

STICHTING ERFDIENSTBAARHEID - BASISAKTE BETREFFENDE HET
GARAGEKOMPLEKS TE MERKSEM, ACHTER DE LOTEN 73 TOT EN MET
89 (UITGEVEEND OP DE GORSSTRAAT EN IBISSTRAAT) VAN DE VER-
KAVELING "KWADE VELDEN TEN ZUIDEN-FASE II-2e.DEEL".

Het jaar negentienhonderd vijf en zeventig, op 14.37.

Voor Ons, Meester Pieter DE CLEENE-VAN DER AVOORT,
notaris in verblijf te Antwerpen,
ZIJN VERSCHENEN

1. De Heer Petrus Josephus DE DEKEN, herbergier, gebo-
ren te Merksem op vier en twintig augustus negentienhon-
derd vijf en twintig, en zijn echtgenote, Mevrouw Paula
Anna Josepha HENDRIKX, zonder beroep, geboren te Bras-
schaat op achttien september negentienhonderd zeven en
twintig, samenwonende te Merksem, Oude Barreellei, 1,
gehuwd te Merksem op twaalf september negentienhonderd
vijftig onder het beheer der gemeenschap van aanwinsten,
ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor notaris Joseph
Van Roosbroeck te Merksem op elf september negentienhon-
derd vijftig.

2. A.-Mevrouw Virginia Theodora Alice TROUQUETTE, zonder
beroep, geboren te Antwerpen op achttien augustus negen-
tienhonderd en drie, wonende te Brasschaat, Bredabaan, 88,
weduwe van de Heer Frans Romanus Leopoldus PLANCKE,

B.- a) De Heer Gustaaf Eugene PLANCKE, bediende, ge-
boren te Berchem op elf augustus negentienhonderd vier
en dertig, en

b) de Heer Armand Pierre PLANCKE, bediende, gebo-
ren te Antwerpen op een en twintig mei negentienhonderd
dertig.

Beiden wonende te Brasschaat, respektievelijk De Wande-
leerlei, 3 en Bisschoppenhoflaan, 44.

3. De Naamloze Vennootschap "SADIM", gevestigd te
Antwerpen, Mozartstraat, 20, ingeschreven in het handels-
register van Antwerpen onder nummer 124677, gesticht blij-
kens akte verleden voor notaris Cols te Antwerpen op vijf
en twintig april negentienhonderd drie en vijftig, afge-
kondigd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van
achttien en negentien mei volgende, nummer 11237

De verschijners onder 1^o, 2.A.- en 3^o alhier vertegen-
woordigd door de Heer Jean-Jacques De KEYSER, wonende, voor-
heen, te Schilde, Rodedreef, 45 en thans te Antwerpen,
Eglantierlaan, 7, blijkens akte van volmacht verleden
voor notaris Henri Robert Hermans te Antwerpen, welke
ondergetekende notaris De Cleene Van der Avoort verving
als wettig belet zijnde, op negen en twintig september
negentienhonderd een en zeventig en waarvan een afschrift
gehecht werd aan de akte verleden voor notaris Albert
Van Winckel te Antwerpen, die ondergetekende notaris De

14.37.



P. De Cleene-Van der Avoort
Notaris-Notaire
ANTWERPEN-ANVERS

164981



eerste blad

afgeheft 8 x 150 p. 75 vollen

Cleene-Van der Avoort, wettig belet, verving op vijf oktober negentienhonderd een en zeventig houdende verkoop van lot 28 in de verkaveling "Kwade Velden ten Zuiden Fase I" te Merksem, aan de echtgenoten Van den Eynden-Adel, en aldus met deze akte werd overgeschreven ten tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op negentien november daarna, boek 5779 n° 2.

En de verschijners onder 2. B.-a) en b)(dit ingevolge het overlijden van hun vader, de Heer Frans Plancke - zie dienaangaande verder onder de rubriek "eigendoms-aanhaling"), door voormelde Heer Jean Jacques DE KEYSER, krachtens akte van volmacht, verleden voor ondergetekende notaris De Cleene-Van der Avoort op vier en twintig juli negentienhonderd vier en zeventig, waarvan het origineel brevet gehecht werd aan de akte, verleden voor notaris Anthonis te Antwerpen, welke ondergetekende notaris De Cleene-Van der Avoort verving als wettig belet zijnde, op drie september negentienhonderd vier en zeventig, houdende verkoop van lot 159 in de verkaveling "Kwade Velden ten Zuiden-Fase II 1e. deel", aan de echtgenoten De Bruyne-Vriens, en aldus met deze akte werd overgeschreven ten tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op vijf en twintig september volgende, boek 6557 n° 11.

Dewelke, voorafgaandelijk de oprichting van erfdienstbaarheden en de basisakte, betreffende het garagegebouw te Merksem, uitgevend op de Gorsstraat en de Ibisstraat en gelegen achter de loten 73 tot en met 89 van de verkaveling "Kwade Velden ten Zuiden-Fase II-2e.deel", voorwerp dezer.

ONS VERTONEN

I.- BESCHRIJVING VAN DE GROND EN TITEL VAN EIGENDOM.-

Dat zij gezamenlijk, doch ten persoonlijken titel en in navermelde verhouding eigenaars zijn van volgende blok grond, gelegen te MERKSEM, ter plaatse "KWADE VELDEN TEN ZUIDEN", uitgevend op de Gorsstraat en de Ibisstraat in de "Fase II-2e.deel" der verkaveling genaamd "Kwade Velden ten Zuiden" de grond gelegen achter de loten 73 tot en met 89, welke zelf palen aan de Adelaarstraat, gekadaastreerd of het geweest zijnde, wijk B deel van nummers 430/a en deel van nummer 428/d, volgens aangehecht plan en respektievelijk deel van nummer 430 en deel van nummer 428/C, volgens vroegere titels, groot, na navermelde meting, duizend zevenhonderd zes en dertig vierkante meter, hetzij tweehonderd zeven en veertig vierkante meter tien vierkante decimeter voor deel van kadastrernummer 430/a en duizend vierhonderd acht en tachtig vierkante meter negentig vierkante decimeter voor deel van kadastrernummer 428/d, zoals deze blok grond voorkomt op het grondplan ervan opgemaakt op twee oktober negentien honderd drie en zeventig door de Heren Schuerweghs te Merksem en Van Wynsberghe te Deurne, meetkundige schat-

ters van onroerende goederen, welke plan, na ondertekening "ne varietur" aan deze akte zal gehecht blijven.

Deze grond hoort de komparanten in deze toe en wel als volgt:

1. Het deel van kadasternummer 430/a volgens plan en volgens titel deel van nummer 430, hoort toe aan de Heer en Mevrouw De Deken-Hendrikx om het te hebben aangekocht, onder grotere oppervlakte, tegen de Heer Frederick Roosens, landbouwer, en zijn echtgenote, Mevrouw Irma Van de Ven, landbouwster, te Sint Antonius-Brecht, blijkens akte verleden voor notaris Van Roosbroeck te Merksem op vier augustus negentienhonderd een en zestig, overgeschreven ten tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op drie oktober negentienhonderd een en zestig, boek 3732 n° 30.

De Heer en Mevrouw Roosens-Van de Ven hadden het goed aangekocht in openbare veiling, gehouden door notaris Van Tricht te Merksem, op zestien april negentienhonderd twee en vijftig, overgeschreven ten tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op dertien mei negentienhonderd twee en vijftig, deel 2377 n° 16, gehouden ten verzoeken van de Vereniging zonder Winstgevend Doel "Kerkfabriek van de Heilige Bartholomeus te Merksem".

De Kerkfabriek voornoemd, was eigenaar van zelfde grond, sedert twaalf januari achttienhonderd zes en zestig.

