

BIJLAGE I.  
BESCHRIJVING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW GELEGEN TE DEURNE  
OUDE BOSUILBAAN 38-40

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Zijnde het appartementsgebouw in oprichting op de percelen grond gelegen te Deurne Oude Bosuilbaan 38-40 en nader beschreven in de akte waaraan deze beschrijving gehecht is.

I. BESCHRIJVING VAN GEMENE EN PRIVATIEVE ELEMENTEN.

A. GEMENE DELEN.

Het zijn deze elementen, delen en lokalen die betrekking hebben op of ten dienste staan van meerdere privatieve delen of elementen en die ook in gedwongen onverdeeltheid volgens het hierna bepaald aantal kwotiteiten aan de privatieve elementen verbonden zijn.

Met inbegrip van alle andere delen, elementen, zaken, installaties en apparaten, die aan voorgaande bepaling zouden voldoen, bevat deze categorie alleszins:

- de fundering en de betonconstructies, alle draagmuren;
- de gevels met al hun versieringen alsmede alle zware zij- en scheidingsmuren met eventuele muurkappen;
- alle muren die niet de scheiding uitmaken tussen lokalen van eenzelfde privaatief element;
- alle daken met kroonlijsten, dakgoten, schouwpijpen, verluchtingspijpen, muurkappen en verhuisbalken;
- alle doorgangen die niet binnen één enkel privaatief element zijn gelegen, de dakbedekkingen ter uitzondering evenwel van de bevloering van de terrassen of koeren op de daken;
- alle buizen en pijpen voor afwatering van regenwaters en van vuilwaters, alsmede de sterfputten, schepputten, aalputten met spoelstelsel en watervergaarbakken;
- alle kokers, rook- en verluchtingskanalen, de pijpen voor vuilnisafvoer, alsmede alle andere pijpen, kanalen en kokers waardoor leidingen en buizen lopen dienstig aan meerdere privatieve elementen;
- alle water-gas- en elektriciteitsleidingen die niet uitsluitend ten dienste zijn van één enkel privaatief element;
- alle water-gas- en elektriciteitsleidingen, alsmede om het even welke andere leidingen die gemene lokalen, apparaten of elementen bedienen;
- de volledige liftinstallaties met alle leidingen, bedieningsapparaten en bijhorigheden met uitzondering evenwel van deze toestellen die door een bijzondere bepaling van de basisakte bedongen worden als zijnde niet gemeen aan alle privatieve elementen, alhier opgemerkt zijnde dat de lift de technische verdieping niet bedient;
- de volledige installaties voor parlofoon en deurontsluiters metalen bijhorigheden ter uitzondering evenwel van alle toestellen die uitsluitend ten dienste staan van één enkel privaatief element;
- de hoofdleidingen van gas, water en elektriciteit alsmede de hoofdmeters en bijhorigheden, voor zover deze niet het

Eerste blad

eigendom blijven van de betrokken uitbatende maatschappij;  
-alle lichtpunten en alle elektriciteitsleidingen die gemene lokalen bedienen, evenals de meters die daarop betrekking hebben voor zover zij eveneens niet het eigendom blijven van de uitbatende maatschappij;  
-alle kranen en leidingen der waterbedeling die gemene lokalen bedienen, evenals de daarop betrekking hebbende meters onder zelfde voorbehoud echter als hierboven;  
-de afwateringsbuizen van pompstenen, badkamers en W.C. alsmede de verluchttingsinstallaties op deze leidingen, voor zover zij meerdere privaatieve elementen bedienen;  
-alle verluchttingsgaten, alle water-en beerputten en spoelstelsels, kokers;  
-alle buizen en leidingen van riolering;  
-roostering van de keldergaten;  
- de binnen-en buitenschildering van alle gemene delen alsmede de buitenschildering van de private delen.

Verder volgende lokalen:

-Kelderverdieping: alle doorgangen, de trappen en trapkast, de liftput, de verluchte ruimten, de beerput met zijn spoelstelsel, de kelder voor centrale verwarming, voor EBES meters en voor gasmeters, twee bergplaatsen.

-Gelijkvloers: de algemene inkomhall met zijn deur, brievenbussen en boodschappenkastjes, de gang naar de lift, de trappen en trapkast, voor-en achterhof.

Opmerking voor wat betreft de achterhof: De achterhof is gemeenschappelijk, doch het genot en het gebruik worden voorbehouden aan de eigenaars van de appartementen van het gelijkvloers, maar op last van aanleg en onderhoud.

Verdiepingen 1 tot en met 3: De gangen naar de appartementen, de liftkokers, de trappen en trapkasten, de brandladders.

Technische verdieping: De gang naar het appartement, de machinekamer voor de lift, de trappen en trapkasten, de dakoppervlakte voor zover en geen terrassen worden opgericht.

Deze opsomming van gemene delen, elementen, installaties en lokalen wordt gegeven ten titel van aanduiding en is derhalve niet beperkend.

#### B.PRIVATIEVE DELEN.

Als privaatieve delen worden beschouwd de appartementen en andere panden waarvan de samenstellende lokalen hierna worden opgegeven en waarvan het hierna bepaald aantal kwoteiten in de gemene delen verbonden zijn.

