen zij de voorzitter-syndicus hun tijdelijk adres moeten mededelen of een sleutel van de ingang deur van hun appartement moeten beschikbaar stellen bij zelfde voorzitter-syndicus of bij een door hem aan te duiden persoon in de onmiddellijke omgeving van het gebouw, dit ten einde in geval van nood, toegang tot hun appartement te verlenen.

#### BEHEER VAN HET EIGENDOM :

Voor zover het gemene zaken of belangen betreft, zijn de medeëigenaars gezamenlijke oppermachtige meesters inzake beheer en regeling van het eigendom in zijn geheel. Dit meesterschap wordt uitgeoefend in toepassing van onderstaande regels.

#### VERGADERING VAN DE EIGENAARS :

1. De algemene vergadering van de eigenaars grijpt éénmaal per jaar plaats, op de dag en uur, aan te duiden door de voorzitter-syndicus. Onder voorbehoud van andersluidende aanduidingen, die alsdan zullen moeten ter kennis gebracht worden aan de eigenaars, volgens nageschreven modaliteiten en regels wat betreft de samenroeping, worden gezegde algemene jaarlijkse vergaderingen altoos gehouden op dezelfde dag, uur en plaats.

Buiten gezegde verplichtende algemene vergadering worden de eigenaars bijeengeroepen, telkens wanneer het noodzakelijk mocht blijken. Deze buitengewone algemene vergadering zal moeten plaats grijpen, wanneer de bijeenroeping gevraagd wordt door minstens twee eigenaars. Indien de voorzitter-syndicus hierop niet zou ingaan binnen de acht dagen nadat hij ertoe verzocht werd, zal de bijeenroeping rechtstreeks en geldig geschieden door gezegde eigenaars.

2. De bijeenroepingen geschieden bij aangetekend schrijven, minstens acht en hoogstens veertien dagen op voorhand. De bijeenroeping is ook geldig indien zij geschiedt door overhandiging aan de betrekken personen tegen ontvangstbewijs. Bij eenvoudige meerderheid van stemmen mag de vergadering beslissen dat de bijeenroepingen bij eenvoudige brief zullen mogen geschieden, ter uitzondering nochtans voor de gevallen

voorzien bij artikel vijf hierna in fine, en wanneer eenparigheid van stemmen vereist is.

De dagorde wordt bepaald door degene die bijeenroept. Alle punten van de dagorde zullen klaar en duidelijk moeten aangestipt zijn.

Beraadslaging mag slechts gehouden worden over de punten in de dagorde aangeduid. Doch het staat de vergadering vrij naar goeddunken te beraadslagen over zulke zaken die zij verkiest, doch geen enkel der aldus besproken of besliste punten zal bindende kracht hebben. Elkeen heeft het recht een punt op de dagorde te laten inschrijven, hetwelk aan de voorzitter-syndicus te gepasten tijde zal moeten medegedeeld worden, zodat hij ze op de dagorde kan vermelden.

3. De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars, welke ook het quotum weze dat zij in het eigendom bezitten. Niemand zal een medeëigenaar mogen vertegenwoordigen als hij niet zelf medeëigenaar is of als hij geen zakelijk genotsrecht heeft en indien hij niet voorzien is van een geschreven opdracht van de medeëigenaar, hem het recht verlenende aan de vergaderingen deel te nemen en er in zijn plaats te stemmen. Geen enkele buitenstaander wordt tot de vergadering toegelaten. De echtgenoot mag zijn echtgenote-eigenares en omgekeerd eveneens, bij volmacht vertegenwoordigen. De opdracht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bepalen of ze algemeen is of slechts sommige punten van de dagorde betreft, welke zij in dit geval zal moeten bepalen. Buiten deze gevallen zal de opdracht van geen waarde zijn ten opzichte van de andere medeëigenaars.

Vijfde Blad

Handwritten signature and scribbles, possibly indicating a signature or initials.

Wanneer tengevolge van het opvallen van een nalatenschap of hoofdens andere wettige oorzaken, het eigendomsrecht van een deel van het eigendom aan onverdeelde eigenaars, zij wezen meerder- of minderjarig, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan vruchtgebruikers en naakte eigenaars zou overgaan, zullen al deze gerechtigden moeten bijeengeroepen worden, en zullen zij het recht hebben aan de vergaderingen deel te nemen, doch slechts met raadplegende stem. Zij zullen één van hen moeten kiezen en aanduiden om hen te vertegenwoordigen, dewelke alsdan beraadslagende stem zal bezitten en voor de gemeenschap zal stemmen.