2. En het deel van kadasternummer 428/d, volgens plan en volgens titel deel van nummer 428/C hoorde oorspronkelijk onder grotere oppervlakte toe aan de Heer en Mevrouw Plancke-Trouquette voor twee/derde onverdeelde paarten en aan de Naamloze Vennootschap "Sadim" voor een/derde onverdeeld paart, om het te hebben aangekocht tegen de Heer Franciscus Ludovicus De Deken, landbouwer, en zijn echtgenote, Mevrouw Joanna Constantia Verboven, zonder beroep, te Merksem, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris De Cleene-Van der Avoort op vijf mei negentienhonderd negen en zestig, overgeschreven ten tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op zes juni negentienhonderd negen en zestig, boek 5243 n° 37.

De Heer en Mevrouw De Deken-Verboven waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben in de openbare verkoping gehouden ten verzoeken van 1° de Heer Joannes Ludovicus De Deken, landbouwer, te Merksem 2° Mevrouw Maria Elisabeth De Deken, zonder beroep, en haar echtgenoot de Heer Gustavus Van de Ven, diamantbewerker, te Merksem; 3° de Heer Franciscus Ludovicus De Deken, landbouwer, te Merksem; 4° de Heer Petrus Josephus De Deken, lokaalhouder, te Merksem, 5° a) Mevrouw Celina Catharina De Beuckelaer, zonder beroep, weduwe van de Heer Alphonsus Petrus De Deken, te Schoten, b) de Heer Jozef Peter De Deken, autovoerder, te Schoten en c) Mevrouw Paulina Maria Cornelia De Deken, zonder be-



P. De Cleene-Van der Avoort
Notaris-Notaire
ANTWERPEN-ANVERS

W 186796



tweede blad

roep, en haar echtgenoot, de Heer Cornelius Henricus Adrianus Huyben, boekhouder, te Merksem, blijkens procesverbaal van eindelijke toewijzing, opgemaakt en afgesloten door notarissen Joseph Van Roosbroeck, houder der minuut, en Adolf Van Tricht, beiden te Merksem, op een en twintig september negentienhonderd vijf en vijftig, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen, op zes en twintig oktober negentienhonderd vijf en vijftig, boek 2824 n° 23.

Voormelde goederen hingen af van de algehele gemeenschap van goederen bestaan hebbende tussen de Heer Petrus Josephus De Deken en zijn echtgenote, Mevrouw Anna Paulina Denis te Merksem, ingevolge hun huwelijkskontrakt opgemaakt door notaris De Bruyn te Schoten op twintig januari achttienhonderd vier en negentig.

Voorschreven goederen werden door de Heer De Deken staande huwelijk aangekocht in de openbare verkoping gehouden ten verzoeken van Mevrouw Alice Marie Louise Josephine Biart, zonder beroep, weduwe van de Heer Maurice Marie Joseph Hubert Van den Abeele te Antwerpen, en deelhebbers, blijkens verslagschrift van eindelijke toewijzing opgemaakt door notaris De Bruyn te Stabroek op twee en twintig mei negentienhonderd negentien, overgeschreven ten tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op zeventien juli daarna, boek 258 n° 13.

De Heer Petrus Josephus De Deken, in leven landbouwer, wonende te Merksem, overleed aldaar op negentien november negentienhonderd zes en veertig, nalatende voor enige wettige erfgenamen, zijn vier nog in leven zijnde kinderen, te weten: 1° de Heer Joannes Ludovicus De Deken, landbouwer, te Merksem; 2° Mevrouw Maria Elisabeth De Deken, zonder beroep, echtgenote van de Heer Gustavus Van de Ven, diamantbewerker, te Merksem; 3° de Heer Franciscus Ludovicus De Deken, landbouwer, te Merksem, allen voornoemd; 4° de Heer Alfonsus Petrus De Deken, overleden, zoals navermeld, en 5° het enig kind van zijn vooroverleden zoon, de Heer Josephus Joannes De Deken, gesproten uit diens huwelijk met dame Josephina Verschuieren, zijnde de Heer Petrus Josephus De Deken, lokaalhouder, te Merksem, voornoemd, het al onder voorbehoud en korting van het grootst beschikbaar deel in volle eigendom en in vruchtgebruik, toekomende aan zijn overlevende echtgenote, ingevolge de gift bedongen in hun huwelijkskontrakt.

Deze laatste is onhertrouwd en zonder beschikkingen van uiterste wil te hebben gemaakt te Merksem overleden op zes en twintig september negentienhonderd drie en vijftig, nalatende voor enige en wettige erfgenamen, haar vier genoemde kinderen en haar enig kleinkind, ieder voor één/vijfde deel.

Voornoemde Heer Alfonsus Petrus De Deken, in leven boekhouder, te Merksem, was gehuwd met Dame Celina Catharina De Beuckelaer, onder het beheer ener algemene gemeen-

schap van goederen ingevolge huwelijkskontrakt opgemaakt door notaris De Wit te Merksem op zeven en twintig septem ber negentienhonderd een en twintig.

Hij overleed te Merksem op zes en twintig maart negentienhonderd vier en vijftig, nalatende voor enige wettige erfgenamen, zijn twee kinderen, te weten: a) de Heer Jozef Peter De Deken, autovoerder, te Schoten, en b) Mevrouw Paulina Maria Cornelia De Deken, zonder beroep, echtgenote van de Heer Cornelius Henricus Adrianus Huyben, boekhouder, te Merksem, onder voorbehoud en korting van het grootst beschikbaar gedeelte in volle eigendom en in vruchtgebruik, toekomende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Celina Catharina De Beuckelaer, voornoemd.

Voormelde Heer Frans Romanus Leopoldus Plancke, overleed te Brasschaat op achttien juni negentienhonderd vier en zeventig.

Onder voorbehoud van de rechten, toekomende aan zijn voornoemde echtgenote, Mevrouw Virginia Trouquette, liet hij na als enige wettige erfgenamen, zijn twee kinderen, zijnde de Heren Gustaaf en Armand Plancke, zijnde de verschijners in deze onder 2. B.- a) en b).

II.- POOL-OVEREENKOMST.-

Dat blijkens akte verleden voor notaris Hermans te Antwerpen, welke ondergetekende notaris De Cleene-Van der Avoort verving, als wettig belet zijnde, op acht en twintig juli negentienhonderd zeventig, aangepast bij akte op negen en twintig september negentienhonderd een en zeventig, verleden voor zelfde notaris Hermans de komparanten in deze (samen met anderen) een "Tijdelijke Vereniging Poolvorming" onder elkander hebben opgericht, met het doel de verkaveling te bevorderen van voormelde- en andere gronden te Merksem en dat er te dien einde besloten werd de verdeling van gans de blok in twee onmiddellijk op elkaar volgende fasen te bewerkstelligen en dat voorschreven gronden deel uitmaken der tweede fase.

III.- SPLITSING - BASISAKTE.-

Dat betreffende deze tweede fase der verkaveling, welke fase zelf gesplitst werd in meerdere delen een splitsings- basisakte werd opgemaakt voor het tweede deel der fase II, bij akte verleden voor notaris Ferdinand Ghys te Hoboken, welke ondergetekende notaris De Cleene-Van der Avoort verving, als wettig belet zijnde, op negen en twintig november negentienhonderd drie en zeventig, overgeschreven ten tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op vier januari negentienhonderd vier en zeventig, boek 6340 n° 12.

IV.- STEDEBOUWKUNDIGE BESTEMMING.-

Dat blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften, dat voorschreven perceel bestemd is voor het bouwen van garages.



P. De Cleene-Van der Avoort
Notaris-Notaire
ANTWERPEN-ANVERS

W 186797
662981 M



derde blad

V.- PLAN.-

Dat, zoals voormeld, de Heren Van Wynsberghe en Schuerweghs, meetkundigen, op twee oktober negentienhonderd drie en zeventig een plan opgemaakt hebben voor gans het perceel, met de juiste inplanting der twee en veertig garages.