Maken deel uit van de appartementen als zijnde privaatief de inkomdeur van het appartement, alle andere deuren in het appartement zelf, de plafonds en bevoelingen, de vensters, de ramen en terrassen, in voorkomend geval de privaatieve kelder, de ruiten, de gebeurlijke rolluiken, de individuele meters voor gas en elektriciteit, water en verwarming, voor zover deze niet blijven toebehoren aan de uitbatende maatschappijen, alle individuele leidingen die uitsluitend ten dienste staan van het betrokken privaatief deel, alle buizen en leidingen voor verwarming, warm en koud water, de radiatoren, eveneens voor zover ten dienste van één enkel priva-

de liftkokers  
Verzending goedge-  
keurd en  
Tweede blad

*M.*  
*[Handwritten signature]*

tief deel, de lichtpunten, de brievenbussen, alle niet dragende muren die kamers van éénzelfde privaatief deel scheiden, de binnenoppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen kan aanzien worden als staande alleenlijk ten dienste van één enkel privaatief deel.

Voorgaande opsomming is dan ook niet beperkend doch wordt gegeven louter ten titel van aanduiding.

Het gebeurlijk zichtscherf in matglas tussen de terrassen toebehorende aan twee verschillende appartementen hoort zoals een gewone scheiding in onverdeeldheid toe voor de helft aan de betrokken appartementen.

#### OPSOMMING EN BESCHRIJVING VAN DE PRIVATE DELEN.

##### I. KELDERING

Tien(10) bergingen genummerd van 1 tot en met 10.

##### II. Gelijkvloerse verdieping.

Op deze verdieping zijn er twee appartementen voorzien, genummerd 1 en gelegen in het gebouw aan de rechterkant (gevelwaarts gericht gezien) en genummerd 2 en gelegen in het gebouw aan de linkerkant (gevelwaarts gericht gezien)

Ieder appartement begrijpt: Hall, living, keuken, badkamer, twee slaapkamers.

NOTA. Aan ieder van deze appartementen wordt ook verbonden het uitsluitend genot en gebruik van de achterhof en achterterras, over een breedte zoals aangeduid op de hieraangehechte plans en dit op last van ze op eigen kosten aan te leggen en te onderhouden. Zoals hoger gezegd blijft deze achterhof gemeen deel.

##### III. DE VERDIEPINGEN 1 TOT EN MET 3:

Op elk van deze drie verdiepingen zijn er twee appartementen. Aldus zullen de appartementen op ieder dezer drie verdiepingen samengesteld zijn als volgt:

A. Appartementen nummers 3, 5 en 7 en respectievelijk gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping in het gebouw aan de rechterkant (gevelwaarts gericht gezien).

B. Appartementen nummers 4, 6 en 8 en respectievelijk gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping in het gebouw aan de linkerkant (gevelwaarts gericht gezien).

Ieder appartement begrijpt: hall, living, keuken, badkamer, twee slaapkamers waarvan één met terras.

##### IV. DE HOOGSTE EN VIERDE VERDIEPING, GENAAMD TECHNISCHE VERDIEPING:

Op deze verdieping is er één appartement voorzien en genummerd 9, samengesteld als volgt: Hall, living eethoek, keuken, badkamer, twee slaapkamers, kast, vóór- en achterterras.

##### II. VERDELING VAN DE GEMENE DELEN.

De gemene delen, zoals hierboven bepaald en beschreven, worden verdeeld in tienduizendsten.

Deze tienduizendsten worden aan hoger beschreven privaatieve delen verbonden als volgt:

##### -Ondergrond:

De bergplaatsen genummerd 1 en 2 elk negen en veertig/tien duizendsten of samen acht en negentig/tienduizendsten-----

98/10.000

De bergplaatsen 3 tot en met 10 elk vier-  
 en veertig/tienduizendsten of samen drie hon-  
 derd twee en vijftig/tienduizendsten----- 352/10.000  
-Gelijkvloerse verdieping:  
 Twee appartementen genummerd 1 en 2, elk dui-  
 zend een en vijftig/tienduizendsten of samen  
 twee duizend honderd en twee/tienduizendsten 2.102/10.000  
-Verdiepingen 1 tot en met 3:  
 Zes appartementen genummerd van 3 tot en met  
 8, elk duizend drie en tachtig/tienduizendsten  
 of samen zes duizend vier honderd acht en ne-  
 gentig/tienduizendsten----- 6.498/10.000  
-Technische verdieping:  
 Een dakappartement genummerd 9, negen honderd  
 vijftig/tienduizendsten----- 950/10.000  
 Samen: tien duizend/tienduizendsten----- 10.000/10.000

Getekend "ne varietur" om gehecht te blijven aan een ba-  
 sisakte verleden voor Meester Henri Robert HERMANS te Ant-  
 werpen op 19 oktober 1977.

Vierde en laatste  
 blad.



*[Handwritten signatures and initials]*

*[Large handwritten signature]*

Geregistreerd vier bladen geen verzendingen,

te DEURNE, Registratie II, de 20-10-1977

Boek 21, blad 93, vak 16 Ontvangen:

tweehonderd vijftwintig frank.