De volmacht welke alzo aan deze laatste zal gegeven worden, of het proces-verbaal van kiezing, zal aan het proces-verbaal van de algemene vergadering moeten gehecht worden en blijven. Bij gebrek aan de algemene vergadering deel te nemen of zich te doen vertegenwoordigen zoals voorgeschreven, zullen de gerechtigden als afwezigen aanzien worden en de vergadering zal geldig beraadslagen in toepassing van nummers vijf, zes, zeven en acht hierna.

4. De medeëigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als het aantal onverdeelde paarten in de gemene delen, die zij vertegenwoordigen.

5. Om geldig te zijn moeten de beraadslagingen genomen worden door een vergadering, welke meer dan de helft van het quota met beraadslagende stem verenigt. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, zal ten spoedigste een nieuwe vergadering met dezelfde dagorde, binnen de vijf dagen, bijeengeroepen worden, en deze vergadering zal geldig beraadslagen, welke ook het aantal van de tegenwoordige eigenaars weze en welk quota ook zij zouden vertegenwoordigen, ter uitzondering nochtans

voor de gevallen waarvoor een speciale meerderheid van stemmen is voorzien.

6. De beraadslagingen van de algemene vergadering zullen door proces-verbaal vastgesteld worden, ingeschreven in een register ad hoc, en ondertekend door de voorzitter-syndicus en door alle eigenaars en mede-eigenaars aanwezig. Gezegd register zal steeds door de eigenaars mogen ingezien worden en ze zullen zonder verplaatsing, afschrift mogen van nemen, in de tegenwoordigheid van de secretaris-rekenplichtige, die met de bewaring ervan gelast is, en welke het register zal moeten ter beschikking houden op een plaats door de vergadering aan te duiden. De secretaris-rekenplichtige is insgelijks gelast met de bewaring van alle andere dokumenten, die het beheer van het eigendom betreffen.

7. De algemene vergadering is oppermachtig voor wat betreft het algemeen beheer en het regelen van de gemene delen. Zij neemt alle beslissingen welke noodzakelijk zouden blijken voor de instandhouding en de onderhoud van het eigendom. Zij stelt de secretaris-rekenplichtige aan, stelt de kredieten vast, onderzoekt de uitgaven, geeft ontlasting aan de secretaris-rekenplichtige over zijn beheer, in één woord, neemt alle beslissingen in het raam van dit reglement en voert haar wil uit volgens deze algemene regelen.

8. De beslissingen door de geldig samengestelde vergadering getroffen betreffende de punten welke op de dagorde voorkwamen, zijn bindend voor al de medeëigenaars.

9. Uittreksels uit de verslagen van de geldig gehouden beraadslagingen worden door de voorzitter-syndicus en door de secretaris-rekenplichtige geldig getekend teneinde uitvoerbare kracht te bezitten.

#### RAAD VAN BEHEER

1. Elk jaar wordt een raad van beheer onder de eigenaars gekozen en aangesteld. Deze is samengesteld uit een voorzitter-syndicus en een secretaris-rekenplichtige, dewelke telkens herkiesbaar zijn. Zij zullen elkaar mogen vervangen en onderling hun taken overdragen. Het is eventueel toegelaten dat één en dezelfde persoon beide functies waarneemt. Bij ontstentenis aan kandidaten kan de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen een bezoldigd buitenstaander aanduiden.

2. De secretaris-rekenplichtige vervangt de voorzitter-syndicus bij diens afwezigheid. De voorzitter-syndicus zal de raad van de secretaris-rekenplichtige inroepen, telkens er belangrijke en dringende maatregelen moeten getroffen worden, vooraleer de algemene vergadering zal kunnen bijeengeroepen worden. In dit geval zullen de beslissingen door hen beiden getroffen, geldig zijn en de algemeenheid van de eigenaars binden.

#### STEMMINGEN.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van dit statuut, zullen de stemmingen als volgt geschieden :

1. De eenvoudige meerderheid van stemmen in een geldig beraadslagende vergadering, is voldoende voor al wat het beheer en de inwendige orde van het eigendom betreft.