VI.- VERKOPING VAN GROND VOOR GARAGES.-

A.- Dat zij zinnens zijn eerstdaags over te gaan tot de verkoop van voorschreven grond, achter de loten 73 tot en met 89 en uitgevend op de Gorsstraat en de Ibisstraat, en wel met dien verstande dat elk der komparanten één/twee en veertigste onverdeeld paart van zijn kwotiteiten in de grond van de in- en/of uitgang en van de manoeuvreerruimte per autogarage zal verkopen en dat tevens de komparant eigenaar van de grond van de staanplaats, deze in zijn geheel zal mede verkopen, wel verstaan zijnde dat komparanten in deze slechts grond zullen verkopen en in geen geval de verplichting op zich nemen de garages zelf te bouwen, die elke koper zal moeten oprichten op de grond, welke hij in volle eigendom verwierf en volgens de bepalingen van stedenbouw en in het kader van deze bepalingen in strikte uniformiteit met de andere autogarages.

Alle scheidsmuren tussen de boxen zullen door de kopers te paard op hun limiet mogen gesteld worden en dan ook gemeen zijn.

Te dien einde overhandigen komparanten ons voor aanhechting een lijst met de juiste beschrijving van de te verkopen privatieve grondpercelen.

B.- Komparanten zullen tengevolge van wat voorafgaat per verkochte grond voor één garagebox medeverkopen in onverdeeldheid, zijnde hun paart in de in- en/of op-rit en manoeuvreerruimte, wat volgt:

1. De Heer en Mevrouw De Deken-Hendriks: een/twee en veertigste van honderd veertig vierkante meter in kadastrummer 430/a/deel, volgens plan (en deel van nummer 430 volgens titels).

2 De familie Plancke en de Naamloze Vennootschap Sadiem: een/twee en veertigste van zevenhonderd drie en zestig vierkante meter in het kadastrummer 428/d, volgens plan (en deel van 428/C volgens titels), dat hen respektievelijk in onverdeeldheid toebehoort voor twee/derden en een/derde, zoals hoger vermeld.

BASISAKTE - STICHTING ERFDIENSTBAARHEID VOOR HET GARAGEKOMPLEKS-TE MERKSEM "KWADE VELDEN TEN ZUIDEN -

FASE II - 2e.DEEL", gelegen achter de loten 73 tot 89 en uitgevend in de Gorsstraat en de Ibisstraat -

Dit vertoond zijnde verklaren de komparanten in deze:

I.- VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID.-

Wederzijds en correlatief de ene in het voordeel van de andere en dit met solidariteit en ondeelbaarheid,

het geval voorkomend tussen hen, hun erfgenamen, recht-
hebbenden en/of rechtsopvolgers, hun respektievelijk
deel in voornoemd perceel voor wat de in en/of uitrit
en manoeuvreerruimte betreft, te belasten in het voor-
deel van de delen, toehorende aan de andere komparanten
met:

1. een recht van door- en overgang
2. alle rechten, waarvan gebruik moet kunnen gemaakt
worden om de normale privaatieve uitbating van garages
te kunnen verzekeren.

Deze erfdiensbaardheid, welke alle delen van de in- en
uitrit en manoeuvreerruimte zal belasten in het voordeel
van de in volle eigendom te verkopen grondplaatsen van
de garageboxen, wordt gevestigd, ten eeuwigen dage en
ten kostenloze titel, wel te verstaan op last voor elke
eigenaar van een autogarage het reglement, waarvan hier-
na sprake, na te leven en ter kennis te brengen van
zijn rechtsopvolgers en de gemene onkosten te dragen en
te betalen, zoals hierna voorzien.

II.- BASISAKTE.-

Het ganse perceel, deel van kadastrernummer 430/a
en deel van 428/d, groot duizend zevenhonderd zes en
dertig vierkante meter, hierboven beschreven, te stellen
onder het Regime van Medeeigendom, overeenkomstig de
Wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, waar-
van de tekst huidig artikel 577/bis van het burgerlijk
wetboek uitmaakt.

Te dien einde verklaren zij de basisakte, welke de
juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daarstel-
len, op te maken en vast te stellen als volgt, na voor-
alsnog te hebben benadrukt dat zij zelf niet zinnens
zijn te bouwen, maar dat de kopers op eigen kosten, last
en gevaar, dit zullen moeten doen.

KAPITTEL I

BENAMING DER PRIVATIEVE DELEN EN KORTE BESCHRIJVING DER GEBOUWEN

Het kompleks zal twee en veertig grondplaatsen voor
garages bevatten, genummerd, van de Gorsstraat naar de
Ibisstraat toe, van 1 tot en met 42, zoals blijkt uit
het aangehechte plan de dato twee oktober negentienhon-
derd drie en zeventig en uit de aangehechte beschrijven-
de lijst, dit voor wat de privaatieve delen betreft.

De gemene delen zullende omvatten: de in- en/of uit-
rit en de manoeuvreerruimte in het oranje omrand op het
plan van twee oktober negentienhonderd drie en zeventig,
aangehecht.

KAPITTEL II

JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM

1. GEMENE DELEN EN PRIVATIEVE DELEN

Voorschreven grond voor het garagekompleks, be-
staat enerzijds uit gemene delen, welke in medeeigen-



P. De Cleene-Van der Avoort
Notaris-Notaire
ANTWERPEN-ANVERS

W 186798



vierde blad

dom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars en anderzijds uit privatieve delen, welke de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene delen en der privatieve delen, werd hierboven onder kapittel I gedaan.

Samenstelling der gemene delen en der privatieve delen wordt nader bepaald hierna en in het hieraangehechte algemeen reglement van medeëigendom.

Het algemeen reglement van medeëigendom in artikel 3 moet gelezen worden "de privatieve delen omvatten de autobox zelf met zijn poort" en moet overal het woord "autostaanplaats" gelezen worden als "autobox" (dit steeds onder voorbehoud dat de bouw van autoboxen door de kopers gebeurd is).

Zoals navermeld in Kapittel III worden de in- en/of uitrit en de manoeuvreerruimte verdeeld in twee en veertig onverdeelde paarten, waarvan door de kompanen in deze telkens één deel zal verkocht worden in onverdeeldheid aan de koper in volle eigendom van de grondplaats van één autobox.

Tengevolge dezer verdeling bekomt vanaf heden iedere op te richten autobox, met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over iedere autobox afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende titel, hetzij ten kostenloze titel en dat ook vanaf heden ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. SAMENSTELLING DER PRIVATIEVE DELEN.-

Iedere autobox bestaat uit:

a) privatieve delen, welke de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van de autobox (na oprichting der gebouwen op zorg van de koper), inbegrepen de grond zelve van de autobox.

b) een/twee en veertigste kwotiteit in de gemene delen, welke in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars.

3. INWENDIGE VERDELING EN VERENIGING VAN PRIVATIEVE AUTOBOXEN.-

Het verenigen van autoboxen aan elkaar palend en toehorende aan één en dezelfde eigenaar, is in alle omstandigheden verboden, evenals het wijzigen van de inwendige verdeling. Op kost, last en risico van de eigenaar van een autobox zal het hem nochtens toegelaten zijn een verbindingsdeur tot stand te brengen met achterliggend huis of appartement, waar hij eigenaar van zou zijn, wel te verstaan dat dit enkel een doorgangsdeur zou mogen zijn om het bereiken van zijn autobox te vergemakkelijken en voor zoveel deze verbinding op zijn uitsluitende kost, last en risico tot stand worde gebracht en met de nodige administratieve toelatingen.

De schikkingen van tegenwoordig kapittel II kunnen enkel gewijzigd worden met toestemming van al de mede-eigenaars, zonder onderscheid.

KAPITTEL III

VASTSTELLING DER KWOTITEITEN VAN DE PRIVATIEVE AUTO-BOXEN (NA HET BOUWEN ERVAN DOOR DE KOPERS) IN DE GROND VAN HET EIGENDOM

Per autobox één/twee en veertigste in de grond van de in en/of uitrit en de manoeuvreerruimte op het aangehechte plan in het oranje omzoomd en met een oppervlakte van negenhonderd en drie vierkante meter.

De schikkingen van tegenwoordig kapiteel III kunnen enkel gewijzigd worden met toestemming van al de mede-eigenaars.