225 F.

De Ontvanger,  
*[Signature]*  
 R. ZEGELS

# REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

## INHOUDSTAFEL

### HOOFDSTUK I. - INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

- Art. 1. Samenstelling
- Art. 2. Privatieve delen
- Art. 3. Gemene delen

### HOOFDSTUK II. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

#### Afdeling A : Privatieve delen

- Art. 4. Principe
- Art. 5. Verkaveling
- Art. 6. Privatieve delen die de medeigendom aanbelangen
- Art. 7. Werken aan privatieve delen
- Art. 8. Verhuring
- Art. 9. Wijze van bewoning
- Art. 10. Vrije toegang

#### Afdeling B : Gemene delen

- Art. 11. Gebruik
- Art. 12. Veranderingswerken en niet onontbeerlijke werken
- Art. 13. Noodzakelijke herstellingswerken
- Art. 14. A. Panelen en plakkaten  
B. Gebruik van autoberg- of standplaatsen

### HOOFDSTUK III. - LASTEN EN INKOMSTEN

- Art. 15. Opsomming der lasten
- Art. 16. Verdeling
- Art. 17. Betaling
- Art. 18. Overdracht der loten
- Art. 19. Verhuring
- Art. 20. Ontvangsten
- Art. 21. Verzekeringen

### HOOFDSTUK IV - BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

#### Afdeling A : Algemene vergadering

- Art. 22. Machten
- Art. 23. Gewone vergadering
- Art. 24. Buitengewone vergadering
- Art. 25. Bijeenroeping
- Art. 26. Samenstelling
- Art. 27. Stemmen

- Art. 28. Quorum
- Art. 29. Meerderheid
- Art. 30. Register

**Afdeling B : Beheerder-Syndicus**

- Art. 31. Beheerder-syndicus
- Art. 32. Eerste beheerder-syndicus
- Art. 33. Taak van de beheerder-syndicus
- Art. 34. Wedden en vergoedingen
- Art. 35. Betwistingen
- Art. 36. Sancties

**Afdeling C : Beheerraad**

- Art. 37. Beheerraad-syndicus

**HOOFDSTUK V. - VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN**

- Art. 38. Reëel statuut
- Art. 39. Bijkomende reglementen
- Art. 40. Kosten
- Art. 41. Woonstkeuze

Tweede blad

13

## HOOFDSTUK I. - INDELING VAN HET WONINGCOMPLEX

### Artikel 1. SAMENSTELLING.

- a) het gebouw is verdeeld in loten.
- b) Elk lot bestaat uit :
  - privatieve delen die de uitsluitelijke eigendom zijn van de eigenaar van het lot, mits eventuele bijvoeging van de private kelder rechtstreeks aan het lot verbonden of van andere voorwerpen in privatieve eigendom begrepen ;
  - ten bijkomstige titel, een bepaald aantal onverdeelde kwotiteiten in de gemene delen, voorwerp van medeigendom.
- c) Ieder lot kan belast worden met zakelijke rechten en kan het voorwerp uitmaken van overdrachten tussen levenden of bij overlijden en van huurovereenkomsten.
- d) De gemene delen worden beheerst door de schikkingen van artikel 577 bis, paragraaf 9 tot 11 van het Burgerlijk Wetboek.

### Artikel 2. PRIVATIEVE DELEN.

Zijn privaat de delen van het woningcomplex die uitsluitend tot het gebruik dienen der eigenaars van een lot en namelijk :

- a) - de bestanddelen der privatieve loten zoals de bevloering, - bedekkingen der muren, - de vensters met raamlijst en ruiten, - eventuele luiken, - de muren der binnenverdeling met de deuren, ter uitzondering van de draagmuren en gevelmuren ; - de bekleding der balkons en eventuele terrassen ; - de deur van het trapportaal en van de kelder, - de sanitaire installaties enz...
- b) - de bijhorigheden tot gebruik van de privatieve loten zoals de privatieve delen van parlofoon, deuropener, bel, brievenbus, naamplaat, behoudens de delen van deze elementen die tot het gemeen gebruik dienen.

### Artikel 3. GEMENE DELEN.

Zijn gemeen de delen van het woningcomplex die tot het gebruik dienen van meerdere of zekere loten, namelijk :

de grond, de funderingen, het betonnen geraamte, de draagmuren en gevelmuren, de uitwendige versierselen van de gevels, de balklaag, de goten en leidingen van allen aard voor gemeen gebruik, het dak, de trappen, de lift (eventueel), de minuteringsverlichting, eventuele conciergewoning, de ondergrond met uitzondering van de private kelders, parlofoon, deuropener en bel bij ingang van het gebouw, de straatdeuren, gemeenschappelijke antennes van radio en televisie, de binnenhelft der gemene muren van het woningcomplex (de buitenhelft blijvende behoren aan de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw).

## HOOFDSTUK II. - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

### AFDELING A : Privatieve delen

#### Artikel 4. PRINCIPE.

De eigenaars hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten.

#### Artikel 5. VERKAVELING.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun lot af te staan. Elke onverdeeldheid zal moeten vertegenwoordigd worden door één enkele mandataris.

