



STUDIE

van

Notaris Baudouin COLS

Willem Tellstraat 3

ANTWERPEN

Residentie HELENA

Helenastraat

ANTWERPEN

Basisakte

Het jaar negentienhonderd zevenenzestig, de zevenentwintigste april.

Voor ons, Meester BAUDOUIN COLS, notaris ter standplaats Antwerpen.

Zijn verschenen :

1° a) de heer Franciscus Ludovicus VEEKENS, handelaar, geboren te Borgerhout op eenentwintig juni negentienhonderd en vijf, en zijn echtgenote die hij teneinde dezer bijstaat en machtigt, dame Leonia Cornelia VIVET, zonder beroep, geboren te Wijnegem op achtentwintig oktober negentienhonderd en negen, samenwonende te Borgerhout, Collegelaan 92. Gehuwd onder het beheer der scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor notaris De Ridder te Borgerhout op drieëntwintig juni negentienhonderd achtendertig.

b) de naamloze vennootschap "Algemene Maatschappij voor Immobiliën", 't verkort : "ALMI", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Schilde, Singel 29. Gesticht bij akte verleden voor notaris Uten te Antwerpen op drie september negentienhonderd achtenveertig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig september daarna onder nummers 18.848 en 18.849.

Hier vertegenwoordigd door de heer Eugeen Christiaan Hubert VANDERGRAESEN, beheerder te Schilde, Singel 29, in zijn hoedanigheid van afgevaardigde-beheerder.

2° De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immobiliën Marcel Peeters", gevestigd te Antwerpen, België-lei 180, gesticht onder de benaming van "Antwerpse Grondbelegging" bij akte verleden voor Meester Paul Van Oekel, notaris te Antwerpen op achttien juni negentienhonderd drieënzestig, verschenen bij uittreksel in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig juni volgend onder nummer 19.307, waarvan de benaming werd veranderd in de huidige en de statuten werden veranderd bij akte verleden voor Meester Antoine Cols, notaris te Antwerpen op eenentwintig september negentienhonderd vijfenzestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven oktober volgend, onder nummer 30.083.

Hier vertegenwoordigd door :

De heer Marcel John Corneel PEETERS, handelaar, wonende te 's Gravenwezel, Azalealei 34.

Dewelke komparanten ons voorafgaandelijk de basisakte, voorwerp van onderhavige akte, hebben uiteengezet :

Voorafgaandelijke verklaring.

De komparanten sub 1° zijn eigenaars van : Een blok grond gelegen te Antwerpen, Helenalei, voorheen genummerd 24 en 26, ten kadaster gekend wijk F nummers 1309/q/10 - 1309/q/7 - 1310/e en 1309/i/10, groot volgens titel vier duizend tweeën-

Basisakte.

1967.

859.

blad.

zeventig vierkante meter.

Eigendomsaanhaling.

Voorschreven eigendom werd in onverdeeldheid aangekocht door de komparanten sub 1° van :

- 1° Barones Yolande Hélène Marie Joséphine Ghislaine Julie Plissart, zonder beroep, echtgenote van Baron Alexandre della Faille de Leverghem, te Antwerpen;
- 2° dame Simone Léonie Lucie Marie Joséphine Ghislaine Antoinette Plissart, zonder beroep, echtgenote van de heer Jacques Kervyn de Marcke ten Driessche, te Assebroek;
- 3° dame Ghislaine Marie Joséphine Lucie Godelieve Emma Caroline Gabrielle Plissart, zonder beroep, echtgenote van de heer Jean de Schoutheete de Tervarent, te Brussel,

ingevolge akte verleden voor Meester Antoine Cols, notaris te Antwerpen op achtentwintig april negentienhonderd zesentwintig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantoor te Antwerpen, deel 4.089 nummer 2, op tien mei negentienhonderd zesentwintig - De komparante sub 2° heeft aan de komparanten sub 1° voorgesteld op voorschreven eigendom een appartementsgebouw op te richten op eigen kosten en dat haar dus eigen zal blijven, en dat zal bestemd zijn voor de verkoop.

- De komparanten sub 1° hebben dit voorstel aanvaard en stellen bijgevolg hun grond ter beschikking van de komparante sub 2°.

Verzaking. - Toelating. - Verbintenissen.

Teneinde dit opzet te verwezenlijken verklaren de komparanten sub 1° te verzaken aan het recht van natrekking dat hen toekomt ingevolge de artikelen 552 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Zij geven bijgevolg toelating aan de komparante sub 2°, die aanvaardt, om op gezegde grond op haar uitsluitelijke verantwoordelijkheid de konstrukties op te richten welke zij zal goedvinden.

Zij verbinden zich mede te werken bij het opmaken van alle akten en stukken en ondermeer tot het opmaken van onderhavig akte.

Zij verbinden zich tevens op eerste verzoek van de komparante sub 2° aan de toekomstige kopers van appartementen of andere privatieve delen de eraan verbonden aandelen in de grond te verkopen.

Anderzijds verplicht de komparante sub 2° zich geen privatieve aandelen van de konstrukties te verkopen zonder haar kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden aandelen in de grond te kopen.

BASISAKTE.

Met het doel de juridische verdeling van het eigendom door te voeren, hebben de verschijners beslist het goed waarover sprake te plaatsen onder het stelsel van mede-eigendom en het een onroerend statuut te geven.

Dienvolgens hebben de verschijners ons verzocht authentiek akte op te maken van deze wilsuitdrukking, en dit zoals voor

zien door de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zijnde artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het eigendom zal de benaming dragen van "Residentie Helena" behoudens voor kompleks V hierna vermeld, dat als benaming zal dragen "Ten Boomgaard".

Er werd een reglement van mede-eigendom opgesteld met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de manier vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en de tussenkomst van ieder der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat :

1° het statuut van het eigendom dat bepaalt de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de wederopbouw van gans of van een deel van het eigendom.

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen voortvloeien worden opgelegd aan alle mede-eigenaars zo tegenwoordige als toekomstige en kunnen enkel gewijzigd worden met eensgezind akkoord der mede-eigenaars. Dit statuut zal ten andere tegenstelbaar zijn aan ieder door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

2° Het reglement van inwendige orde betrekking hebbend op het genot van het eigendom en op de regeling van het leven in gemeenschap.

Dit reglement van inwendige orde is geen reëel statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die later eigenaar van een eigendomsrecht of van een genotsrecht zullen worden van een deel van het eigendom, het kan veranderd worden onder de voorwaarden erin bepaald.

De verschijners hebben ons vervolgens overhandigd om tussen onze minuten neergelegd te worden volgende dokumenten :

- 1) Aanhangsel I : zijnde de beschrijving van het gebouw
- 2) Aanhangsel II : de tabel der onverdeelde aandelen in de grond en de gemene delen
- 3) Aanhangsel III : het reglement van mede-eigendom en inwendige orde
- 4) Aanhangsel IV : een lastenboek enkel geldend voor het kompleks IV hierna vermeld. Voor de overige kompleksen wordt verwezen naar het lastenboek begrepen in een onderhandse overeenkomst tussen partijen
- 5) Aanhangsel V : de plans van het gebouw, te weten :
 - A. gevelplan
 - B. plan der kelders
 - C. plan van het gelijkvloers
 - D. plan der verdiepingen
 - E. Doorsneden
 - F. Kelderplan Kompleks II

Deze dokumenten vormen samen de basisakte van het eigendom.

Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij moeten dus gezien en geïnterpreteerd worden de ene in functie van de andere.

Bijgevolg zullen deze dokumenten aan huidige akte gehecht blijven na voor waar erkend te zijn, getekend "ne varietur" door de komparanten en bekleed met de melding van aanhangsel door de ondergetekende notaris; zij zullen terzelfdertijd als onderhavige akte geregistreerd worden en zullen vanaf heden onafscheidelijk deel uitmaken van deze akte.

Verklaring van verdeling van het gebouw.

De verschijners verklaren de verdeling van het gebouw te doen in zes kompleksen, te weten :

1° Kompleks I : omvat het zijgebouw links in het gebouw tegen Helenalei van de straatkant gezien en behelst een gelijkvloers en vijf verdiepingen evenals een deel van de ondergrond.

2° Kompleks II : omvat het middengedeelte van het gebouw Helenalei en begrijpt de tien verdiepingen van dat middengedeelte en een deel van de ondergrond evenals een deel van het gelijkvloers.

3° Kompleks III : omvat het zijgebouw rechts in het gebouw Helenalei van de straatkant gezien en begrijpt een gelijkvloers en acht verdiepingen evenals een deel in de ondergrond

4° Kompleks IV : omvat een deel van de ondergrond gelegen onder kompleksen I, II, III en V, evenals een deel van het gelijkvloers onder de verdiepingen van kompleks II Helenalei, evenals een deel van het gelijkvloers onder de verdiepingen van kompleks V.