KAPITTEL IV

ONDERHOUDS - HERSTELLINGS- en UITBATINGSKOSTEN

A. PRIVATIEVE DELEN:

Iedere mede-eigenaar betaalt en draagt persoonlijk het integraal bedrag van de onderhouds- herstellings- en uitbatingskosten van zijn privatieve delen:

B. GEMENE DELEN (onverdeelde paarten in de in- en/of uitrit en manoeuvreerruimte).

In principe zijn al de onderhouds- herstellings- en uitbatingskosten der gemene delen tussen al de mede-eigenaars te verrekenen in verhouding van de kwotiteiten die ieder van hen bezit in de gemene delen.

WIJZIGINGEN

a) De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft het vermogen ten allen tijde bij meerderheid van vijfzesde der stemmen welke aan de vergadering deelnemen, de aanleg, het behoud of afschaffen te beslissen van electriciteit of water en/of de bijzondere meters er voor.

Wordt van dit vermogen gebruik gemaakt zal de algemene vergadering insgelijks het recht hebben met zelfde meerderheid van stemmen, de verrekening van de kosten tussen de mede-eigenaars aan te passen aan de nieuwe toestand.

b) Andere wijzigingen aan de schikkingen van tegenwoordig kapittel IV zijn slechts mogelijk met toestemming van al de mede-eigenaars.

NOTA: Er wordt alhier opgemerkt dat het garagekompleks niet voorzien wordt van centrale verwarming of warm- of koudwaterbedeling en dat het kompleks niet wordt aangesloten op het gasbedelings- of elektriciteitsnet.

KAPITTEL V

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen

waarop de gemene delen zullen beheerd worden en het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, hebben de komparanten een "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" opgemaakt, hetwelk bindend zal zijn voor al degene die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende zullen worden, ten welken titel ook, van een deel van het onroerend goed.

Dit "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" begrijpt:

1° Het "Reëel Statuut van het onroerend goed" waarbij de verdeling en het onderhoud van het eigendom, als mede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemelde schikkingen, evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht. Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten Hypotheekkantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

2° Het "Reglement van Inwendige Orde" betreffende het beheer en genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven.

Dit "Reglement van Inwendige Orde" is niet van zakelijk Statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan al degene die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het onroerend goed.

De bepalingen welke betrek hebben op de inwendige orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden de gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het "Algemeen Reglement van Mede-eigendom", zal ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdracht of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige akte, met haar aanhangsels en dat zij, door het enkel feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten die er uit voortvloeien.

De tekst van voormeld "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" reeds gewijzigd door zekere bepalingen van Kapittels II en IV hierboven, wordt nog aangevuld en gewijzigd door volgende bepalingen.

1° Algemene Vergadering

A. De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege, ieder jaar, te Merksem, op de plaats, dag en uur vast te stellen door de eerste jaar-

lijkse algemene vergadering welke zal moeten opgeroepen worden door de zorgen van de eerste kopers van gronden na afwerking van hun boxen, de oudste in leeftijd zal deze eerste vergadering voorzitten.

Indien de door de eerste jaarlijkse vergadering vastgestelde datum voor de volgende algemene jaarlijkse vergadering een wettelijke feestdag is, zal de vergadering de eerste daaropvolgende werkdag plaats hebben.

B. Buitengewone algemene vergaderingen moeten gehouden worden telkens zij aangevraagd worden door mede eigenaars welke minstens een/derde van de gemene delen van het gebouw bezitten.

2° Bestemming en gebruikswijze der autoboxen.

De autoboxen mogen in principe slechts gebruikt worden voor private wagens, fietsen, caravans, kinderwagens enzovoort.

Zij mogen slechts in huur gegeven worden in het kader van voorschreven bestemming. Geen enkele verhuur zal mogen toegestaan worden voor een termijn van minder dan drie maanden.

De eigenaar of de huurder zal geen andere brandstof in de autobox mogen bergen dan degene zich bevindende in de normale brandstofvergaarbak van zijn wagen.

Het inrijden en buitenrijden zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der bewoners der aanpalende eigendommen daardoor niet gestoord worden.

3° Speciale punten

a) Koudwater, gas, electriciteit, warmwater, centrale verwarming.

Het kompleks wordt, zoals voorzeggd, niet voorzien van deze instellingen.

b) Wassen der wagens.-

De wagens mogen ter plaatse gewassen worden, doch slechts in de autobox zelf en dus niet in de doorrijen, de inrijen of de onbebouwde gedeelten van de grond.

c) Reinigings- onderhouds- herstellings- en uitbatingskosten.-

1. Ieder eigenaar betaalt en draagt persoonlijk de herstellings- onderhouds- en reinigingskosten van zijn autobox.

2. Alle andere herstellingskosten, alsmede alle reiniging-onderhouds- en uitbatingskosten van gans het eigendom, zowel van de gemene delen als van de buitenzijde van de poorten der garages, zijn ten laste van al de mede-eigenaars, ieder voor een/twee en veertigste deel.

d) Vrijhouden der gemene delen.

De gemene delen, zoals de inrij en of doorrij en of manoeuvreerruimte moeten steeds vrij blijven en geen voertuigen of voorwerpen welke ook mogen er in geplaatst worden. Het is dus uitdrukkelijk verboden de wagens in deze gemene delen te laten staan of te parkeren.

e) Autoboxen.

In navermeld "Reglement van Medeeigendom" moeten de woorden "autostaanplaats" overal vervangen worden door het woord "autobox".

4° GEMEENSCHAPPELIJKE UITBATINGSKOSTEN - VERHURING

a) Iedere medeeigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten moeten betalen vanaf de dag waarop deze kosten zullen gedaan geweest zijn in het belang zelf van al de medeeigenaars.

b) Voor zoveel nodig wordt er ook bepaald dat ingeval van verhuring de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk zal blijven tegenover de onverdeeldheid, voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in alle gemeenschappelijke kosten. Het feit dat, ingevolge de huurvoorwaarden, de huurder gehouden is de betaling te doen van een aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten, kan door de eigenaar aan de onverdeeldheid niet tegengesteld worden.

c) Bij gebrek aan betaling vanwege een medeeigenaar om welke reden ook van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, zal de zaakvoerder gemachtigd zijn de niet betaalde onkosten tot na invordering over al de andere medeeigenaars te herverdelen en ten hunnen laste in te vorderen.

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

5° PUBLICITEIT.

Alle publiciteit is verboden in/of op de garageblok. Het is nochtans wel verstaan dat ingeval van tekoopstelling van een autobox, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, een plakbrief zal mogen aangebracht worden op de autobox zelf, alsmede aan de inkom van het kompleks.

Hetzelfde geldt ingeval van tehuurstelling van een autobox.

6° BEHEER VAN HET EIGENDOM

De eerste algemene vergadering op te roepen zoals hierboven sub 1° bepaald, zal de nodige schikkingen treffen om een zaakvoerder (gérant) te benoemen, al dan niet met toekenning van een vergoeding.

7° WIJZIGINGEN

Wijzigingen aan de schikkingen genomen onder voorgaande nummers 2 tot en met 6 van tegenwoordig Kapittel V zijn slechts mogelijk met toestemming van al de eigenaars van de betrokken blok.

KAPITTEL VI

BEPALINGEN BETREFFENDE DE UITVOERING VAN BOUWWERKEN, DE RECHTEN VAN EVENTUELE KOPERS EN DE AFMETINGEN.

1° UITVOERING DER BOUWWERKEN.

Zoals hierboven reeds herhaaldelijk vermeld zijn de

komparanten slechts zinnens onverdeelde paarten in de in en/of uitrit en manoeuvreerruimte, evenals de volle eigendom van de grond der privatieve autoboxen aan de kopers te verkopen en zullen deze laatsten op eigen kost, last en risico het nodige moeten doen om de gebouwen van hun box te laten oprichten.