2. Om tegenwoordig statuut te kunnen wijzigen is het eensluidend akkoord van alle eigenaars vereist. Dit mag niet verstaan worden als algemeen akkoord van de eigenaars aanwezig op de algemene vergadering, maar van alle eigenaars, de afwezigen aanzien wordende als tegenstemmende, uitgezonderd nochtans, bij het bijeenroepen van de tweede algemene vergadering, wanneer de eerste zich niet in voldoende aantal bevindt. In dit laatste geval zullen de afwezigen aanzien worden als akkoord gaande met het voorstel op uitdrukkelijke voorwaarde nochtans dat in de tweede oproeping vermeld staat dat de afwezigen zullen aanzien worden als akkoord gaande met het voorstel.

3. Om een gemeen gedeelte van het eigendom te kunnen wijzigen of veranderen, is drie/vierde van de geheelheid van de stemmen vereist, de afwezigen aanzien wordende als tegenstemmende.

#### VOORZITTER-SYNDICUS.

1. De algemene vergadering draagt haar machten over op de voorzitter-syndicus, die haar vertegenwoordigt, en gelast wordt met de uitvoering van de beslissingen, zowel voor het dagelijks beheer als voor het algemeen en meer uitgebreid beheer van het eigendom. De eerste vergadering zal de duur van het mandaat bepalen.

2. De voorzitter-syndicus vertegenwoordigt dus alleen en tegenover wie ook de algemeenheid van de eigenaars en dit als enige gevolmachtigde.

3. De voorzitter-syndicus alleen geeft bevelen voor wat de gemene delen van het eigendom betreft. Hij ontvangt de klachten van de eigenaars, hij doet alle nodige herstellingen uitvoeren, hij is titeldrager der rekening van het eigendom, hij ontvangt de betalingen en regelt de uitgaven, hij roept de vergaderingen bijeen, hij laat de dringende werken uitvoeren, hij zorgt voor de invordering van de gemeenschappelijke lasten : in één woord hij handelt als goede vader van het huisgezin, net zoals hij voor zich zelf zou handelen, voor wat de gemene delen betreft. Hij vertegenwoordigt het eigendom tegenover derden als eiser en/of als verweerder. Vooraleer in rechte te treden, zal hij het akkoord van de secretaris-rekenplichtige moeten bekomen zonder dat hij daarvoor tegenover derden en de overheid het bewijs zal moeten leveren.

#### SECRETARIS-REKENPLICHTIGE.

1. De secretaris-rekenplichtige wordt belast met al het materieel werk tot uitvoering van het administratief werk van de voorzitter-syndicus. Zijn bezoldiging zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. Hij is belast met het bijhouden van - en het inschrijven in het register daartoe bestemd, van de beraadslagingen van de algemene vergaderingen van de eigenaars.

Hij zal verder de volgende boeken houden :

- a) het grootboek waarin alle inkomsten en uitgaven zullen ingeschreven worden ;
- b) het rekeningenboek van de eigenaars waarin het krediet en het debet van iedere eigenaar zal ingeschreven worden ;
- c) het rekeningen- en documentenboek waarin alle rekenplichtige documenten zullen ingeschreven en bewaard worden.

Zesde Blad



2. Driemaandelijks zal de secretaris-rekenplichtige een balans opmaken en deze, samen met de staat van de verdeling van de uitgaven tussen de verschillende eigenaars, aan de voorzitter-syndicus voorleggen, dewelke deze zal goedkeuren of er de nodige opmerkingen zal op maken en de nodige wijzigingen zal laten aan toebrengen.

Na goedkeuring zal de voorzitter-syndicus aan elke eigenaar de verdelingsstaat van de kosten overmaken, ten einde ieders aandeel daarin te innen.

3. Jaarlijks zal de secretaris-rekenplichtige een algemene inventaris opmaken, deze aan de voorzitter-syndicus voorleggen, dewelke er zorg zal voor dragen hem aan de algemene vergadering voor te leggen tot goedkeuring of opmerkingen.

#### GEMENE LASTEN.

1. Al de gemene lasten van onderhoud en herstellingen van de gemene zaken in dit statuut vermeld, de lasten voortkomende van gemene behoeften, zullen door de medeëigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van hun aandelen in de gemene zaken.

Aldus de uitgaven voor elektriciteit en water dienstig voor de gemene zaken, de aankoopkosten, kosten van onderhoud en vervanging van het gemeenschappelijk mobiel, van de gereedschappen voor het kuisen en onderhouden van het eigendom, van de boekhouding, eventueel de bezoldiging van de secretaris-rekenplichtige, enzovoort.