5° Kompleks V : omvat het eigendom uitgevend in de Boomgaardstraat en begrijpt een deel van de ondergrond, een deel van het gelijkvloers en drie verdiepingen.

6° Kompleks VI : omvat de twaalf parkeerplaatsen in open lucht vóór de hoofdbouw, Helenalei.

Ieder van deze kompleksen is op zijn beurt nog onderverdeeld in verschillende privatieve lokalen zoals in aanhangsel I hieraangehecht beschreven.

Deze wilsuiting geakteerd in onderhavige akte brengt van dit ogenblik af de privatieve delen tot stand in onderscheidene goederen, welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsovergang onder levenden of tengevolge van overlijden of van eender welk kontrakt.

Elk van deze privatieve lokalen omvat :

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitelijke eigendom
- b) een zeker aantal kwotiteiten - hierna verder toegewezen - in de gemene delen der gebouwen en in de grond, en die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid.

De vervreemding van een privaat lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaat gedeelte én van de aandelen in de grond en de gemene delen die daarbij horen.

26A

26+24A

24

gong

36

Jan. Luyckx

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privaatief deel bezwaart, bezwaart terzelfdertijd én het deel in de privaatieve en uitsluitelijke eigendom én de kwotiteiten in de gemene delen en in de grond, die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

Het ontstaan van die privaatieve lokalen doet tegelijkertijd de gemene delen van deze verscheidene eigendommen ontstaan.

De gemene delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizenden.

Ze bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid.

De privaatieve lokalen en de gemene delen zijn beschreven in de plans en andere dokumenten aan deze akte gehecht, en welke bepalen welke lokalen en elementen privaatief zijn en welke gemeen, alsmede de verdeling der gemeenschappelijke gedeelten tussen elk der privaatieve delen die samen het geheel der gebouwen uitmaken.

De maatschappij-verschijnster sub 2° behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de konstruktiewerken alle veranderingen en wijzigingen aan de plans en bouwwerken aan te brengen welke zouden gevorderd en opgelegd worden door de Stad, technische dienst of welke instantie ook.

ofblad

Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om technische en esthetische redenen, dewelke de architect zou nodig oordelen en waarover deze laatste uitsluitend en alleenlijk beslist.

Hetzelfde geldt eveneens voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen der appartementen en andere privaatieve plaatsen aangeduid op de plans en hierna verder beschreven, hetzij vóór de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van appartementen of andere privaatieve plaatsen of mits hun toestemming. Indien de wijzigingen uitgevoerd op verzoek van de verkrijgers kosten meebrengen, zijn deze ten laste van die verkrijgers.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privaatieve plaats toegevoegd worden aan een andere, of afgenomen van een andere mits er een gelijk evenredig aantal kwotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen of af te nemen.

Zo ook zal de maatschappij-verschijnster sub 2° de bestemming van zekere privaatieve lokalen kunnen wijzigen, zolang die niet verkocht zijn; zij zal ook deze lokalen mogen splitsen, of samenvoegen met anderen op voorwaarde dat deze wijzigingen, splitsingen of samenvoegingen geen wijzigingen brengen aan het aantal aandelen in de gemene delen die horen bij privaatieve lokalen die reeds verkocht zijn op het ogenblik der splitsing of der samenvoeging.

Voorbehoud van vergoeding.

De verschijnster sub 2° behoudt zich de vergoeding van overname der scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor, eventueel te betalen door de bebouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De verschijnster sub 2° heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van de vergoeding van overname kan voor de verschijnster sub 2°, noch de verplichting bij te dragen tot de onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen tenzij voor het aandeel waarvoor zij op het ogenblik van de onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw, nog eigenares zou zijn.

Indien om welke reden ook de tussenkomst der mede-eigenaars der gemeenschappelijke delen zou nodig gevonden worden om het welslagen van een handeling te verzekeren, dan zullen deze vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen zodra ze daartoe aangezocht worden op straf van schadevergoeding.

Erfdienstbaarheden. - Bijzondere voorwaarden.

1 - Er wordt alhier opgemerkt dat in de akte van aankoop van de grond door de komparanten in deze sub 1° verleden voor notaris Antoine Cols te Antwerpen op achtentwintig april negentienhonderd zesenzestig, ondermeer letterlijk bedongen staat wat volgt :

" Er wordt opgemerkt dat bij akte verleden voor notaris Alphonse Cols voornoemd op vijftien januari negentienhonderd vierentwintig, de rechtsvoorgangers der verkoopsters in deze volgende verplichting op zich namen :

" Le comparant de première part s'engage à ne pas agrandir le bâtiment, immeuble à appartement, lui appartenant, situé avenue Hélène 26, pour le côté faisant face à la propriété de Monsieur Plissart.

" Le comparant de seconde part s'engage à ne jamais construire sur son terrain, avenue Hélène, acquis ce jour de Monsieur Schuchard et adjacent à l'immeuble de Monsieur Ceurvorst dont question à l'alinéa précédent, sur une profondeur de plus de quatorze mètres cinquante centimètres de l'alignement imposé pour les constructions dans cette rue, sauf une emprise d'environ quatre mètres sur quatre mètres du côté sud, tel qu'il est indiqué sur le plan annexé au présent acte par la partie teintée en rouge.

" Toutefois il est expressément entendu que cette servitude de non aedificandi ne grève que la partie du terrain marquée A adjacente à l'immeuble de Monsieur Ceurvorst et que le terrain de fond, marqué B sur le plan annexé, joignant du nord à Monsieur Schuchard et de l'ouest à la Ville d'Anvers, ainsi que toutes les autres propriétés de Monsieur Plissart à l'avenue Hélène, sont libres de cette servitude."

De toekomstige eigenaars in onderhavige residentie worden gesteld en gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen der komparanten dienaangaande.

2 - Komparanten in deze, vestigen ten voordele van al de eigenaars, huurders en/of gebruikers van auto's, staanplaatsen, boxen, parkings, appartementen, winkels, studio's en eventuele andere privaatieve lokalen, een eeuwige durend recht van op- en afrit, en in- en uitrit voor voertuigen van en naar de openbare weg over de gemene delen die daarvoor in aanmerking komen, alsook van vrije door- en overgang over de ganse vrije ruimte vóór het eigendom, het alles afgebeeld op hoger aangehaalde plans en nader beschreven in de aanhangsels aan deze akte.

Onder rijtuigen wordt verstaan auto's, moto's, scooters en bromfietsen en rijwielen, kindervagens met uitsluiting van vrachtauto's, kruiwagens, stootwagens, karren en dergelijke.

Dit recht van wegnis dient strikt geïnterpreteerd te worden in die zin, dat slechts een doorgang wordt verleend en geen recht op parkeren noch tijdelijk stilstaan. De rijtuigen dienen dus dadelijk in hun staanplaats, box of parking gestald te worden.

Bij inrit van één der gebruikers naar zijn staanplaats, box of parking zal hij zich steeds moeten vergewissen of er geen hinder bestaat om in te rijden. In bevestigend geval zal hij voorrang verlenen aan het rijtuig hetwelk zich zou begeven naar de openbare weg.

Alle gebruik van de gemene delen gebeurt steeds op eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker, die bijgevolg alleen verantwoordelijk blijft voor alle schade door hem veroorzaakt.

de blad.

3 - Doorgang der leidingen, kokers en schoorsteenpijpen : De maatschappij-verschijnster sub 2° verklaart bij deze ten titel van eeuwige durende erfdienstbaarheid in voordeel en ten laste van allen en ieder der privaatieve eigendommen, waaruit de gebouwen bestaan, te vestigen : de doorgang voor alle leidingen en schoorsteenpijpen, nodig tot de uitvoering en de afwerking van hogerliggende, lagerliggende en lateraal liggende lokalen.

4 - Het hieraangehecht algemeen reglement van mede-eigendom en inwendige orde dient aanzien te worden als een algemeen schema. Alle bedingen die erin voorkomen dienen als niet geschreven aanzien, wanneer zij handelen over zaken of rechten die in onderhavige eigendommen niet voorkomen.

5 - Er wordt alhier uitdrukkelijk bepaald:

a) dat de verschillende kompleksen niet zullen dienen tussen te komen in elkanders lasten en kosten van onderhoud en herstelling. In geval van totale wederopbouw echter, en zo tot deze wederopbouw beslist wordt door de algemene vergadering zullen alle kompleksen wel met elkaar moeten samenwerken en tussenkomen, alsof er geen kompleksen zouden bestaan doch slechts één enkel eigendom.

b) In het algemeen en behoudens de restrictie voor wederopbouw zullen de complexen bijgevolg dienen aanzien te worden als volledig gescheiden eigendommen die met elkaar niets gemeens hebben.