#### Artikel 6. PRIVATIEVE DELEN.

- a) zonder het akkoord van de Algemene vergadering is het de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan privatieve elementen welke zichtbaar zijn van de openbare wege of de gemene delen in het woningcomplex zoals : raamluiken, zonneschermen, rolluiken, ruiten, inkomdeur uitgevende op de gemene doorgangen.
- b) de zonneschermen, de vensterbekleding en de naamplaten moeten van het type zijn aangenomen door de beheerder-syndicus.

#### Artikel 7. WERKEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

- a) Alle werken aan privatieve delen, waarbij de stevigheid en de esthetica van het woningcomplex aangetast wordt, zullen onderworpen worden aan de beheerder-syndicus, die ze zal overmaken aan de bouwmeester van het bouwcomplex, of bij gebreke, aan een bouwmeester van zijn keuze dewelke toezicht zal uitoefenen op deze werken en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door het uitvoeren der werken. De beheerder-syndicus zal de plannen der veranderingswerken onderwerpen aan de beheerraad, of bij gebreke, aan de algemene vergadering.
- b) Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere loten of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de beheerder-syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de privatieve delen van het lot te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de beheerder-syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft, zal de beheerder-syndicus zich eerst moeten richten tot de beheerraad en bij gebreke tot de algemene vergadering.

## Artikel 8. VERHURING.

- a) De loten mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en begoede personen.
- b) De verhuring van delen van loten is verboden, behoudens de kelders die mogen verhuurd worden aan andere medebewoners van het appartementsgebouw.
- c) De huurkontrakten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van mede-eigendom en aan de beslissingen genomen door de Algemene Vergadering.
- d) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurdersrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegenover de andere bewoners van het woningcomplex en tegenover de geburen.
- e) De eigenaars zijn verplicht een copij van de huurovereenkomsten van hun loten aan de beheerder-syndicus te overhandigen.
- f) In geval van een geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van de andere reglementen van het woningcomplex te overhandigen. Dit exemplaar moet afgeleverd worden door de beheerder-syndicus mits betaling van honderd frank lastens de eigenaars-verhuurder.
- g) de eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.
- h) In geval van niet-inachtneming van het handvest van het woningcomplex door een huurder, zal de eigenaar, na een tweede verwittiging gegeven door de beheerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de 15 dagen na gemelde verwittiging.

## Artikel 9. WIJZE VAN BEWONING.

Vijfde blad

- a) De appartementen zijn bestemd tot bewoning. Het is toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit overeenstemt met de standing van het woningcomplex, en geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en voor zover het aantal bedienden de drie niet overtreft behoudens andersluidende bedingen in de basisakte. De uitoefening van het beroep mag geen hinder meebrengen voor de bewoners van het wonincomplex.
- b) De bewoners der loten mogen aan de vensters of andere delen der gevels geen enkel voorwerp of reclame tentoonstellen die zouden schaden aan het uitwendig aspect van het woningcomplex. Een toelating wordt echter gegeven voor panelen of plakaten van verhuring of verkoop van een lot voor zover deze overeenstemmen met een model goedgekeurd door de beheerder-syndicus en ontworpen door de bouwmeester.
- c) Dieren zijn slechts in het woningcomplex toegelaten voor zover ze geen enkele hinder, op welke wijze ook, medebrengen voor de andere bewoners.
- d) De schoorstenen dienen gereinigd te worden telkens dit noodzakelijk is en minstens eens per jaar op verzoek van de beheerder-syndicus.
- e) De bewoners moeten de plaatsen bewonen op een vreedzame en deftige wijze.
- f) Het gebruik van muziekinstrumenten en apparaten namelijk radio, radiodistributie en televisie is toegelaten voor zover deze geen hinder vormen voor de andere bewoners van het woningcomplex.  
Tussen 22 uur en 7 uur zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het onhoorbaar is voor de andere bewoners. De elektrische apparaten moeten ontkoerd zijn.
- g) Alle ramen van het woningcomplex met zicht op de buiten gevels, moeten voorzien worden van éénvormige gordijnen in Zwitserse voile, recht doorhangende tot op het marmeren tablet of tot onder de ramen.
- h) Indien de bewoners der appartementen hun ramen met luiken of zonneblinden in scandiaflex willen voorzien, dan dienen deze laatsten allen van witte of zachte grijze kleur te zijn.

## **Artikel 10. VRIJE TOEGANG.**

De eigenaars moeten de beheerder-syndicus vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en hem toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden. Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun kamers aan architecten, aannemers en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privatieve delen van andere mede-eigenaars ; in de mate van het mogelijke zal de beheerder de eigenaar minstens 24 uur op voorhand verwittigen.

Elke mede-eigenaar heeft de verplichting de sleutel van zijn appartement, onder omslag, gezegd bij middel van een plakband de handtekeningen dragend én van de mede-eigenaars én van de beheerder-syndicus, aan de beheerder-syndicus te overhandigen ; deze omslag zal slechts mogen geopend en de sleutel slechts mogen gebruikt worden in geval van een wezenlijke noodzakelijkheid.

### **AFDELING B : Gemene delen**

## **Artikel 11. GEBRUIK.**

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen. Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens enz... mogen bergen in de gemene delen, noch er enig ander voorwerp in plaatsen.