De verantwoordelijkheid betreffende het eigendom (artikel dertienhonderd zes en tachtig van het burgerlijk wetboek) en in algemene zin, al de kosten en lasten van het eigendom, zullen onverdeeld worden in evenredigheid met de aandelen van elke eigenaar in de gemene delen, zoals vermeld in de basisakte, wel verstaan zijnde indien het gemene delen betreft en zonder nadeel aan het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen degenen wiens persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden, hij weze een derde persoon of een medeëigenaar.

Ingeval een medeëigenaar de gemene lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.  
2. Elke eigenaar stort een provisie in verhouding van zijn rechten in de gemene delen, welke ingeschreven wordt op de rekening van zijn syndicus. Gezegde bijdrage wordt éénmaal en geldend voor de toekomst vastgesteld door de eerste te houden algemene vergadering van de eigenaars. De provisosom blijft gehecht aan - en maakt deel uit van elk appartement en kan niet teruggevorderd worden. De bijdragen in de onkosten en uitgaven moeten op de provisosommen aangerekend worden; dit ten zelfde titel als de waarborgsommen welke gestort worden voor telefoon, water, gas of elektriciteit.

3. De rekeningen van de gemene lasten en uitgaven worden driemaandelijks opgemaakt op benaestiging van de voorzitter-syndicus en door de zorgen van de secretaris-rekenplichtige.

De verdeling ervan tussen de eigenaars zal gedaan worden zoals hoger uitgelegd met dien verstande dat wat de kosten van verbruik, onderhoud,

reparatie en verzekering van de lift betreft, de eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers, daarin niet hoeven lussen te komen. De driemaandelijke rekeningen zullen aan de eigenaars overhandigd worden en deze zijn gehouden ze binnen de acht dagen aan te zuiveren.

Bij gebrek aan betaling of aanzuivering, binnen de drie dagen na een gezonden herinnering, zal de voorzitter-syndicus, in verstandhouding met de secretaris-rekenplichtige de toevoer van elektriciteit, gas en water, het betrokken appartement bedienende, mogen afsnijden.

Deze bepaling is ten strengste op te vatten. De medeëigenaar die in gebreke blijft, en zich op welkdanige wijze ook tegen de uitvoering van voormelde strafmaatregelen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder in morastelling beboet worden met honderd frank per inbreuk, welke boete zal aangerekend worden op zijn provisiekosten.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen vervolgd worden door de voorzitter-syndicus in naam van al de medeëigenaars. Deze bezit daartoe, door het louter feit van zijn aanstelling en voor de duur van zijn bevoegdheid, een kontraktuele volmacht, dewelke onherroepelijk is.

Alvorens de gerechterlijke vervolgingen in te spannen, zal hij zich daartoe met de secretaris-rekenplichtige verstaan en zijn akkoord bekomen, alhoewel hij van deze verstandhouding of akkoord geen rekenschap zal moeten geven of voorleggen of voorbrengen ten opzichte van derden of van de rechtbanken.

De verschuldigde sommen zullen intrest opbrengen ten voordele van de gemeenschap tegen de intrestvoet bij de wet voorzien inzake de handelsovereenkomsten. 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 zaken.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is, is de voorzitter-syndicus gemachtigd de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen.

De voorzitter-syndicus heeft daartoe volle macht en recht. Hij wordt daartoe afgevaardigd en hij zal geldig kwijtingen van de ontvangen huurprijzen afleveren. De huurder zal zich hier tegen niet kunnen verzetten, en hij zal tegenover zijn verhuurder vrijgesteld zijn over de sommen, kwijtgescholden door de voorzitter-syndicus, verantwoording af te leggen. Ingeval van overlijden van een eigenaar, zullen al deze verplichtingen en rechten met solidariteit en onverdeeldheid tussen hen, overgaan op zijn erfgenamen en/of opvolgers.

Ingeval van overgang van een appartement door erfenis, verkoop (vrijwillige of gedwongen), vervreemding of anderszins, blijft de provisiesom voor de gemene uitgaven gestort, aan het appartement gehecht als onafscheidelijke bijhorigheden en op dewelke de bijdrage voor de uitgaven verschuldigd, nooit zal mogen aangerekend worden.