Uitzondering wordt echter gemaakt voor die delen of die diensten waarvan de complexen gezamenlijk gebruik maken of waarvan meerdere complexen gebruik maken, zo bijvoorbeeld doch niet beperkend die grondvesten en pijlers waarop meer dan een kompleks steunt, die afscheidingen tussen twee of meer complexen te aanzien als gemene scheiding enzomeer.

Voor de onderhoud, de herstelling en de wederopbouw van die gemene delen of diensten dient ieder kompleks toegang te verlenen tussen te komen in de kosten volgens een verhoudingsbreuk waarvan de teller zal bestaan uit het aantal tienduizendsten van het kompleks en de noemer uit het totaal der tienduizendsten van alle geïnteresseerde complexen.

Toegang zal ook dienen verleend te worden voor onderhoud, herstelling en eventueel vervanging van de delen van een kompleks welke door een ander gaan, zo bijvoorbeeld leidingen enzomeer.

c) de onderhoud, het herstel ende eventuele heraanleg van de open ruimten voor complexen II, IV en bij kompleks VI : zal gebeuren voor vijf/zesden door de complexen IV en VI samen en voor één/zesde door kompleks II.

Het plantsoen volgt de normale regels en is te verdelen tussen de complexen II, IV en VI.

d) de parkings voor de hoofdbouw :

Er wordt ten titel van eeuwigdurende dienstbaarheid gevestigd een recht van doorrij en overgang op de verschillende complexen en gemene delen in voordeel van de overige complexen om te komen aan de openbare weg zoals op de plans te zien.

In die doorrijen en overgangen zal nooit enig voertuig of voorwerp mogen geplaatst worden, zelfs niet voor korte tijd, dat een hinder zou kunnen vormen.

e) de komparante in deze sub 2° zal op de daken der te bouwen complexen zonder vergoeding doch op haar verantwoordelijkheid voor alle risico en schade daardoor veroorzaakt publiciteit en reklame mogen aanbrengen, hetzij voor haarzelf, hetzij voor derden.

Bijzondere bedingen :

Verwarming en warmwaterbedeling :

Voor wat de verwarming en warmwaterbedeling betreft wordt bepaald dat enkel die delen en/of complexen die er gebruik van maken, dienen tussen te komen in de kosten van verbruik.

Lift.

De kosten van onderhoud der lift, alsmede van het elektriciteitsverbruik der lift en alles daarmede rechtstreeks in verband, zijn te verdelen voor een gelijk deel tussen ieder privaatief deel van de complexen voorzien van een lift, behoudens het gelijkvloers en de ondergrond, die niet dienen tussen te komen.

Hof.

Het genot van de hof in kompleks III is voorbehouden aan het gelijkvloers van dat kompleks op last van onderhoud.

Keuze van woonplaats.

Voor de uitvoering dezer kiezen partijen woonst in hun respektievelijke woonplaats en maatschappelijke zetel.

Kosten.

Alle kosten, rechten en erelonen dezer zijn ten laste van de komparante sub 2° die ze zal mogen verhalen op de toekomstige eigenaars der privatieve delen.

Bevestiging.

De werkende notaris bevestigt op zicht van de officiële door de wet vereiste stukken de juiste eenzelvigheid der komparanten sub 1° a).

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verlezen te Antwerpen, datum als boven.

Na voorlezing hebben de komparanten met ons, notaris, ondertekend.

(Volgen de handtekeningen).

Geregistreerd vijf bladen, één verzending te Antwerpen, 2e kantoor, de 2 mei 1967, boek 36, blad 90, vak 8. Ontvangen : honderd frank. De ontvanger: (g) Reusens.

1 - - - - -
2 - - - - -
3 - - - - -
4 - - - - -
5 - - - - -
6 - - - - -
7 - - - - -
8 - - - - -
9 - - - - -
10 - - - - -
11 - - - - -
12 - - - - -
13 - - - - -

AANHANGSEL I.

Beschrijving van het eigendom

Zoals in de basisakte vermeld bestaat het eigendom uit zes kompleksen en omvat :

I. KOMPLEKS I

Het begrijpt :

A. Ondergronds en dit onder een deel van het kompleks zelf :

- 1° privatieve delen : 2 provisiekers
- 2° gemene delen : liftkoker, trapzaal met trap, beerput, plaats voor vuilnis, doorgang

B. Gelijkvloers

- 1° privatieve delen : een winkel bestaande uit : winkelruimte, bureel, W.C., vestiaire, hall
- 2° gemene delen : voorhof, doorgang, inkom, liftkoker voor een lift, trapzaal met trap

C. Op ieder der vijf verdiepingen :

- 1° privatieve delen : twee studio's bestaande uit : hall met vestiaire en W.C., living, keuken en badkamer
- 2° gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, bordes, vuilschuif, electriciteitsmeterkasten

II. KOMPLEKS II

Het begrijpt :

A. Ondergronds, en dit onder een deel van het kompleks zelf :

- 1° privatieve delen : 59 provisiekers
- 2° gemene delen : twee liftkokers ieder voor twee liften, twee plaatsen voor vuilnis, twee berg-ruimten, twee trapzalen met trap, stookkelder, plaats voor hydrophore groep, twee beerputten, kelder voor hoogspanningskabinen, doorgangen, kelder voor electriciteitsmeters en onder de oprit voor het kompleks tank voor stookolie

B. Gelijkvloers :

- 1° privatieve delen : een winkel bestaande uit : winkelruimte, bergplaats, W.C.
- 2° gemene delen : op een deel van de bedding van het kompleks : twee inkomhall's, twee liftkokers, ieder voor twee liften, twee trapzalen met trap, twee ruimten voor kuisgerief, voorhof met open ruimte en twee opritten, en doorgang

C. - Op ieder der 1° tot en met 5° verdiepingen :

- 1° privatieve delen : 16 studio's genummerd S A 1 tot en met S A 8 voor diegene gelegen in de linkerzijde van het kompleks van de straat gezien (de nummering verloopt als volgt : S A 1 is gelegen tegen

het midden van het kompleks aan de voorkant, S A 2 tegen het midden van het kompleks aan de achterkant, S A 3 ligt links van S A 1; S A 4 links van S A 2; S A 5 links van S A 3; S A 6 links van S A 4; S A 7 links van S A 5 en S A 8 links van S A 6) en genummerd S B 1 tot en met S B 8 voor diegene gelegen in de rechterzijde van het kompleks van de straat gezien (hier ook gebeurt de nummering vanuit het midden van het kompleks, doch naar rechts op zodat S B 1 rechts van het midden van het kompleks ligt aan de voorkant S B 2 rechts van het midden van het kompleks aan de achterkant, S B 3 rechts van S B 1; S B 4 rechts van S B 2; S B 5 rechts van S B 3; S B 6 rechts van S B 4; S B 7 rechts van S B 5 en S B 8 rechts van S B 6).

Die studio's omvatten respectievelijk :

- S A 1 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer
- S A 2 : living met vestiaire, keuken, badkamer.
- S A 3 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S A 4 : living met vestiaire, keuken, badkamer.
- S A 5 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S A 6 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S A 7 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S A 8 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S B 1 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S B 2 : living met vestiaire, keuken, badkamer.
- S B 3 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S B 4 : hall met vestiaire, living, keuken, badkamer.
- S B 5 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S B 6 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S B 7 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.
- S B 8 : hall met vestiaire en W.C., living, keuken met terras, badkamer.

2° gemene delen : twee liftkokers ieder voor twee liften, twee trapzalen met trap, twee vuilschuiven, twee gangen, plaatsen voor meters, evenals een loopbrug op de 1° verdieping en gelegen op het dak van kompleks IV.

-Op ieder der 6° tot en met 10° verdiepingen :

1° privatieve delen :

- a) 14 studio's met zelfde nummering, ligging en beschrijving als hierboven, enkel de studio's S B 7 en S B 8 vallen weg, en worden vervangen door :
- b) 1 appartement gelegen op de hoek rechts in het gebouw (van de straat af gezien) en bestaande uit : hall met W.C. en vestiaire, badkamer, keuken met terras, living, drie slaapkamers

2° gemene delen : twee liftkokers ieder voor twee liften, twee trapzalen met trap, twee vuilschuiven, twee gangen, plaatsen voor meters

III. KOMPLEKS III

Het omvat :

A. Ondergronds, en dit onder een deel van het kompleks zelf :

- 1° privatieve delen : 16 provisiekelders + provisiekelder voor winkel en gelijkvloers
- 2° gemene delen : beerput, doorgangen, plaats voor vuilnis, liftkoker, trapzaal met trap, kelder voor meters, kelder voor kuiergeregief

B. Op het gelijkvloers :

- 1° Privatieve delen : een winkel bestaande uit : winkelruimte, bureel, hall met W.C. en vestiaire, office
- 2° gemene delen : voorhof, inkom en doorgang, liftkoker met lift, trapzaal met trap, achterhof, plaats voor meters

C. Op ieder der 8 verdiepingen :

- 1° privatieve delen : twee appartementen (één aan de voorkant en één aan de achterkant van het gebouw, ieder bestaande uit : hall met vestiaire en W.C., living, keuken, een slaapkamer, badkamer
- 2° gemene delen : trapzaal met trap, liftkoker, borden, vuilschuif, plaats voor meters

IV. KOMPLEKS IV

Het omvat :

A. Ondergronds, en dit deels onder een deel der kompleksen I, II en V, en deels achteraan :

- 1° privatieve delen : a) 139 autostandplaatsen
b) tanks voor benzine
- 2° gemene delen : op-aanrit, doorgangen, trap, ventilatiegen.