2° RECHTEN VAN EVENTUELE KOPERS

Ingeval van verkoop zullen, zulks altijd onder voorbehoud van de hierna vermelde eventuele wijzigingen aan het plan, de verkochte onverdeelde paarten in de grond van de aangelegde in- en/of uitrit en de manoeuvreerruimte en de volle eigendom van de grond in de privatieve box aan de koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zullen bevinden, zonder dat de koper enige klacht of vordering zal kunnen doen gelden nopens de staat van aanleg en zonder dat hij zich zal kunnen beroepen op voormeld plan voor het geval de aanleg niet integraal aan de gegevens van het plan zouden beantwoorden.

3° LEIDINGEN

Alle eventuele leidingen en afleidingen zullen mogen aangelegd worden in en langs gemelde gronden, zowel over de gemene delen als over de gronden dienende tot privatieve autoboxen.

4° AFMETINGEN

De afmetingen, welke voorkomen op het plan, zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

AANGEHECHTE STUKKEN

Verder overhandigen of overhandigden komparanten ons volgende stukken om onder onze minuten te worden nedergelegd:

- a) het "Reglement van mede-eigendom."
- b) Grondplan de dato twee oktober negentienhonderd drie en zeventig;
- c) een lijst met beschrijving der gronden van loten dienstig voor het oprichten van garagegebouwen, voorwerp van huidige basisakte.

Deze aangehechte stukken vormen samen met huidige akte één en ondeelbaar geheel, alle stukken, voorwaarden en bepalingen moeten gezien, gelezen en verstaan worden, het een in functie van het andere, met dien verstande, dat ingeval van tegenstrijdigheid, hetzij de door de wet opgelegde voorwaarden, hetzij de door de bevoegde overheden vastgestelde verplichtingen voorrang hebben.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Betreffende erfdienstbaarheden, voorkomend in vroegere titels, wordt verwezen naar de hogervermelde basis-splitsingsakte verleden voor notaris Ghys te Hoboken op negen en twintig november negentienhonderd drie en zeventig.

zavende blad
en laatste

KEUZE VAN WOONST

Tot uitvoering dezer wordt door partijen keus van woonst gedaan ter Studie van de notaris, bewaarder der minuut van tegenwoordige akte.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt dat de namen, voor-
namen, plaats en data van geboorte van de komparanten-
fysische personen, zoals zij hoger vermeld zijn, nauw-
keurig overeenstemmen met degene voorkomende in hun
officiële stukken van de burgerlijke stand.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen, op de hierboven
vermelde datum,

En na voorlezing hebben komparanten, vertegenwoordigd
als gezegd, met Ons, Notaris, getekend.

Notaris
[Signature]
Geregistreerd 1000 blad 200 verzending
te Antwerpen, REGISTRATIE 5, de 25 MAART 1975

Boek 65 blad 60 vol 20 ontvangen:

directe overdracht van twintig deel
De Ontvanger,

(225 /)

[Signature]
W. VAN DER PLAS

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.



Met het doel de rechten van eigendom en van medeëigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en van medeëigendom, de wijze vast te stellen waarop de in en of uitrit en manoeuvreerruimte zullen beheerd worden en het bijdragend aandeel te bepalen van iedere medeëigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven en lasten, wordt, overeenkomstig de bepalingen van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924) het "Algemeen Reglement van Medeëigendom" opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaar, medeëigenaar of rechthebbenden zullen worden, ten welken titel ook, van een deel van het onroerend goed.

Dit "Algemeen Reglement van Medeëigendom" begrijpt een "REEEL STATUUT" en een "REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE".

Ieder eigenaar of rechthebbende op een deel van het onroerend goed heeft de verplichting dit "Algemeen Reglement van Medeëigendom" op te leggen aan zijn opvolgers ten welken titel ook.

In alle akten van verkoop, ruiling, schenking of andere vervreemding van eigendom of vruchtgebruik, zal moeten vermeld worden dat de verkrijger volkomen kennis heeft van tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeëigendom" en van de notariële basisakte waaraan het zal gehecht zijn en dat hij, door het feit zelf van de overdracht, gesubrogeerd is in al de rechten en verplichtingen welke er uit voortspuiten.

HOOFDSTUK I.- ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.-a) Het "Reëel Statuut" maakt het voorwerp uit van "Hoofdstuk II" hierna, eventueel aangevuld of gewijzigd door de bepalingen der notariële basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeëigendom" zal gehecht zijn. Het bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, de wijze waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel van iedere medeëigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven en lasten, alsmede de modaliteiten van de eventuele wijzigingen en heropbouw van het gebouw.

De schikkingen en erfdienstbaarheden welke hieruit voortvloeien, binden alle medeëigenaars, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden. Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden dan door beslissing bij algemeenheid van stemmen, ener "Algemene Vergadering" waaraan al de medeëigenaars, zonder onderscheid, tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn. Alle eventuele veranderingen en wijzigingen moeten vastgesteld worden bij notariële akte.

Het "Reëel Statuut" inbegrepen de eventuele veranderingen en wijzigingen, is tegenstelbaar aan derden door hun overschrijving ten bevoegde Hypotheekkantoor.

b) Het "Reglement van Inwendige Orde" maakt het voorwerp uit van "Hoofdstuk III" hierna, eventueel aangevuld of gewijzigd door de bepalingen van de notariële basisakte, waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Medeëigenden" zal gehecht zijn. Het zal geldig zijn tussen alle medeëigenaars hun erfenamen en rechtverkrijgenden.

Het bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en de bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Veranderingen of wijzigingen aan dit "Reglement van Inwendige Orde" zijn slechts mogelijk met toestemming der "Algemene Vergadering" der medeëigenaars, samengesteld zoals zal bepaald worden onder artikel 15 hierna en beslissende met volstrekte meerderheid van de stemmen welke aan de stemming deelnemen of geacht worden er aan deel te nemen (zie laatste alinea van artikel 15 hierna), behalve voor de gevallen waarvoor eventueel verder een andere samenstelling der "Algemene Vergadering" en of een zwaardere meerderheid zouden voorzien zijn.

Dit "Reglement van Inwendige Orde", inbegrepen de wijzigingen welke er zouden aan toegebracht worden, heeft de aard niet van "Reëel Statuut" en is dus niet verplichtend over te schrijven ten Hypotheekkantoor doch moet door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

De wijzigingen aan dit "Reglement van Inwendige Orde" moeten op hun datum vermeld worden in de verslagschriften der "Algemene Vergaderingen" en moeten bovendien ingeschreven worden in het "Bestuursregister" gehouden door de "Zaakvoerder".

Dit "Bestuursregister" moet bevatten de huidige tekst, in zijn geheel, van het "Reglement van Inwendige Orde", alsook alle eventuele wijzigingen welke eraan zouden toegebracht worden door de "Algemene Vergadering".

Een afdruk van het "Reglement van Inwendige Orde" wordt elk eigenaar of huurder terhand gesteld, alsook een afschrift van alle wijzigingen.

Het "Bestuursregister" berust bij de "Zaakvoerder", moet tegengetekend worden door alle medeëigenaars en er mag steeds inzage van genomen worden door alle medeëigenaars, hun rechthebbenden of hun huurders.

Het "Reglement van Inwendige Orde" en de wijzigingen eraan toegebracht en vermeld in het "Bestuursregister" moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders, verplichting welke moet vermeld worden in alle akten van vervreending en verhuring. Door het enkel feit van het ondertekenen der akten van vervreending of verhuring, zullen de verkrijgers aanzien worden als volkomen kennis hebbende van het "Reglement van Inwendige Orde" en

zullen zij de verplichting hebben er zich stipt naar te gedragen.

HOOFDSTUK II. - REEEL STATUUT

SECTIE I. - PRIVATIEVE DELEN EN GEMENE DELEN

Artikel 2. - Het gebouw bevat "privatieve delen" genaamd "autostaanplaatsen" waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendon zal hebben en "gemene delen" welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toebehoren in verhouding der kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3. - De "privatieve delen" voor iedere autostaanplaats zijn samengesteld uit :

- a) het recht, voor iedere eigenaar, gebruik te maken van zijn staanplaats;
- b) de vloerbekleding van de staanplaats;
- c) de open ruimte tussen de vloer van iedere autostaanplaats en het plafond.