## **Artikel 12. VERANDERINGSWERKEN EN NIET ONONTBEERLIJKE WERKEN.**

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en de niet noodzakelijke werken die een verbetering of een versiering medebrengen, mogen slechts uitgevoerd worden krachtens een beslissing door de Algemene Vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierde der stemmen. De mede-eigenaars mogen evenwel op hun eigen verantwoordelijkheid de gewone veranderingen aanbrengen voor de gemene delen die zich in hun respectievelijke woonvertrekken bevinden.

## **Artikel 13. NOODZAKELIJKE HERSTELLINGSWERKEN.**

- a) De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen en der privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen zullen worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigenaars onder toezicht van de beheerder-syndicus. De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de beheerder-syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen. De herstellingen en werken die nodig maar niet dringend zijn, moeten goedgekeurd zijn door de beheerraad, hetzij door de Algemene Vergadering met gewone meerderheid van de stemmen ; zullen beschouwd worden als zijnde noodzakelijke herstellingswerken in de betekenis van huidig artikel de werken die alsdusdanig door de bouwmeester zullen betiteld worden.
- b) - De mede-eigenaars aanvaarden bij deze de bouwmeester van het woningcomplex.  
- Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

## Artikel 14. A) PANELEN EN PLAKKATEN.

De beheerder-syndicus bepaalt het model en de grootte der panelen en berichten en de plaats waar deze moeten aangebracht worden op de gevel, in de inkomgang, op de brievenbus en parlophones, in de lift en op de deuren der doorgangen.

## B) GEBRUIK VAN AUTOBERG- OF STANDPLAATSEN.

Indien het gebouw autoberg- of standplaatsen bevat, wordt het gebruik ervan beheerst door navolgend reglement :

1. De bergplaatsen of de standplaatsen voor autos mogen enkel tot parking voor personenwagens dienen ; zijn dienaangaande uitgesloten : de caravans, en de handels- of nijverheidsvoertuigen welke een grotere omvang hebben dan een privaat voertuig.
2. Het is verboden te parkeren noch op de inrij tot de autobergplaatsen of tot het lokaal welke autostandplaatsen bevat, noch in de gangen of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren, dewelke allen behoren tot de gemene delen.  
Voorrang tot doorgang wordt steeds aan het uitrijdend voertuig verleend.
3. Het parkeren van de voertuigen op de autostandplaatsen is verplichtend op de daartoe bestemde en aangeduide plaats, en dit binnen de afgebakende grenzen.
4. De co-proprieiteit van het lokaal die autostandplaatsen bevat is niet verantwoordelijk voor de schade, welke aan de voertuigen mocht aangericht worden.
5. De coproprieteit wijst alle verantwoordelijkheid af voor de vorstschade, of andere gebeurlijke schade, berokkend hetzij door het weder in het algemeen, onder andere : vochtigheid, water, zon, enzovoort..., hetzij tengevolge van het ontbreken van verwarming in de autobergplaats of in het lokaal welke autostandplaatsen bevat : ieder eigenaar is verplicht zelf alle voorzorgen te nemen.
6. De eigenaars, huurders of andere betrokkenen, bij de autobergplaatsen of standplaatsen, zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken, hetzij aan de voertuigen toebehorende aan derden, hetzij aan het gebouw, hetzij aan personen.
7. Het is ten strengste verboden :
  - a) Kinderen in de autobergplaatsen of in het lokaal waar autostandplaatsen in voorkomen, te laten spelen of zitten.
  - b) Er met fietsen, trottinettes, motos, enzovoort te rijden.
  - c) In de autobergplaatsen of in het lokaal waar de autostandplaatsen voorkomen, te roken of er lucifers, petroleum en benzinelampen, of ander lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken.
  - d) Er benzine, olie of andere ontvlambare produkten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken.
  - e) Er enig werk van huishoudelijke aard (uitkloppen van tapijten enzovoort...) uit te voeren, of te laten uitvoeren.
  - f) Materialen in het lokaal van de autostandplaatsen te bergen.
8. Gebruik te maken van toeters (claxons) of andere geluidmakende verwittigingstoestellen ; alsook van een vrije uitlaatbuis op de inrij, in de gangen en de standplaatsen.
9. De autobergplaatsen in een woonkamer om te vormen, en er personen te laten wonen.

Zevende blad

### HOOFDSTUK III. - LASTEN EN INKOMSTEN

#### Artikel 15. OPSOMMING DER LASTEN.

De gemene lasten zijn in het algemeen alle uitgaven nodig voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, de kosten voor verbruik van de gemene installaties, de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigendom, de verzekeringspremies van het woningcomplex en van de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van herbouwingen aan het beschadigd gebouw, de erelonen van de beheerder-syndicus. Deze opsomming is verklarend maar niet beperkend.

#### Artikel 16. VERDELING.

Behoudens tegenstrijdige bedingen, zullen alle gemene lasten verdeeld worden onder alle mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke kwotiteiten in de gemene delen.