B. Op het gelijkvloers :

- 1° privatieve delen : a) 106 autostandplaatsen

- b) 10 autoboxen
 - c) plaats voor benzinepompen
 - d) bergplaats n° 1
 - e) open en gesloten bergplaats n° 2
- 2° gemene delen : toegangen, doorgangen, twee in- en uitritten, trap (kelder gelijkvloers).

V. KOMPLEKS V

Het omvat :

- 66
- A. Ondergronds, en dit onder een deel van het kompleks :
gemene delen : sas, stookkelder, beerput, kelder voor tank voor stookolie, liftput.
- B. Op het gelijkvloers :
1° privatieve delen : drie boxen
2° gemene delen : inkom, lifthoker met lift, trapzaal, met trap, ruimte voor vuilnis
- C. Op ieder der drie verdiepingen :
1° privatieve delen : a) een appartement A 1 gelegen links in het gebouw, gezien van de straat, bestaande uit : hall met vestiaire en W.C., living, keuken, slaapkamer, badkamer;
b) - 1 studio gelegen naast het appartement sub a), genummerd S 1
- 1 studio gelegen naast de vorige, genummerd S 3
(deze beide studio's gelegen langs de voorzijde van het gebouw)
- 1 studio gelegen achter studio S 1, genummerd S 2
- 1 studio gelegen naast de vorige, genummerd S 4
(deze beide studio's gelegen langs de achterzijde van het gebouw)
deze vier studio's bestaande uit : inkom met vestiaire en W.C., living, keuken en badkamer
c) - 1 studio gelegen naast studio S 3, genummerd S 5
- 1 studio gelegen naast studio S 4, genummerd S 6
deze twee studio's bestaande uit living, keuken, badkamer.
- 2° gemene delen : lifthoker, trapzaal met trap, berder, gang, ruimten voor meters evenals loopbrug op de 1° verdieping op het dak van kompleks IV

VI. KOMPLEKS VIHet omvat :Op het gelijkvloers :

privatieve delen : 12 parkeergelegenheden gelegen op de open
ruimte vóór de hoofdbouw.

"Ne Varietur".

Antwerpen, 27 april 1967. (Volgen de korttekeningen).

Geregistreerd vijf bladen, geen verzending te Antwerpen, 2e
kantoor, de tweede mei 1967, boek 4, blad 67, vak 18. Ontvangen :
honderd frank. De ontvanger: (g) Reusens.

14- - - - -
15- - - - -
16- - - - -
17- - - - -
18- - - - -
19- - - - -
20- - - - -
21- - - - -
22- - - - -
23- - - - -
24- - - - -
25- - - - -
26- - - - -
27- - - - -
28- - - - -
29- - - - -
30- - - - -
31- - - - -
32- - - - -

AANHANGSEL II.Tabel der aandelen in de grond en de gemene delen.KOMPLEKS I

-Onderaards : kelder :	1/10.000°
provisiekelder winkel :	3/10.000°
-Op het gelijkvloers : de winkel :	43/10.000°
-Op de 1° verdieping : ieder der 2 studio's:	
40/10.000° x 2 =	80/10.000°
Op de 2° verdieping : id.	80/10.000°
Op de 3° verdieping : id.	80/10.000°
Op de 4° verdieping : id.	80/10.000°
Op de 5° verdieping : id.	80/10.000°
	<u>447/10.000°</u>

KOMPLEKS II

-Onderaards : Ieder der 59 provisiekers :		59/10.000°
1/10.000° x 59 =		18/10.000°
-Gelijkvloers : de winkel :		
- Op ieder der 1° tot en met 5° verdieping :		
Ieder S A 1 : 36/10.000° x 5 =		180/10.000°
" S A 2 : 34 " x 5 =		170/10.000°
" S A 3 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S A 4 : 34 " x 5 =		170/10.000°
" S A 5 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S A 6 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S A 7 : 38 " x 5 =		190/10.000°
" S A 8 : 38 " x 5 =		190/10.000°
" S B 1 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S B 2 : 34 " x 5 =		170/10.000°
" S B 3 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S B 4 : 34 " x 5 =		170/10.000°
" S B 5 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S B 6 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S B 7 : 38 " x 5 =		190/10.000°
" S B 8 : 38 " x 5 =		190/10.000°
- Op ieder der 6° tot en met 10° verdieping:		
Ieder S A 1 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S A 2 : 34 " x 5 =		170/10.000°
" S A 3 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S A 4 : 34 " x 5 =		170/10.000°
" S A 5 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S A 6 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S A 7 : 38 " x 5 =		190/10.000°
" S A 8 : 38 " x 5 =		190/10.000°
" S B 1 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S B 2 : 34 " x 5 =		170/10.000°
" S B 3 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S B 4 : 34 " x 5 =		170/10.000°
" S B 5 : 36 " x 5 =		180/10.000°
" S B 6 : 36 " x 5 =		180/10.000°
Ieder hoekappartement : 76/10.000 x 5 =		380/10.000°
		<u>5837/10.000°</u>

KOMPLEKS III

- Onderaards : Ieder der 16 kelders :	
1/10.000° x 16 =	16/10.000°
provisiekelder winkel :	2/10.000°
- Gelijkvloers : de winkel :	95/10.000°
- Op de eerste verdieping : de 2 appartementen:	
54/10.000° =	108/10.000°
Op de 2° verdieping : de 2 appartementen :	
54/10.000° =	108/10.000°
Op de 3° verdieping :	id. 108/10.000°
Op de 4° verdieping :	id. 108/10.000°
Op de 5° verdieping :	id. 108/10.000°
Op de 6° verdieping :	id. 108/10.000°
Op de 7° verdieping :	id. 108/10.000°
Op de 8° verdieping :	id. 108/10.000°
	<u>977/10.000°</u>

KOMPLEKS IV

- Ondergronds : Ieder der 139 autostandplaatsen :	
7/10.000° x 139 =	973/10.000°
de tanks hebben geen aandelen	
Gelijkvloers : Ieder der 106 autostandplaatsen:	
7/10.000° x 106 =	742/10.000°
Ieder der 10 autoboxen :	
9/10.000° x 10 =	90/10.000°
bergplaats nr 1 :	35/10.000°
open en gesloten bergplaats	
nr 2, gezamenlijk :	<u>35/10.000°</u>
de plaatsen voor benzinepompen hebben geen	
aandelen	1875/10.000°

KOMPLEKS V

Gelijkvloers : ieder der 3 autoboxen :	
12/10.000° x 3 =	36/10.000°
Op ieder der 3 verdiepingen :	
het appartement A 1 : 60/10.000° x 3 =	180/10.000°
de studio S 1 : 36/ " x 3 =	108/10.000°
" " S 2 : 35/ " x 3 =	105/10.000°
" " S 3 : 35/ " x 3 =	105/10.000°
" " S 4 : 35/ " x 3 =	105/10.000°
" " S 5 : 30/ " x 3 =	90/10.000°
" " S 6 : 33/ " x 3 =	<u>99/10.000°</u>
	828/10.000°

KOMPLEKS VI

Ieder der 12 parkings : 3/10.000° x 12 =	36/10.000°
TOTAAL :	
447/10.000°	
5.837/10.000°	
977/10.000°	
1.875/10.000°	
828/10.000°	
36/10.000°	
<u>10.000/10.000°</u>	

"Ne Varietur". Antwerpen, 27/4/1967. (Volgen de korttekeningen).
Geregistreerd twee bladen, geen verzending te Antwerpen, 2e kan-
toor, de 2 mei 1967, boek 4, blad 67, vak 18. Ontvangen : honderd
Frank. De ontvanger: (g) Reusens.