Artikel 4. - De "gemene delen" van het eigendom begripen de grond, zo bebouwd als onbebouwd, en al de gebouwen en andere bestanddelen van het eigendom, zonder enige andere uitzondering dan de onder voorgaand artikel 3 vermelde "privatieve delen".

Artikel 5. - De "gemene delen" zijn toegekend aan de eigenaars van autostaanplaatsen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte.

Deze "gemene delen" zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeldheid, welke onderworpen is aan de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig.

Artikel 6. - De "gemene delen" mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden, noch belast met welke rechten ook, tenzij samen met de autostaanplaatsen waaraan zij verbonden zijn.

De hypotheek en alle zakelijke rechten op autostaanplaatsen bezwaren uit volle recht de kwotiteiten in de "gemene delen" verbonden aan deze autostaanplaatsen.

Artikel 7. - Veranderingen aan de gemene delen en aan de rechten van een of meerdere mede-eigenaars in de gemene delen aan het bijdragen tot de kosten dezer gemene delen en, in 't algemeen, aan zakelijke rechten rakende deze "gemene delen", kunnen enkel geschieden in de voorwaarden vastgesteld onder artikel 16 hierna.

SECTIE II. - ALGEMENE VERGADERING - BEHEER EN DIENSTEN.

Artikel 8. - De "Algemene Vergadering" der mede-eigenaars, samengesteld en zetelend in de verder vereiste voorwaarden, is heer en meester over de algemene belangen der mede-eigenaars, doch zulks enkel binnen de perken bepaald door tegenwoordig "Algemeen Reglement van Mede-eigendom".

Zij kan enkel geldig optreden indien al de mede-eige-

zien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15, als deelnemende aan de stemming en als gunstig stemmende.

b) De beslissingen rakende veranderingen aan "genene delen", kunnen enkel genomen worden met minstens twee/derden der stemmen welke aan de stemming deelnemen of aanzien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15, als deelnemende aan de stemming en als gunstig stemmende.

c) Beslissingen rakende veranderingen aan de rechten van een of meerdere mede-eigenaars in de "genene delen", aan de bijdragen tot de kosten betrek hebbende op de "genene delen, in 't algemeen, aan zakelijke rechten rakende deze "genene delen", kunnen enkel genomen worden door een "Algemene Vergadering" waarop minstens vier/vijfden der mede-eigenaar tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij minstens vier/vijfden van al de stemmen bezitten. Indien de vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden binnen de twintig dagen en deze vergadering zal dan definitief kunnen beslissen doch enkel voor zoveel op deze tweede vergadering minstens drie/vijfden der mede-eigenaars tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij minstens drie/vijfden der stemmen bezitten. In de twee gevallen kan de beslissing slechts geldig genomen worden met algemeenschap der stemmen welke aan de stemming deelnemen of aanzien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15 hierboven, als deelnemende aan de stemming en als gunstig stemmende.

Artikel 17.—De "Algemene Vergadering" benoemt een "Raad van Beheer" welke zal bestaan uit drie personen gekozen tussen de mede-eigenaars welke op de vergadering aanwezig zijn, zullen bij eenvoudige meerderheid van stemmen en voor een termijn eindigende met de eerstvolgende jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering", behalve herkiezing door deze laatste.

Ingeval van gelijkheid van stemmen, zal de stem van de oudste der mede-eigenaars, tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd en aan de stemming deelnemende, doorslaggevend zijn.

De "Raad van Beheer" zal zetelen en beraadslagen zoals voorzien onder artikel 38 hierna en zijn bevoegdheid wordt onder zelfde artikel 38 bepaald.

Artikel 18.—Wanneer door het openvallen van een erfenis, of voor welke andere wettelijke reden ook, de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren, 't zij aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen, 't zij aan onbekwamen, 't zij aan een vruchtgebruiker en aan een naakte eigenaar, zullen al deze belanghebbenden (of hun wettige vertegenwoordigers voor wat betreft de minderjarigen en de onbekwamen) tot de "Algemene Vergadering" uitgenodigd worden. Zij zullen deze vergadering mogen bijwonen met raadge-

vende sten maar zij zullen gehouden zijn één hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende sten en met macht in hun naam te stemmen. De volnacht van deze vertegenwoordiger (of het bewijs hunner kwaliteit van wettige vertegenwoordiger voor wat betreft de minderjarigen en onbekwamen) moet bij het verslagschrift van de "Algemene Vergadering" gevoegd worden.

Artikel 19.—De beraadslagingen van de "Algemene Vergaderingen" worden opgenomen in een verslagschrift ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de sekretaris der vergadering, alsmede door de "Zaakvoerder" en door de leden der vergadering welke zulks verlangen.

Geneld register, alsmede alle andere archieven, worden bewaard bij en door de in functie zijnde voorzitter van de "Raad van Beheer".

Afschriften en uittreksels der verslagschriften worden ondertekend door de op datum waarop zij afgeleverd worden, in functie zijnde Voorzitter van de "Raad van Beheer".

Artikel 20.—De eerste "Algemene Vergadering" zal opgeroepen worden door de zorgen van degene ten wiens verzoeken de notariële basisakte werd opgemaakt of door andere mede-eigenaars welke minstens veertig ten honderd bezitten van de "gemene delen". Zij moet in ieder geval opgeroepen worden binnen de drie maanden van de datum waarop door een der mede-eigenaars bezit zal genomen worden van zijn autostaanplaats.

Artikel 21.—De "Algemene Vergadering" benoemt de "Zaakvoerder" van het gebouw, mede-eigenaar of niet; zij bepaalt zijn eventuele wedden en vergoedingen, alsmede de duur van zijn mandaat hetwelk nochtans ten allen tijde herroepbaar zal zijn.

Deze benoeming geschiedt bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Ingeval van gelijkheid van stemmen, zal de sten van de oudste der mede-eigenaars, tegenwoordig of regelmatig vertegenwoordigd en aan de stemming deelnemende, doorslaggevend zijn.

De bevoegdheid van de "Zaakvoerder" zal verder vastgesteld worden (zie artikel 39).

Bij afwezigheid of belet van de aangestelde "Zaakvoerder" zal zijn taak tijdelijk waargenomen worden door de "Raad van Beheer".

De "Zaakvoerder" zetelt in de "Algemene Vergadering" doch enkel met raadgevende sten, tenzij hij tevens zelf mede-eigenaar is.

Zetelt hij als volnachthebber van een mede-eigenaar, zal hij een regelmatige volnacht moeten voorleggen, zoals voorzien onder artikel 12 hierboven.

Artikel 22.—De boekhouding en de afrekeningen van het be-

heer voor het verlopen jaar worden aan de jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering" ter goedkeuring voorgelegd door de "Raad van Beheer", welke hierover schriftelijk verslag uitbrengt aan de "Algemene Vergadering".

De "Zaakvoerder" moet zijn jaarlijkse afrekening aan de "Raad van Beheer" onderwerpen minstens één maand vóór de datum der jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering".

Artikel 23.-De "Algemene Vergadering", bij eenvoudige meerderheid van stemmen, stelt het bedrag vast der sommen welke jaarlijks door iedere mede-eigenaar moeten gestort worden ten titel van provisie in de gemene kosten voor het volgende jaar of ten titel van bijdrage voor het vormen van een reservefonds.

SECTIE III.-VERDELING DER GEMENE LASTEN EN INKOMSTEN.

Paragraaf 1.-Onderhoud en herstellingen

Artikel 24.-Tenzij tegenstrijdige bepalingen van de notariële basisakte waaraan tegenwoordig "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" gehecht wordt, zullen alle mede-eigenaars bijdragen in de onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen en in alle andere gemene kosten en lasten, in verhouding van de kwotiteiten welke zij in deze gemene delen bezitten.

Artikel 25.-De herstellingen en werken, zoals namelijk herstellingen aan het dak, aan de gemene elektriek- en waterleidingen, aan de gemene riolen, afvoerbuizen, goten en dergelijke.

b) onvernijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken.

c) niet onvernijdelijke herstellingen en werken.