#### Artikel 17. BETALING.

- a) Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, moet de beheerder-syndicus van de mede-eigenaars een provisie opeisen waarvan het bedrag vastgesteld is door de Algemene Vergadering. Al de rekeningen van de beheerder-syndicus die het woningcomplex betreffen zullen voorkomen op een bankrekening geopend door de beheerder-syndicus en uitsluitend voorbehouden voor het woningcomplex.
- b) De afrekening der gemene lasten wordt per trimester opgesteld. Deze moeten geregeld worden ten laatste binnen de maand van het verzenden van de afrekening.

#### Artikel 18. OVERDRACHT DER LOTEN.

Achtste blad De vorige eigenaar zal gehouden zijn in de verkoopakte de datum in te lassen vanaf dewelke de nieuwe eigenaar de gemene lasten zal moeten dragen. Bij het verlijden der akte zal de vorige eigenaar in handen van de notaris, houder der minuut, het door hem nog verschuldigd bedrag betalen hetwelk samen met de naam van de nieuwe eigenaar zal overgemaakt worden aan de beheerder-syndicus. Bij gebreke hiervan, zal de vorige eigenaar gehouden blijven tot storting van alle verschuldigde sommen tot aan de dag van de notariële verkoopakte. De nieuwe eigenaar is gehouden tot betaling der sommen gevorderd sedert de datum van de notariële akte.

#### Artikel 19. VERHURING.

De beheerder-syndicus heeft slechts juridische betrekkingen met de Algemene Vergadering. De mede-eigenaars kunnen van de beheerder-syndicus niet eisen dat hij rechtstreeks van hun huurders het aandeel in de gemene uitgaven, die de huurovereenkomsten ten laste van deze laatsten leggen, zou opeisen.

#### Artikel 20. GEMENE INKOMSTEN.

De beheerder-syndicus heeft volmacht om alle gemene inkomsten te ontvangen: deze zullen verkregen worden door elke mede-eigenaar in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

## Artikel 21. VERZEKERINGEN.

### a) *Principe.*

De verzekeringen, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (met uitzondering van de meubelen en brandpolis, van het breken van glas en van diefstal) zullen door de beheerder-syndicus genomen worden in naam van alle medeëigenaars.

### b) *Gedekte risico's.*

Deze verzekeringen dekken :

#### I. *Brand, ontploffing, storm, bliksem, val van vliegtuigen.*

1. het eigendom
2. het verhaal der geburen
3. het verhaal der huurders
4. de verantwoordelijkheid tegenover huurders en bewoners
5. opruimingskosten, afbraken en pompiers
6. genotsderving
7. elektriciteitsgevaar.

#### II. *Waterschade.*

1. onroerende goederen
2. roerende goederen
3. burgerlijke verantwoordelijkheid tegenover derden en huurders
4. kosten van openen en afsluiten van muren en vloeren.

#### III. *Burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars, huurders, bewoners en beheerder-syndicus.*

1. eigendommen, antennes en panelen
2. eventuele liften.

#### IV. *Wet.*

1. eventuele concierge.

### c) *Bijkomende premie.*

Indien een bijkomende premie verschuldigd is door een der medeëigenaars voor een persoonlijke aangelegenheid, zal deze ten persoonlijke last zijn van deze laatste. De medeëigenaars en huurders zullen de mogelijkheid hebben bij dezelfde maatschappij tegen uitzonderlijke voorwaarden, hun meubelen te verzekeren tegen brand, glasbraak, en diefstal. Hetzelfde geldt voor de door de wet voorziene verzekering tegen ongevallen voor het huispersoneel.

### d) *Teistering.*

In geval van gedeeltelijke of gehele teistering van het eigendom, zal de beheerder-syndicus een Algemene Vergadering bijeenroepen ; deze zal met drie/vierde meerderheid der stemmen beslissen of er al dan niet zal overgegaan worden tot het herstellen van de geteisterde plaatsen.

### e) *Polis.*

Ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar der polissen.

Negende blad

## HOOFDSTUK IV. - BEHEER VAN HET GEMEENSCHAPPELIJK GOED

### AFDELING A : Algemene vergadering

#### Artikel 22. MACHTEN.

De algemene vergadering beslist souverein over de gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars van het gebouw. Hare beslissingen binden de mede-eigenaars, erin begrepen dezen die afwezig waren of die zich zouden verzet hebben, tegen de getroffen beslissingen, genomen zoals hierna voorzien.

#### Artikel 23. GEWONE VERGADERING.

De gewone vergadering wordt elk jaar ambtshalve gehouden in de maand maart of elke andere maand bij beslissing van de algemene vergadering. Zij beraadslaagt namelijk over de benoemingen, de rekeningen voorgelegd door de beheerder-syndicus, het verslag van de beheerder-syndicus, de goedkeuring der rekeningen, de herstellingen of verbeteringen, het onderhoud van het reservefonds en alle punten op de dagorde geplaatst.

#### Artikel 24. BUITENGEWONE VERGADERING.

Buitengewone algemene vergaderingen mogen door de beheerder-syndicus bijeen geroepen worden telkens als deze het nodig oordeelt. De algemene vergadering moet bijeen geroepen worden door de beheerder-syndicus wanneer een zeker aantal mede-eigenaars, bepaald in de basisakte eigen aan elk woningcomplex, er een schriftelijke aanvraag voor ingediend hebben met vermelding van de dagorde.