AANHANGSEL IIIALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOMIn h o u d s t a f e lEERSTE HOOFDSTUK : ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1 : Statuut van het gebouw

Artikel 2 : Reglement van Inwendige Orde

Artikel 3 : Algemeen Reglement van Mede-eigendom

TWEEDE HOOFDSTUK : STATUUT VAN HET GEBOUWA F D E L I N G IOnverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom

Artikel 4 : Verdeling van het gebouw

Artikels 5, 6 en 7 : Verdeling van de gemene delen

Artikel 8 : Vaststelling der privatieve delen

Artikel 9 : Wijzigingen aan de gemene delen

Artikel 10 : Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw

Artikel 11 : Rolluiken, Zonneblinden, Draadloze telefonie-Televisie

Artikel 12 : Verbinding met de aangrenzende eigendommen

A F D E L I N G IIBediening en beheer van het gebouw

Artikel 13 : Beheerder - Benoeming en bevoegdheid

Artikel 14 : Samenstelling van de algemene vergadering

Artikel 15 : Gewone en buitengewone algemene vergadering

Artikel 16 : Bijeenroeping voor de vergaderingen

Artikel 17 : Dagorde der vergaderingen

Artikel 18 : Vertegenwoordiging op de vergaderingen

Artikel 19 : Voorzitter en bijzitters der vergaderingen

Artikel 20 : Bureel

Artikel 21 : Aanwezigheidslijst

Artikel 22 : Meerderheid

Artikel 23 : Aantal Stemmen

Artikel 24 : Vereist aantal aanwezigen

Artikel 25 : Beheersrekeningen

Artikel 26 : Verslagschriften

A f d e l i n g III

Verdeling der gemene kosten en ontvangsten
- Onderhoud en herstellingen

Artikels 27 en 28 : Bijdragen

Artikel 29 : Samenstelling

Artikel 30 : Herstellingen - Kategoriën

Artikel 31 : Dringende herstellingen

Artikel 32 : Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen

Artikel 33 : Niet onontbeerlijke herstellingen en werken maar
die een verbetering en een verfraaiing meebrengen

Artikel 34 : Toegang tot de privatieve gedeelten

- Belastingen - Burgerlijke Verantwoordelijkheid-
Lasten

Artikel 35 : Belastingen

Artikel 36 : Verdeling der lasten

Artikel 37 : Verhoging der lasten

- Ontvangsten

Artikel 38 : Ontvangsten

A F D E L I N G IV

Verzekeringen en Heropbouw

Artikel 39 : Gemeenschappelijke verzekering

Artikel 40 : Bijpremies

Artikel 41 : Eksemplaren

Artikel 42 : Inning der vergoedingen

Artikel 43 : Benutting der vergoedingen

Artikel 44 : Bijkomende verzekeringen

Artikel 45 : Verzekeringen tegen ongevallen

DERDE HOOFDSTUK : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 46 : Meerderheid

Artikel 47 : Verslagschriften

A F D E L I N G IOnderhoud

Artikel 48 : Onderhoudswerken

A F D E L I N G IIUitzicht

Artikel 49 : Esthetiek

A F D E L I N G IIIInwendige Orde

Artikel 50 : Hout, kolen

Artikel 51 : Vrijhouden der gemeenschappelijke delen

Artikel 52 : Huishoudelijke werken

Artikel 53 : Gasinrichting

Artikel 54 : Dieren

A F D E L I N G IVZedelijkheid - Rust

Artikel 55 : Bewoning in het algemeen

Artikel 56 : Huurovereenkomsten

Artikel 57 : Ruiling der kelders

Artikel 58 : Gemeentelijke lasten

A F D E L I N G VLift

Artikel 59 : Gebruik

A F D E L I N G VIBestemming der lokalen

Artikel 60 : Bestemming der appartementen

Artikel 61 : Publiciteit

A F D E L I N G VIICentrale Verwarming en Warmwaterbedeling

Artikel 62 : Werking en kosten

A F D E L I N G VIIIBeheer

Artikel 63 : Raad van beheer

Artikel 64 : Benoeming van de beheerder
 Artikel 65 : Bevoegdheid van de beheerder
 Artikel 66 : Rekeningen van de beheerder
 Artikels 67, 68 en 69 : Voorschotten

A F D E L I N G IX

Gemeenschappelijke lasten

Artikel 70 : Bepalingen
 Artikel 71 : Water, gas en elektriciteit
 Artikel 72 : Wijzigingen

A F D E L I N G X

Reglement van de garages

Artikel 73 : Gebruik
 Artikel 74 : Verplichtingen der gebruikers

A F D E L I N G XI

Algemene Schikkingen

Artikel 75 : Betwistingen

A F D E L I N G XII

Artikel 76 : Betrekken der gebouwen en de verhuizing

A F D E L I N G XIII

Artikel 77 : Vuilschuif.

33- - - - -
 34- - - - -
 35- - - - -
 36- - - - -
 37- - - - -
 38- - - - -
 39- - - - -
 40- - - - -
 41- - - - -
 42- - - - -

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I.- ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1.- STATUUT VAN HET GEBOUW.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577bis, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt vastgesteld.

Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebreke aan eenstemmig akkoord onder de medeëigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

ARTIKEL 2.- INWENDIGE ORDEREGELING.

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een inwendige ordereregeling vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

dit blad.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

ARTIKEL 3.- ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Het zakelijk statuut en de inwendige ordereregeling vormen samen het algemeen reglement van medeëigendom, of onroerend statuut.

HOOFDSTUK II.- STATUUT VAN HET GEBOUW.

SEKTIE I.

ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL 4.- VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

Ten einde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de medeëigenaars van de grond afstand, de een aan de andere,

van het recht van natrekking inzake onroerende goederen - recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek - voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op

1/ het privaatief deel waarvan elk de gehele en uitsluitend eigendom voorbehoudt

2/ de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op dit zelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen.

ARTIKEL 5.- VERDELING EN VASTSTELLING DER GEMENE DELEN.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tienduizend/ tienduizendsten, behorende tot de privaatieve delen, in evenredigheid met de respektievelijke waarde van deze privaatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privaatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

ARTIKEL 6.-

De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk:

- de grond met alle beplantingen
- de scheidingsmuren en afsluitingshekken, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de steunpijlers of steunmuren, de uitwendige versieringen van de gevels, vensters, de ballustraden, de leuning van balkons en vensters, schouwen, de leidingen van alle aard voor water, gas en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privaatieve delen, of van de lokalen die er van afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en partikulier gebruik van deze privaatieve delen dienen.

- de ingang met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de trappen naar de kelders, de doorgang en tussengangen der kelders, de bordessen, de volledige liften en hun machines, de plaatsen van de centrale verwarming en de verwarmingsinstallaties met bijhorigheden en buizen (de radiatoren en buizen in de privaatieve lokalen bestemd tot het partikulier gebruik van die lokalen, zijn privaatieve delen), het dak boven op het gebouw en de antennes, met de trappen, alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en het gebruik.

ARTIKEL 7.-

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagname dan samen met de privaatieve delen waarvan zij de bijho-

righeid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht op een privaatief deel bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat er van afhangt.

ARTIKEL 8.- BEPALING DER PRIVATIEVE DELEN.

Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen ervan met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbekleding, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden, welke de privaatieve delen onderling afscheiden, de vensters met omlijsting, met hun luiken of rolluiken, de deuren der bordessen, alle inwendige leidingen der privaatieve delen, de partikuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding en versiering van muren en zoldering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de privaatieve delen en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaar of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: brievenbussen - parlofoon - bel - partikuliere meters en leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon).

viijde blad.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve delen, binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Indien de werken de stevigheid van het gebouw zouden kunnen aantasten dient vooreerst de zaakvoerder geraadpleegd die zich op kosten van de aanvrager kan laten bijstaan door een deskundige.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte is voorzien.

Het is aan de eigenaar van twee elkaar rakende privaatieve delen toegelaten, op zijn verantwoordelijkheid, deze samen te voegen en eventueel later terug te hersplitsen volgens de oorspronkelijke vorm.

ARTIKEL 9.- WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN.

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder het toezicht van de architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen zijn van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

ARTIKEL 10.- WIJZIGINGEN AAN DE STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw en de schilderwerken, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd of uitgevoerd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie/vierden der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere partikuliere plaatsen, met vensters leuningen, rolluiken, luiken en alle delen, welke zichtbaar zijn van af de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

ARTIKEL 11.- LUIKEN, ROLLUIKEN, DRAADLOZE POSTEN VAN TELEFOON, TELEVISIE, GORDIJNEN.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de algemene vergadering.

Het plaatsen van witte gordijnen is verplicht, tenzij ze vervangen worden door witte Venetiaanse blinden.

Een volledige televisie- en radioantenne zal op de gebouwen opgericht worden. Het is de medeëigenaars of huurders verboden een andere antenne te gebruiken dan de bestaande installatie die alle waarborgen van goede ontvangst biedt en onderhouden zal worden door een gespecialiseerde firma, voor een globale prijs per jaar. Deze som is verschuldigd door de gemeenschap van alle studio's en appartementen van het appartementenkompleks, ieder voor een gelijk deel, en dit of ze aansluiten op die antenne of niet.