Artikel 26.-De herstellingen en werken welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, worden uitgevoerd door de "Zaakvoerder", zonder voorafgaande toestemming noch van de "Raad van Beheer" noch van de "Algemene Vergadering".

Artikel 27.-De onvernijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de "Raad van Beheer".

De "Raad van Beheer" oordeelt of vooreerst de "Algemene Vergadering" al dan niet dient geraadpleegd te worden.

Artikel 28.-Herstellingen en werken welke geen onvernijdelijk noch dringend karakter hebben, worden door de "Raad van Beheer" voorgelegd aan de jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering" of aan een "Buitengewone algemene Vergadering" en de beslissing wordt geldig genomen met minstens twee/derden der stemmen welke aan de stemming deelnemen of aanzien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15, als er deel aan nemende en als gunstig stemmende.

Artikel 29.-De mede-eigenaar welke de algemene onkosten zou opdrijven ten zijnen persoonlijke profijte, moet alleen en persoonlijk deze vermeerdering dragen.

Paragraaf 2.-Belastingen - Taksen - Lasten.

Artikel 30.-Tenzij de belastingen en taksen betrekkelijk het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte van het eigendom zouden gevestigd worden, zullen deze belastingen en taksen door de mede-eigenaars moeten betaald worden in verhouding hunner kwotiteiten in de "genene delen".

Artikel 31.-Alle schade voortspruitende uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in 't algemeen, alle lasten voortspruitende uit de bouw, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van de kwotiteiten die zij bezitten in de "genene delen" voor zoveel, wel te verstaan, dat deze schade en lasten betrek hebben op deze "genene delen".

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

Paragraaf 3.- Inkomsten.

Artikel 32.-Inkomsten of ontvangsten voortkomende van "genene delen" komen aan de mede-eigenaars toe in de verhouding der kwotiteiten welke zij in deze genenedelen bezitten.

SECTIE IV.-VERZEKERINGEN

Artikel 33.-Het gebouw zal, zowel voor wat betreft de "genene delen" als voor wat betreft de "privatieve delen" aanzien worden als slechts een enkel eigendom uitmakende ten opzichte van de verzekeringskontrakten af te sluiten tot dekking van alle risico's zoals namljck :

- brandgevaar;
- bliksem en ontploffingen;
- schade veroorzaakt door water en elektriek;
- verhaal der geburen of andere derden;
- burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of

bewoners, zoals namljck het verhaal van derden, de locatieve gevaren, de ongelukken, ongevallen en gevaren uit hoofde van de bouw of in de persoon van de "Zaakvoerder" en andere voor rekening van het gebouw te werk gestelde personen.

Al deze kontrakten worden door al de mede-eigenaars gemeenschappelijk onderschreven bij een of meer naatschappijen aan te duiden door de "Algemene Vergadering" die de risico's bepaalt welke moeten gedekt worden, alsmede het bedrag der verzekeringen.

Al deze verzekeringszaken worden in regel gebracht door de zorgen van de "Zaakvoerder" in functie bij het afsluiten der kontrakten en handelende in uitvoering der door de "Algemene Vergadering" genomen beslissingen, aan welke "Zaakvoerder" door al de mede-eigenaars zonder onderscheid onwettelijk volmacht wordt verleend om in hun naam alle polissen, kontrakten en andere stukken wettelijk en bindend te ondertekenen.

De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden op basis der beslissingen des aangaande te nemen door de eerste "Algemene Vergadering" met dezen verstande nochtans dat alle verzekeringskontrakten welke vroeger zouden afgesloten geweest zijn door de oorspronkelijke eigenaar van het gebouw nochtans zullen moeten overgenomen en voortgezet worden. In dit laatste geval staat het de "Algemene Vergadering" nochtans vrij alle bijkomende kontrakten af te sluiten.

Artikel 34.—De mede-eigenaars welke van oordeel zouden zijn dat het bedrag der door de "Algemene Vergadering" afgesloten verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze verzekeringen voor hun eigen rekening laten verhogen nits de bij premie persoonlijk te dragen en te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijke titel van de meerdere uitsluiting ingeval van schade aan het eigendom en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte der uitkering.

Artikel 35.—Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten welke hem aanbelangen.

Artikel 36.—De uitbetaling der vergoedingen, ingeval van schade aan het eigendom, geschiedt in handen van de "Raad van Beheer" en deze vergoedingen zullen belegd worden op de wijze en in de voorwaarden te bepalen door de "Algemene Vergadering" zulks tot wanneer door deze vergadering een beslissing zal genomen worden rakende de definitieve bestemming welke aan deze vergoedingen dient gegeven te worden.

Zoals naar rechte, zal er rekening gehouden worden met de rechten van eventueel bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers aan wie voorgaande bepaling geen schade kan toebrengen. De tussenkomst dezer schuldeisers bij de uitbetaling zal bijgevolg nodig zijn.

Artikel 37.—Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen, voor zoveel zij betrek hebben op de gebouwen en toe-komen aan de mede-eigenaars, wordt geregeld als volgt :

a) Indien de schade gedeeltelijk is zal de uitbetaalde vergoeding aangelegd worden tot herstelling van wat verwoest werd.

Indien de toegekende vergoedingen daartoe onvoldoende zouden zijn, zal de ontbrekende som bijgepast worden door al de mede-eigenaars in verhouding hunner kwotiteiten in de "gemene delen".

Indien de toegekende vergoedingen hoger belopen dan het bedrag der herstellingskosten, zal het overschot toekomen aan al de mede-eigenaars in verhouding hunner kwotiteiten in de "gemene delen".

b) Indien de schade totaal of geheel is, zullen de vergoedingen eveneens aangewend worden tot de heropbouw, tenzij een daartoe speciaal opgeroepen "Algemene Vergadering" zou beslissen niet te heropbouwen. Deze vergadering zal slechts

geldig kunnen beraadslagen voor zoveel minstens vier/vijfden van al de mede-eigenaars aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn die daarbij meer dan vier/vijfden der stemmen bezitten.

Indien deze vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden binnen de twintig dagen en deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en stemmen zal zijn, doch de beslissing van niet heropbouwen zal slechts geldig kunnen genomen worden met minstens drie/vijfden van al de stemmen welke aan de stemming deelnemen of aanzien worden, bij toepassing van het laatste alinea van artikel 15, als er deel aannemende en als stemmende voor het niet heropbouwen.

Indien de vergoedingen niet toereikend zijn, zal het tekort bijgepast worden door al de mede-eigenaars in verhouding hunner kwotiteiten in de "genene delen". Dit tekort wordt eisbaar binnen de maand van de "Algemene Vergadering" welke de beslissing trof en de wettelijke interest van verwijl is van rechtswege en zonder aanspreekingsverschuldigd.

Ingeval de "Algemene Vergadering" de heropbouw beslist, zal deze beslissing binnen de acht dagen en bij middel van ter post aangetekend schrijven ter kennis gebracht worden van de mede-eigenaars welke op deze "Algemene Vergadering" niet tegenwoordig waren en deze mede-eigenaars zullen dan binnen de acht dagen en bij middel van ter post aangetekende brief hun besluit moeten doen kennen of zij al dan niet de getroffen beslissing van heropbouw bijtreden. Bij gebrek hun antwoord te geven binnen de bepaalde termijn van acht dagen zullen zij aangezien worden als niet akkoord zijnde met de beslissing van heropbouw, doch in zulk geval zullen zij gehouden zijn hun rechten in het gebouw af te staan aan de overige mede-eigenaars of, indien niet allen dezer het verlangen, aan degenen die het aanvragen.

De mede-eigenaars welke tegenwoordig waren op de "Algemene Vergadering" welke de beslissing van heropbouw nam, doch welke op deze vergadering tegenstonden, zullen dezelfde verplichting van afstand hebben.

Ingeval van afstand behouden de afstanddoeners hun recht op hun aandeel in de toegekende vergoedingen.