#### Artikel 25. BIJEENROEPING.

Tiende blad

De bijeenroepingen worden door de beheerder-syndicus per gewone brief verzonden ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen voor de datum der vergadering.

De bijeenroepingen zullen de dagorde nauwkeurig vermelden en namelijk de beslissingen die aan stemming zullen onderworpen worden.

#### Artikel 26. SAMENSTELLING.

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars van loten of personen die een zakelijk recht hebben op een lot. De samenstelling wordt vastgesteld door de aanwezigheidslijst. De beheerder-syndicus, indien hij geen mede-eigenaar is, is aanwezig op de vergadering met raadgevende stem.

De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder-syndicus.

#### **Artikel 27. STEMMEN.**

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen gelijk aan dit van hun aandeel in de mede-eigendom.

De onverdeelde mede-eigenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen door middel van een mandataris die in naam van de onverdeeldheid stemt.

Elke mede-eigenaar mag, mits een bijzondere volmacht, een mandataris de opdracht geven om hem te vertegenwoordigen en in zijn naam te stemmen op de vergaderingen.

#### **Artikel 28. QUORUM.**

Behoudens andersluidende schikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal mede-eigenaars bijeenbrengen die samen minstens de helft der kwotiteiten van de mede-eigendom bezitten.

Indien een algemene vergadering het vereiste quorum niet bereikt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden minstens 15 dagen en hoogstens 30 dagen na de niet voltallige vergadering, dewelke geldig zal beraadslagen zonder quorum vereiste.

#### **Artikel 29. MEERDERHEID.**

Behoudens tegenstrijdige schikkingen aan huidig reglement, zullen de beslissingen genomen worden door de volstreekte meerderheid der stemmen hier aanwezig of vertegenwoordigd.

#### **Artikel 30. REGISTER.**

De bijeenroepingen, volmachten en verslagschriften der beraadslagingen en beslissingen, worden opgesteld en vastgelegd door de beheerder-syndicus in het register der vergaderingen. Elke mede-eigenaar mag het register van de mede-eigenaars inzien op de plaats vastgesteld door de beheerder-syndicus en in zijn aanwezigheid.

Elfde blad

### **AFDELING B : Beheerder-syndicus**

#### **Artikel 31. BEHEERDER-SYNDICUS.**

Er wordt beroep gedaan door de mede-eigenaars op de diensten van een beheerder-syndicus, al dan niet mede-eigenaar. De beheerder-syndicus is de mandataris van de algemene vergadering ; hij heeft bijgevolg, buiten de gevallen uitdrukkelijk voorzien in huidig reglement, geen enkele bevoegdheid betreffende de privatieve delen aangezien hij niet de mandataris is van de verschillende eigenaars, noch van hun huurders.

#### **Artikel 32. EERSTE BEHEERDER-SYNDICUS.**

De eerste beheerder, zijnde de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw is onherroepelijk benoemd tot aan de gewone algemene vergadering van het jaar bepaald in de basisakte. Daarna zal een beheerder-syndicus benoemd worden voor een termijn van minstens drie jaren. Hij zal ten alle tijde mogen afgezet worden door de algemene vergadering. Hij is herkiesbaar. De beheerder-syndicus beheert de gemene zaak. De eerste beheerder-syndicus heeft onder meer de opdracht de gemene zaak te organiseren.

### Artikel 33. TAAK VAN BEHEERDER-SYNDICUS.

- a) de beheerder-syndicus moet namelijk en onder meer :
1. zorgen voor het goede onderhoud van de delen in onverdeeldheid ;
  2. zorgen voor de goede werking van de gemene diensten ;
  3. zorgen voor de rust en de goede orde in het woningcomplex ;
  4. zorgen voor de uitvoering van de herstellingen en werken die door de vergadering zijn bevolen en voor het bestellen van de herstellingen of werken die wegens dringendheid of noodzaak onmisbaar zijn ;
  5. zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de ontvangsten voor rekening van de gemeenschap ;
  6. alle drie maanden de afzonderlijke rekening van alle medeëigenaars opmaken en jaarlijks op de statutaire algemene vergadering de algemene rekeningen voorleggen ;
  7. zorgen voor de bewaring van de basisdocumenten van het woningcomplex en van de bescheiden die de medeëigendom betreffen ;
  8. in naam van de medeëigenaars alle verzekeringskontrakten afsluiten voor de gemeenschappelijke rekening ;
  9. de betwisting met derden of tussen medeëigenaars betreffende de gemene delen, onderzoeken, erover verslag uit brengen aan de vergadering en, in dringende gevallen, alle bewarende maatregelen treffen die noodzakelijk zouden zijn ;
  10. de medeëigendom vertegenwoordigen in rechte. Ten einde dezer geeft ieder der medeëigenaars, door ondertekening dezer, kontraktuele volmacht aan de beheerder-syndicus in functie ;
  11. de huisbewaarder, de kuisvrouw of een kuisdienst aanstellen of afdanken ;
  12. overeenkomsten afsluiten betreffende het leveren van mazout, het onderhouden van stoomketels, liften, enz...
- b) De syndicus die in de perken van zijn taak handelt, verbindt geldig de medeëigenaars van het woningcomplex, zelfs de afwezigen en degenen die zich tegen een regelmatig gestemde beslissing van de algemene vergadering zouden verzet hebben.

aalafde blad

### Artikel 34. WEDDEN EN VERGOEDINGEN VAN DE BEHEERDER-SYNDICUS.

- de emolumenten van de beheerder-syndicus worden vastgelegd door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat ;
- de emolumenten van de eerste beheerder-syndicus zijn ten laste van de oorspronkelijke eigenaar van het appartementsgebouw, zulks zolang dit gebouw niet afgewerkt is.
- de emolumenten dekken de kosten van telefoon, zegels, verplaatsingen in de stad, enz...