De eigenaars mogen draadloze posten van telefoon, radio of televisie plaatsen.

De telefoon mag geplaatst worden in de appartementen, op kosten, risico en gevaar van hun eigenaars.

ARTIKEL 12.- VERBINDING MET DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

Ieder eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan de huurders kunnen verleend worden indien hun respectievelijke eigenaars hiermede akkoord gaan.

SEKTIE II.

BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL 13.- BEHEERDER - BENOEMING - BEVOEGDHEDEN.

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen tussen de medeëigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen te doen aan de gemene delen.

De eerste beheerder voor de duur van vijf jaar - te rekenen vanaf de verkoop van het eerste privaat gedeelte - zal zijn: de heer Marcel Peeters, hoger gemeld, of elke andere door hem aan te duiden persoon, zo fysieke als juridische.

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten hiervan de functie uit; ingeval van gelijkheid van rechten, komt de functie de oudste toe.

De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

ARTIKEL 14.- SAMENSTELLING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

ende blad.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

ARTIKEL 15.- GEWONE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar, op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene, die er de functie van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de beheerder, welke moet betekend worden aan al de medeëigenaars in de vormen en termijn voorzien voor de samenroeping zullen deze dag, uur en plaats jaarlijks dezelfde zijn.

Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst, zal de vergadering samengeroepen worden door de zorgen van de voorzitter der vergadering, en door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijftientwintig ten honderd van de tienduizendsten van het onroerend

95/100

goed bezitten.

Zo de beheerder in gebreke blijft gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering bijeengeroepen worden door één der medeëigenaars.

ARTIKEL 16.- UITNODIGING TOT DE ALGEMENE VERGADERING.

De uitnodigingen zullen gedaan worden tenminste acht volle dagen en ten hoogste veertien volle dagen te voren, per aangezekende brief; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

Zo op een eerste vergadering niet de nodige leden tegenwoordig zijn, mag een tweede vergadering samengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde, en de oproepingsbrief zal melding maken dat het om een tweede vergadering gaat maar de termijn tot samenroeping voor een tweede vergadering zal tenminste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

De algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief, behoudens de hierna voorziene gevallen.

ARTIKEL 17.- DAGORDE VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten, vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aanlegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtenwisselingen mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

ARTIKEL 18.- VERTEGENWOORDIGING OP DE VERGADERINGEN.

De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars welk aantal tienduizendsten van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

Evenwel indien hij van de medeëigenaars die de vergadering niet bijwonen volmacht had gekregen, zou de beheerder er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen indien hijzelf geen medeëigenaar is of indien hij, hebbende op het geheel of een deel van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een medeëigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel ander persoon wordt tot de vergadering

toegelaten.

Evenwel mag een gehuwde medeëigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke zij zal bepalen.

Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

In het geval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of gelijk welke wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed toebehoort aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen, of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, of aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd worden op de vergadering en zullen recht hebben er tegenwoordig te zijn met raadplegende stemmen; maar ze zullen één onder hen moeten kiezen, welke beraadslagende stem zal hebben om te stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving welke hem gegeven wordt of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering gehecht blijven.

ARTIKEL 19.- VOORZITTER EN BIJZITTERS VAN DE VERGADERINGEN

De algemene vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaalt, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter en twee bijzitters; zij kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering behoort aan de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten; ingeval van gelijkheid komt het toe aan de oudste onder hen.

ARTIKEL 20.- BUREEL.

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter en de twee tegenwoordige eigenaars welke het grootst aantal tienduizendsten bezitten.

Het bureel duidt de sekretaris aan welke buiten de vergadering mag genomen worden.

ARTIKEL 21.- AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering en eventueel door de bijzitters.

ARTIKEL 22.- MEERDERHEID.

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars op de vergadering, behoudens in het geval waarin een grote meerderheid gevorderd wordt door dit statuut of reglement van inwendige orde.

ARTIKEL 23.- AANTAL STEMMEN.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als

zij tienduizendsten bezitten.

ARTIKEL 24.- AANWEZIGHEIDSKWORUM.

Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, meer dan 5.000/10.000sten bezittend, samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk, binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen, welke ook het aantal van de tegenwoordige leden weze en het aantal tienduizendsten dat vertegenwoordigd is.

Het is wel verstaan dat alle beslissingen betrekkelijk een bepaald kompleks alleen, enkel door die personen dienen genomen te worden, die gerechtigd zijn in dat bepaald kompleks en volgens hun aandeel in dat kompleks.

ARTIKEL 25.- REKENINGEN VAN BEHEER.

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze tijdig aan de medeëigenaars moeten mededelen; de voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen samen met de verrechtvaardigende stukken, na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Elk trimester zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

ARTIKEL 26.- PROCESSEN-VERBAAL.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de sekretaris en de bijzitters, evenals door de eigenaars die het vragen.

Ieder medeëigenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van nemen zonder verplaatsing; op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor zijn bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder die er de bewaring van heeft, zoals trouwens van alle andere archieven betreffende het beheer van het onroerend goed.

SEKTIE III.

VERDELING VAN DE LASTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 27.-

Er bestaan partikuliere meters voor gas en elektriciteit voor elk privaat deel en voor de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 28.- BIJDRAGEN.

Alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijk

ke delen worden normaal gedragen door de medeëigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is.

Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze voorzien in de basisakte.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat zij ontstaan.

ARTIKEL 29.- SAMENSTELLING.

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

- 1° elektriciteit en het stadswater voor de dienst der gemeenschappelijke delen.
- 2° de vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.
- 3° de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.
- 4° de terugbetaling der verzekeringspremiën die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.
- 5° de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende behoeftigheden voor het reinigen en onderhouden van het appartementsgebouw, en in het algemeen: alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
- 6° de kosten van verwarming der gemene delen.

ARTIKEL 30.- HERSTELLINGEN.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie klassen:

- dringende herstellingen
- onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn
- herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn

ARTIKEL 31.- DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enz. heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toestemming te vragen.

ARTIKEL 32.- WERKEN EN HERSTELLINGEN DIE ONONTBEERLIJK ZIJN, MAAR NIET DRINGEND.

Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureau, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de raad van beheer vormen.

De raad van beheer zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

ARTIKEL 33.- HERSTELLINGEN EN WERKEN WELKE NIET VOLSTREKT NOODZAKELIJK ZIJN MAAR EEN VERFRAAIING OF VERBETERING MEEBRENGEN.

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste een/vierde van het onroerend goed en kunnen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

ARTIKEL 34.- TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE GEDEELTEN.

De medeëigenaars zullen door hun privatieve delen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan de beheerder of de voorzitter en dit onder verzegeld omslag, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

BELASTINGEN - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - LASTEN.

ARTIKEL 35.- BELASTINGEN.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

ARTIKEL 36.- VERDELING DER LASTEN.

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zover het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of medeëigenaars.

ARTIKEL 37.- VERHOOGING DER LASTEN.

Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ONTVANGSTEN.

ARTIKEL 38.-

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden

ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel bepaald in de tabel der kwotiteiten.

SEKTIE IV.

VERZEKERING - HEROPBOUW.

ARTIKEL 39.- GEMEENSCHAPPELIJKE VERZEKERING.

De verzekering, zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen door de elektriciteit veroorzaakt, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van huur-gelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen besteden; hij zal de premieën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom.

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hun zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechten en zonder aanmaning deugdelijk in hun plaats kunnen tekenen.

De eerste verzekering zal genomen worden in naam van gans de gemeenschap door de zorgen van de heer Marcel Peeters, handelaar, wonende te 's Gravenwezel, Azalealei 34.

ARTIKEL 40.- BIJPREMIES.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in 't algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der medeëigenaars, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

ARTIKEL 41.- EKSEMPLEN.

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

ARTIKEL 42.- INNING DER VERGOEDINGEN.

In geval van ramp, zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden in tegenwoordigheid van de medeëigenaars, aangeduid door de vergadering en op last van deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers en de tegenwoordige bepaling zal hen geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussen-

komst zal derhalve gevraagd worden.

ARTIKEL 43.- BENUTTING DER VERGOEDINGEN.

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

- A. Indien het een gedeeltelijke ramp is zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen, ten laste van alle medeëigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

- B. Indien het een volledige ramp geldt zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval dat de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan, of indien allen niet wenssen over te nemen, aan degene der medeëigenaars die het vragen, maar zij zullen het aandeel hun toekomend in de vergoeding behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gerede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen; ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden één/derde kontant en het overschot één/derde van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken zullen alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 44.- BIJKOMENDE VERZEKERINGEN.