Deze uitgaven zullen berekend worden en afgesloten door de zorgen van de voorzitter-syndicus op de dag van de ingenottreding door de koper of verwerver en zullen bij voorrecht ingevorderd worden op de koopprijs in geval van ingebreke blijven van de verkoper of overdrager.

Zevende Blad

Handwritten signature and scribbles, possibly indicating a signature or initials.

### BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen rechtstreeks op ieder appartement toegepast worden, zullen deze als gemene lasten aanzien worden.

### VERZEKERINGEN.

1. De verzekering van de privative delen, (ter uitzondering van het mobiel) en van de gemene delen, zal voor al de eigenaars, bij dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden door de zorgen van voorzitter-syndicus. Deze verzekering zal moeten dekken : brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door de elektriciteit, verhaal door derden, en dit voor de bedragen door de algemene vergadering vast te stellen.

De eerste verzekering zal geschieden door de oprichters van het gebouw en zal door de eventuele kopers moeten overgenomen worden, en voortgezet worden. De voorzitter-syndicus zal hiertoe al het nodige doen, hij zal de premiën als gemeenschappelijke lasten betalen, dewelke terugvorderbaar zijn ten laste van de eigenaars in verhouding van ieders mede-eigendomsrecht. De medeëigenaars zijn gehouden hun medewerking te verlenen, indien dit noodzakelijk is, ten einde de verzekeringskontrakten af te sluiten en daartoe alle akten te tekenen. Bij gebreke hieraan zal de voorzitter-syndicus van rechtswege en zonder in morastelling geldig in hun plaats mogen tekenen.

2. Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de polissen.

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

4. Ingeval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de voorzitter-syndicus, in tegenwoordigheid van die eigenaars welke daartoe door de algemene vergadering zullen aangeduid worden, en op last gezegde vergoedingen bij een bank of andere instellingen in bewaring te geven, in de voorwaarde door zelfde vergadering te bepalen.

Het spreekt nochtans van zelf dat de rechten der hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers zullen moeten geëerbiedigd worden en deze betaling zal hun in elk geval geen schade mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal dus noodzakelijkerwijze moeten ingeroepen worden.

5. Het gebruik van die vergoedingen wordt vastgesteld als volgt :

a) indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de voorzitter-syndicus de vergoeding gebruiken tot herstel van de beschadigde delen. Indien de vergoeding onvoldoende blijkt tot herstel van het eigendom, zal het tekort door de eigenaars gezamenlijk moeten bijeengebracht worden. Indien door de herbouwing of herstelling het een of het ander appartement een meerwaarde zou verkrijgen, zullen de eigenaars van de andere appartementen naar evenreigheid van hun aandelen verhaal hebben tegen de eigenaars die van de meerwaarde genieten. Indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, zal het overschot aan de eigenaars toekomen in verhouding van ieders aandeel in de gemene delen.

b) Indien de ramp de bouw in zijn geheel zou vernietigen, zal de vergoeding tot het herbouwen gebruikt worden, tenzij de eigenaars er anders zouden over beslissen; indien de vergoeding hiertoe niet volstaat, zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars in verhouding van hun rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van het tijdslijf af waarbij die opleg door de algemene vergadering zou vastgesteld geweest zijn; de wettige intrest zal van rechtswege en zonder in morastelling beginnen te lopen, van de dag af, voor de betaling van de bijdrage vastgesteld.

Doch voor het geval de algemene vergadering de heropbouw zou beslist hebben, zullen de medeëigenaars, welke geen deel aan de stemming zouden genomen hebben of degenen, welke zouden tegengestemd hebben, verplicht zijn, op verzoek van de andere medeëigenaars hun rechten in het eigendom af te staan, binnen de maand van de beslissing van de vergadering van de andere eigenaars, of indien deze allen niet wensten over te nemen, aan degene van de eigenaars welke zulks zouden vragen, doch steeds mits afhouding van het aandeel der afstanddoeners in de vergoedingen ten hunnen bate.

De overdrachtsprijs, in geval hierover geen akkoord bereikt werd, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank aan te stellen, op eenvoudig bevel ten verzoeken van de meest naarstige partij, met recht voor de deskundigen zich te doen bijstaan door een derde deskundige, dewelke langs de ene of andere zijde zal beslissen door stemming tussen hen allen. Ingeval van onenigheid over de keuze van de derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze als voorgeschreven, aangesteld worden.