### Artikel 35. BETWISTINGEN.

Ingeval van een geschil tussen de beheerder-syndicus en een medeëigenaar betreffende een te betalen som, moet de medeëigenaar beginnen met het storten van de gevorderde som op de postrekening van de beheerder-syndicus, vervolgens zal hij het geschil voorleggen aan de Algemene Vergadering dewelke zal beslissen, behoudens het beroep van de belanghebbende bij de bevoegde rechtbank. Elk ander geschil zal beslecht worden volgens het gemeen recht.

## Artikel 36. SANCTIES.

- a) Bij gebreke de door de beheerder-syndicus gevorderde provisie te storten of deze laatste te dekken voor hun quotiteiten in de gemene uitgaven van de voorbije trimester, binnen de veertien dagen vanaf de eerste rappel, mag de beheerder-syndicus om de gemene lasten te innen :
1. het leveren van water, gas, elektriciteit en chauffage aan het lot van de in gebreke gebleven medeigenaar stopzetten.
  2. de in gebreke gebleven medeigenaar dagvaarden tot betaling der verschuldigde sommen ;
  3. na dagvaarding, de huurgelden toekomende aan de in gebreke gebleven medeigenaar innen, zijnde een kontraktuele en onherroepelijke volmacht bij deze gegeven door elk der medeigenaars ; de huurder zal zich niet mogen verzetten tegen deze regeling en er zal hem een geldige kwijting gegeven worden ten aanzien van zijn verhuurder voor de als dusdanig in handen van de beheerder-syndicus gestorte sommen.
  4. van de andere medeigenaars in verhouding van hun quotiteiten het aandeel van de in gebreke gebleven medeigenaar opvorderen.
- b) Alle gevorderde sommen brengen een intrest op van één ten honderd per maand vanaf de datum van het verzenden van de eerste rappel. De medeigenaars die in gebreke gebleven zijn, moeten aan de medeigendom de door hen ontstane kosten van advocaten terugbetalen, zonder nadeel voor elke andere veroordeling die tegen hen zouden uitgesproken zijn.

## AFDELING C : Beheerraad

## Artikel 37. BEHEERRAAD-SYNDICUS.

De algemene vergadering mag een beheerraad gelasten met het uitoefenen zijner machten. De beheerraad lost met de beheerder-syndicus alle dringende problemen op. De beheerraad roept de algemene vergadering samen bij in gebreke blijven van de beheerder-syndicus. De beheerraad mag, in geval van een zware fout of een langdurig in gebreke blijven van de beheerder-syndicus, deze afzetten en zorgen voor zijn vervanging tot aan de volgende algemene vergadering.

artiede blad

## HOOFDSTUK V. - VERSCHIEDENE SCHIKKINGEN

### Artikel 38. REEEL STATUUT.

- Al de schikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zakelijke rechten. Zij verbinden al de medeëigenaars van het gebouw, hun erfgenamen en rechthebbenden. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.
- Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met drie/vierde der stemmen genomen.
- Huidig reglement moet aanzien worden als eerste bijvoegsel aan de basisakte eigen aan elk woningcomplex aan dewelke het is vastgehecht.

Deze basisakte, tevens van zakelijk recht, kan slechts gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering.

### Artikel 39. BIJKOMENDE REGLEMENTEN.

Huidig reglement mag vervolledigd worden door een reglement van inwendige orde, door partikuliere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering die geen zakelijk recht uitmaken en waarvan de hypothecaire inschrijving niet is vereist. Het onderhouden van deze reglementen en beslissingen moet opgelegd worden in elke akte van afstand en in elke huurovereenkomst. Het reglement van inwendige orde en de partikuliere reglementen mogen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering genomen met de absolute meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

### Artikel 40. KOSTEN.

De kosten van huidig reglement zijn ten laste van de medeëigenaars. Deze kosten alsmede deze van de basisakte worden bepaald in de basisakte.

### Artikel 41. WOONSTKEUZE.

Keuze van woonplaats is in volle recht gekozen in het woningcomplex voor elke medeëigenaar, behoudens een notificatie aan de beheerder-syndicus van een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van het woningcomplex.  
"ne varietur" voor bijlage aan een basisakte verleden voor Meester Henri Robert HERMANS, notaris te Antwerpen op 19 oktober negentienhonderd zeventenzeventig.



R. ZEGERS

*R. Zegers*

De Ontvanger,

225 F.

*beschikking aflevering frank*

Boek 21, blad 93, vek 76 Ontvanger:

te DEURNE, Registratie II, da 20-10-1977

Geregistreerd *veertien* bladen *gem* verzendingen.