A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremiiën van te betalen en zonder dat de andere medeëigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel vande meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen, op voorwaarde hiervan alle lasten en premiiën te dragen.

lende blad.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

ARTIKEL 45.- VERZEKERINGEN TEGEN ONGEVALLEN.

Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden voordoen door het gebruiken van de lift, dat het slachtoffer een bewoner van het gebouw, of een derde vreemd aan hetgebouw weze.

De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De beheerder zal te dien einde de beslissingen van de algemene vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premiiën zullen betaald worden door de beheerder; ze zullen terugbetaald worden door de medeëigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat hierboven gezegd is met betrekking tot de premiiën die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

De eerste verzekeringspolissen zullen door de heer Marcel Peeters hogervermeld, gesloten worden voor een termijn van tien jaar, zowel voor wat betreft de brandpolissen, als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, de

lift, wetsverzekering, enzovoort.

De medeëigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die moeten afgesloten worden voor die ongevallen die het personeel door de gemeenschap eventueel aangesteld, zouden kunnen treffen.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 46.- MEERDERHEID.

Er wordt tussen al de medeëigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

ARTIKEL 47.- PROCESSEN-VERBAAL.

De wijzigingen zullen op hun datum moeten in het register der processen-verbaal der algemene vergadering voorkomen en bovendien ingelast worden in een register genaamd "register van beheer" gehouden door de beheerder en hetwelk eveneens het statuut van het onroerend goed, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal behelzen.

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de medeëigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het boek van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortspuitende uit de voorschriften van dit boek van beheer en de beslissingen die het bevat; hij zal er toe gehouden zijn er zich naar te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

SEKTIE I.

ONDERHOUD.

ARTIKEL 48.- ONDERHOUDSWERKEN.

De schilderswerken der gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken zullen moeten plaatsgrijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder het toezicht van de beheerder.

De schildering en in het algemeen alle onderhoud, herstellingen, en vervangen van de inrijpoorten der garagestaanplaatsen zal dienen gedaan te worden op uitsluitende kosten van de eigenaars der garagestaanplaatsen.

Alle andere inkomgangen en poorten en deuren in de appartementenkompleksen blijven ten laste van die laatste kompleksen.

Wat de werken aan de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen welke zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenvager, zo er gebruik van gemaakt wordt.

Zij zullen dit moeten bewijzen aan de beheerder.

SEKTIE II.

UITZICHT.

ARTIKEL 49.- ESTHETIEK.

De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen, eetkastjes of andere voorwerpen mogen plaatsen.

SEKTIE III.

INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 50.- HOUT - KOLEN.

De medeëigenaars en gebruikers zullen slechts in de kelders mogen hout zagen, hakken of breken.

Het hout en de kolen, wanneer zij gebruikt worden, zullen slechts 's morgens vóór tien uur mogen naar boven gebracht worden.

ende blad.

ARTIKEL 51.- PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod treft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de autobergplaatsen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

ARTIKEL 52.- HUISHOUDELIJKE WERKEN.

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

ARTIKEL 53.- GASINRICHTING.

Het is ten strengste verboden in het gebouw gasbuizen in

rubber of elke andere stof welke kan breken onder de druk van het gas, te gebruiken. Deze buizen zullen onplooibaar en in metaal moeten zijn.

ARTIKEL 54.- DIEREN.

Het is de medeëigenaars, evenals hun huurders of bewoners toegelaten ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid in het onroerend goed honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen, deze verdraagzaamheid intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke tien frank per dag verdrag zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

SEKTIE IV.

MORAAL - RUST.

ARTIKEL 55.- BEWONING IN HET ALGEMEEN.

De medeëigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radioposten en platen-draaiers is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg moeten voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen verzachten, derwijze dat zij de goede radiofonische of televisie-ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van degene welke de lift doen werken evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en deze voor de algemene verwarming en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden omzendbrieven of nota's in het gebouw te plaatsen of te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners of al wat er mee in verband staat.

ARTIKEL 56.- HUUROVEREENKOMSTEN.

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenissen der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienstboden. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het gebouw en de burens voldoende te verzekeren. De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beding.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de beheerder een kopij van het huurceel over te maken. Wanneer minstens drie/vierden der medeëigenaars bezwaar aantekenen bij de beheerder tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de eigenaar die verhuurt aan die huurder, gehouden zijn het huurkontraat te verbreken.

De blad. De eigenaar blijft solidair verantwoordelijk met zijn huurder voor alle schade door hem aangericht.

ARTIKEL 57.- RUILING VAN KELDERS.

Vervreemding of ruilingen van kelders zijn toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen.

Men mag geen eigenaar zijn van een kelder, zonder eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw.

Een kelder mag slechts aan een bewoner van het gebouw in huur of in gebruik gegeven worden. De vervreemdingen of ruilingen van kelders wijzigen de kwotiteiten in de gemene delen niet.

ARTIKEL 58.- GEMEENTELIJKE LASTEN.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

SEKTIE V.

LIFT.

ARTIKEL 59.- GEBRUIK.

Elke persoon die gebruik maakt van de lift, zal zich die-

nen te gedragen naar de voorziene richtlijnen, die slechts door de raad van beheer zullen kunnen gewijzigd worden.

De algemene verantwoordelijkheid der ouders voor hun kinderen dient in het bijzonder betreffende de liftten onderlijnd.

SEKTIE VI.

BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

ARTIKEL 60.- BESTEMMING DER APPARTEMENTEN.

De appartementen zullen enkel mogen dienen tot bewoning met uitsluiting van gelijk welke handel of bedrijvigheid, ter uitzondering van het gelijkvloers alwaar burelen voor vrije beroepen of niet-hinderlijke bedrijven met standing mogen gevestigd worden, evenals garages en winkels.

De appartementen en/of studio's mogen gebruikt worden als bureel.

ARTIKEL 61.- PUBLICITEIT.

Behoudens bizondere toestemming van de algemene vergadering, is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed, behoudens wat gezegd in de basisakte.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang.

Het is nochtans toegelaten op de ingangsdeur van het appartement of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen volgens het model toegelaten door de vergadering en dragende de naam van de gebruikers en zijn beroep.

Op het hekken of de ingangsdeur; op de plaats door de vergadering voorgeschreven, is het toegelaten een plaat aan te brengen van het model toegestaan door de vergadering; deze plaat zal de naam van de gebruiker, zijn beroep, en de verdieping welke hij gebruikt dragen.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden. Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de algemene vergadering voorgeschreven. Alleen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering zullen berichten en kennisgevingen (o.a. voor te huur zijnde delen) mogen aangebracht worden.

SEKTIE VII.

CENTRALE VERWARMING.

ARTIKEL 62.

De centrale verwarming zal geschieden door aanwending van mazout of brandstof.

De deelneming in de uitgaven spruitende uit de inwerkingstelling van de centrale verwarming is verplichtend voor alle

eigenaars of bewoners van lokalen voorzien van verwarmings-toestellen, en/of warmwatertoestellen.

Voor de andere eigenaars geldt het hiernavolgende niet.

Het aandeel in de kosten voor centrale verwarming en warmwaterdistributie wordt voor iedere medeëigenaar of bewoner vastgesteld op basis van zijn verbruik.

De eigenaars of bewoners hebben ook bij te dragen in de uitgaven van de gebeurlijke verwarming der gemene plaatsen, dit in verhouding vastgesteld zoals hiervoor.

De kosten van verbruik, zowel van de centrale verwarming als van de warmwaterdienst worden verdeeld tussen de mede-eigenaars, te weten:

1. dertig ten honderd in verhouding van de tienduizendsten die ieder bezit in medeëigendom, voor warmwaterbedeling en verlies op de leidingen.

2. het saldo, hetzij zeventig ten honderd volgens de aanduidingen gegeven door de warmtetellers wat betreft de centrale verwarming.

Gedurende het tijdperk van verwarming moet het afsluitingssysteem van de centrale verwarming van de privatieve en gemene delen altijd open blijven, derwijze dat de temperatuur in de lokalen altijd vijf graden boven nul is.

Deze afsluitingssystemen mogen nooit volledig worden gesloten om gelijk welke reden het ook zij, gedurende de verwarmingsperiode.

De brandstof voor het eerste jaar zal besteld worden door de zorgen van de heer Marcel Peeters, hoger vermeld, en dit voor rekening van de medeëigenaars.

SEKTIE VIII.

BEHEER.

ARTIKEL 63.- RAAD VAN BEHEER.

De raad van beheer is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters.

De beheerder van het gebouw zal de vergadering van de Raad van Beheer bijwonen met raadplegende stem.

De raad van beheer zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken.

Hij zal de nodige schikkingen treffen om de goede en regelmatige werking van de lift te verzekeren.