Voor het geval geen overeenkomst zou bereikt worden voor het vaststellen van de afstandprijs, zullen de bepalingen van "Hoofdstuk IV" hierna van toepassing zijn om het bedrag te bepalen van deze afstandprijs welke kontant moet betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en worden de toegekende vergoedingen, alsmede de verkoopprijs van grond, puinen enzovoort, tussen al de mede-eigenaars verdeeld in verhouding hunner kwotiteiten in

Zesde blad.

--

de "gemene delen".

c) Indien de schade totaal en geheel is en er geen verzekeringsvergoedingen zouden uitbetaald worden, kan de heropbouw slechts geschieden met eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars van het gebouw, zonder onderscheid.

HOOFDSTUK III.-REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

SECTIE I.-RAAD VAN BEHEER

Artikel 38.-De "Raad van Beheer" zal benoemd worden door de "Algemene Vergadering" zoals voorzien onder artikel 17 hierboven.

Hij zetelt regelmatig indien minstens twee leden aanwezig zijn.

De besluiten worden genomen met meerderheid van stemmen indien de drie leden aanwezig zijn en met eenparigheid van stemmen indien slechts twee leden aanwezig zijn.

De "Zaakvoerder" zetelt in de "Raad van Beheer" doch slechts met raadgevende stem.

De "Raad van Beheer" heeft namelijk tot taak :

- a) het algemeen toezicht en de algemene onderhoud van het gebouw, zulks in medewerking met de zaakvoerder.
- b) de uitvoering der beslissingen welke genomen werden door de "Algemene Vergadering".
- c) de uitvoering der onvernijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken (zie artikel 27 hierboven).
- d) de oproeping der mede-eigenaars tot de eerstvolgende jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergadering" en tot de "Buitengewone Algemene Vergaderingen" welke zouden dienen gehouden te worden tussen twee jaarlijkse "Statutaire Algemene Vergaderingen".
- e) het oplossen, in medewerking met de "Zaakvoerder" van alle geschillen met derden, Openbare Besturen en Mede-eigenaars.
- f) het regelen en nazicht van de bedrijvigheid van de "Zaakvoerder" en het nazicht zijner boeken en afrekeningen

SECTIE II.-ZAAKVOERDER

Artikel 39.-De "Zaakvoerder" heeft namelijk tot taak :

- a) de uitvoering der werken en herstellingen aan "gemene delen" welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben (zie artikel 26 hierboven).
- b) het opmaken en verzenden der driemaandelijksse private afrekeningen voor iedere mede-eigenaar en het innen der verschuldigde bedragen.
- c) het innen van alle sommen voortkomende van zaken welke betrek hebben op gemene delen.

Voor de uitvoering van zijn taak zal de "Zaakvoerder" zich moeten gedragen naar alle onderrichtingen welke hem zullen gegeven worden door de "Raad van Beheer".

Zoals reeds gezegd onder artikel 22 hierboven, moet de "Zaakvoerder" jaarlijks zijn afrekening voorleggen aan de "Raad van Beheer" minstens een maand voor de datum der jaar-

lijkse "Statutaire Algemene Vergadering".

SECTIE III.-MAATREGELEN TEGEN MEDEEIGENAARS IN GEBREK VAN BETALING.

Artikel 40.-a) De "Zaakvoerder" heeft het volle recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichtingen inzake betaling hunner bijdragen in de kosten, in rechte te doen verschijnen, in naam van alle mede-eigenaars. Deze macht, welke hij uitoefent gedurende gans de duur van zijn mandaat, zal tegenover de Rechtbanken en tegenover alle andere derden, voldoende bewezen zijn door het voorleggen van een uittreksel van het verslagschrift der "Algemene Vergadering" welke tot zijn benoeming overging.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal hij nochtans het akkoord inwinnen van de "Raad van Beheer" doch van het bestaan van het akkoord zal hij nochtans niet moeten bewijzen tegenover derden of Rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een ingebreke gebleven mede-eigenaar, zullen uit volle recht een interest van een frank ten honderd en per maand opbrengen vanaf de dag hunner eisbaarheid.

b) Zijn de autostaanplaatsen van de ingebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, dan zal de opbrengst der huur door de "Zaakvoerder" in ontvangst genomen worden en dit met volle recht en na aangetekende verwittiging aan huurder en eigenaar, dit tot beloop van de aan de geneenzame kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen welke hem door de "Zaakvoerder" afgeleverd worden dekken hem volledig tegenover de eigenaar van de autostaanplaats.

c) In afwachting van betaling der achterstallen zijn de andere mede-eigenaars verplicht, op eerste verzoek van de "Zaakvoerder" de nodige bijkomende provisies te storten om de door de ingebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigde sommen te dekken. Over de alzo gestorte bijkomende provisies zal afgerekend worden binnen de maand van het innen der achterstallen.

HOOFDSTUK IV.-BETWISTINGEN - KEUS VAN WOONST

Artikel 41.-Alle betwistingen voortspruitende uit de toepassing of de interpretatie van tegenwoordig "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" en van de bepalingen der notariële basisakte waaraan het zal gehecht zijn, zullen verplichtend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij zijn rechter aanstellende; de beide scheidsrechters benoemen onderling een derde rechter, om hemzelf bij te staan en de zaak mede op te lossen.

Ingeval van ontstentenis vanwege een partij een scheidsrechter aan te stellen binnen acht dagen na aangetekend schrijven van de andere partij, zullen de benoemingen gedaan worden door de heer Voorzitter der Rechtbank van eerste aanleg van het Arrondissement in wiens kring het gebouw

ivende en
tste blad

gelegen is.

Een zelfde regeling zal getroffen worden indien de beide scheidsrechters er niet toe konden een derde rechter aan te duiden.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk aangestelde beslissers en nooit afwijken van de ternen van tegenwoordig "Algemeen Reglement van Mede-eigendom" of van de notariële basisakte, dit onder straf van nietigheid van hun beslissing. Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zestig dagen na hun benoeming. Na dit tijdverloop is hun benoeming vervallen, tenzij zij de "Zaakvoerder" verwittigen dat hun opdracht nog niet kan afgesloten worden en aldus een verlenging van dertig dagen bekomen.

Hun uitspraak is definitief en zonder beroep.

De kosten dezer tussenkomst zijn voor de verliezende partij of voor beiden, indien geen van beiden gelijk verwierf; dit zal bepaald worden in de uitspraak van de scheidsrechters.

Artikel 42.—Voor alle eigendomsoverdracht zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het grondgebied van de Stad of de Gemeente waar het gebouw gelegen is.

INHOUDSTABEL

<u>HOOFDSTUK I.</u> — <u>ALGEMEENE BEPALINGEN</u>	Artikel 1
<u>Hoofdstuk II.</u> — <u>REEEL STATUUT</u>	
<u>SECTIE I.</u> —Privatieve delen	
en gemene delen	art. 2 tot 7
<u>SECTIE II.</u> —Algemene Vergadering-Beheer en Diensten	Art. 8 tot 23
<u>SECTIE III.</u> —Onderhoud en herstellingen	art. 24 tot 29
Belastingen, taken en lasten	art. 30
Schade uit het feit van de bouw	art. 31
Inkomsten	art. 32
<u>SECTIE IV.</u> —Verzekeringen	art. 33 tot 37
<u>HOOFDSTUK III.</u> — <u>REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.</u>	
<u>SECTIE I.</u> —Raad van Beheer	art. 38
<u>SECTIE II.</u> —Zaakvoerder	art. 39
<u>SECTIE III.</u> —Maatregelen tegen mede-eigenaars in gebrek van betaling	art. 40
<u>HOOFDSTUK IV.</u> —Betwistingen	art. 41
Keus van woonst	art. 42

Opgemaakt te Antwerpen, op 20 maart 1975.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Geregistreerd aan blad geen verzending

te Antwerpen, REGISTRATIE 5, d. 25 MARCH 1919

Book 6 blad 18 nr 25 ontvangen:

twee handschriften tuintje houk
(225) De Ontvanger,

Gerec.
W. VAN DER PLAS