De vastgestelde prijs zal betaald worden: één/derde kontant en het saldo per derde, ieder jaar, met wettige intrest te betalen terzelfderijd als de kapitaalsdelen.

Als het eigendom niet herbouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemene delen zullen verdeeld of verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding en de verkoopprijzen zullen tussen de eigenaars verdeeld worden in verhouding van ieders rechten en aandelen in het eigendom.

6. Voor het geval er door één der eigenaars aan zijn eigendom verfraaiingen werden toegebracht, zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden. Dit zal op de algemene polis kunnen geschieden op last voor de betrokkene 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.

De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid van de eigenaars, zouden oordelen dat de verzekeringssom onvoldoende is, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen op voorwaarde er zelf de lasten en premiën van te betalen. In beide 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 mogen over beschikken.

7. De ongevallen veroorzaakt door het gebruik van de lift, zij weze aan bewoners of buitenstaander van het gebouw overkomen, zullen door een verzekeringskontraakt moeten gedekt zijn.

Achtste en laatste Blad

Handwritten signature and scribbles, including a large 'X' mark and a signature that appears to be 'W. J. J. J.' followed by a flourish.

8. Een verzekeringskontraakt zal op dezelfde wijze moeten afgesloten worden voor de ongevallen, welke aan derden door het feit zelf van het eigendom, de radio en/of de televisieantennen en de lift zouden kunnen overkomen. De modaliteiten en de belangrijkheid ervan, zullen door de algemene vergadering vastgesteld worden.

9. Ten einde de bestendige goede werking van de lift te verzekeren, zal een onderhoudskontraakt met de firma, welke de installatie ervan uitgevoerd heeft, afgesloten worden.

#### ALGEMENE BEPALINGEN.

Ingeval van onenigheid tussen de eigenaars of tussen enigen van hen of één van hen en de voorzitter-syndicus, zullen de moeilijkheden betrekkelijk dit statuut of de algemene regeling van medeëigendom, voorgelegd worden aan het oordeel van een scheidsrechter in gezamenlijk akkoord aan te stellen; of, ingeval er geen akkoord kan getroffen worden over de aanstelling van een scheidsrechter, zal de meest naarstige partij aan de bevoegde Rechtbank zijn benoeming vragen.

Mogelijk op te rijzen betwistingen betrekkelijk de betalingen of het afdragen der provisosommen of van de sommen verschuldigd voor algemene onkosten, zullen insgelijks aan de bevoegde rechtbanken onderworpen worden. Voor alle gedingen, betwistingen, moeilijkheden en rechtsplegingen voortspruitende uit onderhavig algemeen reglement van medeëigendom, zullen alleen de rechtbanken van Antwerpen bevoegd zijn.

Aan elke eigenaar zal er een kopij van onderhavig reglement op vrij papier voor kennisgeving afgeleverd worden. ER ZAL GEEN ANDER AFSCHRIFT KUNNEN GEEIST WORDEN.

Dit algemeen reglement van medeëigendom zal overgeschreven worden op het bevoegd hypotheekkantoor samen met de basisakte, waaraan het zal gehecht zijn. Het is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars, alsook voor al degenen, die in de toekomst gelijk welk deel in het eigendom zullen bezitten, van welke aard dit recht ook weze.

Dientengevolge zal dit reglement, ofwel in zijn geheel in elke 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 de betrokken partijen volledige kennis hebben van dit reglement van medeëigendom, en dat ze, door het enkel feit van bewonend eigenaar of titel dragende van enig recht op het eigendom of deel ervan, gesubrogeerd zijn geworden in al de rechten en verplichtingen die uit dit algemeen reglement voortspruiten of in de toekomst voortspruiten kunnen.

In elke overeenkomst of kontraakt betrekkelijk een deel van het eigendom, zullen de partijen woonstkeuze moeten doen in de Antwerpse agglomeratie. Bij gebrek aan woonstkeuze zal deze aanzien worden als van rechtswege gedaan te zijn in het eigendom zelf.

Getekend « Ne Varietur » als bijlage aan een akte verleden voor notaris Thierry Van de Perre te Antwerpen op 18 april 1988.

Geregistreerd *akkt* bieden *pen* renvooien  
 te Antwerpen, negen te kantoor der registratie  
 op, **28 APR 1988**  
 Boek *9/20* *37*  
 De Notaris: *Thierry Van de Perre*  
 P. HUSSELMANS