De raad van beheer zal toezicht uitoefenen op de aankoop van de brandstoffen, hij zal zich de prijzen en de namen der voorgestelde leveranciers laten voorleggen, zich verzekeren van de hoedanigheid en de hoeveelheid der geleverde brandstoffen.

De raad van beheer zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd wor-

den. De raad van beheer zal deugdelijk beslissen bij gewone meerderheid.

Indien er geen raad van beheer is mogen zijn machten uitgeoefend worden door de voorzitter, indien de algemene vergadering het goedvindt.

ARTIKEL 64.- BENOEMING VAN DE BEHEERDER.

De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen; indien de beheerder een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van de beheerder of deze van de secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

ARTIKEL 65.- BEVOEGDHEDEN VAN DE BEHEERDER.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen, de goede werking van de lift, van de centrale verwarming, de warmwaterverdeling, en van alle andere gemene toestellen.

Hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de raad van beheer en door de vergadering doen uitvoeren.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van beheer en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

ARTIKEL 66.- REKENINGEN VAN DE BEHEERDER.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene berekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij biedt om de drie maand aan ieder eigenaar diens bijzondere rekening aan te betalen binnen de veertien dagen.

ARTIKEL 67.- VOORSCHOTTEN.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de medeëigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en plaatsen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten zal deze laatste met de toelating van de raad van beheer, de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water, welke het appartement van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit be- ding is wezenlijk en van strikte toepassing; de medeëigenaar in gebreke die zich op gelijk welke wijze tegen deze sankties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van honderd frank per inbreuk oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder in naam van alle medeëigenaars; de beheerder heeft daartoe een contractuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolging in te spannen zal de beheerder zich van het akkoord van de raad van beheer verzekeren doch hij zal dit akkoord tegenover derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere medeëigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijk kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder van de sommen door de beheerder gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van de centrale verwarming en van het warm water zou willen bedienen, iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij straf-

rechterlijk kunnen vervolgd worden. Ten titel van schadevergoeding forfaitair vastgesteld, zijn de ingebreke blijvende eigenaars aan de gemeenschap verschuldigd een bedrag gelijk aan de kosten uitgegeven voor vervolging en inning, onverminderd de andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL 68.-

De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

ARTIKEL 69.-

De beheerder handelend binnen de perken van zijn zending verbindt geldig de medeëigenaars van het gebouw en deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

SEKTIE IX.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL 70.- BEPALINGEN.

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke lasten waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten voortspruitende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de medeëigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens hetgeen gezegd is hiervoor aangaande de uitgaven voor verwarming en warm water.

ARTIKEL 71.- WATER - GAS - ELEKTRICITEIT.

Het individueel verbruik van gas, elektriciteit en water wordt door ieder eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter of kontrakt.

ARTIKEL 72.- WIJZIGINGEN.

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sektie uitmaken kan slechts gewijzigd worden door een algemene vergadering waarop aanwezig de eigenaars bezittende samen minstens de twee/derden der tienduizendsten en stemmende met een meerderheid van vier/vijfde der aanwezige stemmen.

SEKTIE X.

REGLEMENT MET BETREKKING TOT DE GARAGES.

ARTIKEL 73.- GEBRUIK.

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur worden gegeven.

Meerdere garages mogen het voorwerp uitmaken van een enige verhuringsonderneming.

Ingeval van oorlog of gelijkgestelde toestand zullen alle bewoners van het gebouw recht hebben de galerij van de garages te gebruiken als schuilplaats bij een aanval.

ARTIKEL 74.- VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKERS.

Tenzij mits toelating van de raad van beheer is het de garage-gebruikers niet toegelaten:

1/ hun gezegde garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van medeëigendom.

2/ op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (alleenlijk is het toegelaten plakaten aan te brengen die de garage te koop of te huur stellen).

3/ in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.

4/ hun wagens in hun garage te wassen, tenzij ingeval van toestemming door de algemene vergadering.

5/ benzine (mazout, gasbonbons) in hun garage binnen te brengen, wel te verstaan zijnde, buiten de inhoud van de tank van het voertuig.

De gebruikers moeten:

a/ zich het gebruik ontszeggen van: geluidmakende apparaten tussen twintig en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.

b/ de uitweg en toegang vrijhouden en er hun wagen niet onbestuurd laten staan.

c/ in algemene zin, alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de raad van beheer te dien einde zal worden uitgevaardigd.

d/ eventueel een blusapparaat plaatsen dat door de raad van beheer werd goedgekeurd.

e/ een verzekering afsluiten tegen brand- en ontploffingsrisico's veroorzaakt aan medeëigenaars door de vergroting der risico's.

SEKTIE XI.

ALGEMENE SCHIKKINGEN.

ARTIKEL 75.- BETWISTINGEN.

In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars (of tussen meerdere onder hen) en de beheerder zullen de moeilijkheden betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter aan te stellen bij gemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid, aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de Voorzitter van de burgerlijke Recht-

bank in welks ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten bij een meerderheid der twee/derden der stemmen.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement (werkelijk statuut en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Baudouin Cols, notaris te Antwerpen.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolykopieerd worden en aan de belanghebbenden overhandigd, tegen een door de vergadering vastgestelde prijs.

Het algemeen reglement van medeëigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al diegene die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welke aard zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis van dit reglement van medeëigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoner of titularis van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

Ter gelegenheid van het verwerven van zijn recht op medeëigendom, zal ieder medeëigenaar gehouden zijn keuze van woonplaats te doen in het ambtsgebied van de burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat.

Bij iedere wijziging van die woonstkeuze zullen zij hiervan de beheerder op de hoogte moeten stellen bij aangetekend schrijven. Bij gebrek aan woonstkeuze zullen alle stukken en bescheiden hen geldig kunnen betekend worden in het gebouw zelf. Bij gebrek aan verwittiging in geval van wijziging zal alles geldig betekend worden op de te voren gekozen woonplaats of in het gebouw zo er een was.

SEKTIE XII.

BETREKKEN DER GEBOUWEN EN DE VERHUIZING.

ARTIKEL 76.-

1/ Het inbrengen van meubelen of de verhuizing ervan, zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw bij middel van een speciaal hijstoestel, en zal aan een bekwam vakman dienen toevertrouwd te worden.

2/ Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoon der facturen, aan de beheerder dienen vergoed te worden.

3/ Ingeval van verhuizing van meubelen van geringe afmetingen en mits noodzakelijkheid zal de gemene trap mogen gebruikt worden. Dit echter mits voorafgaandelijke toelating van de beheerder. De medeëigenaar zal er bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukke uren te doen.

4/ Zo de verhuizingen, mits toelating van de beheerder, langs de gemene delen geschieden, zal de beheerder er over waken, eerst deze delen te onderzoeken en tegensprekelijk de schade op te nemen die voordien zou bestaan om alle moeilijkheden betreffende de vergoeding der door de verhuis ontstane schade te vermijden.

SEKTIE XIII.

VUILSCHUIF.

ARTIKEL 77.-

De kosten van herstel en onderhoud der vuilschuif en koker zullen dienen gedragen te worden door de medeëigenaars van de appartementen en/of studio's.

Het is verboden in de vuilschuif vloeistoffen of zware en breekbare voorwerpen te werpen, zoals onder meer flessen, lampen, kartonnen dozen van abnormale grootte, en in het algemeen wat bederven, breken, besmetten of beschadigen kan. "Ne Varietur". Antwerpen, 27 april 1967. (Volgen de korttekeningen).

Geregistreerd negenentwintig bladen, geen verzending te Antwerpen, 2e kantoor, de tweede mei 1967, boek 4, blad 67, vak 18. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (g) Reusens.

leëntwintigste
blad

AANHANGSEL IV.

ALGEMENE VOORWAARDEN.

1/ DOEL DER ONDERNEMING.

Het bouwen van een garage voor autostaanplaatsen met alle aandelen in de gemene delen, waaronder de grond inbegrepen.

Het appartementsgebouw in zijn geheel zal opgericht worden door de Bouwfirma "PEETERS & C°" P.V.B.A., gevestigd te Borgerhout, Leningstraat 10.

De plannen en détailtekeningen worden opgemaakt door het studiebureau dezer bouwonderneming en door een architect door haar aangeduid.

De betonstudie wordt opgemaakt door het studiebureau Ir. Van Linden, Jezuitenlaan 27, Wilrijk-Antwerpen.

2/ DUUR DER WERKEN.

De werken zullen 450 werkdagen duren. Als werkdagen worden beschouwd die dagen welke door de syndicale kamer van de bouw- nijverheid als zodanig worden erkend. Eventuele vertraging der werken tengevolge van overmacht, zoals werkstaking, gedwongen vorstverlet, lock out, oorlog enz. zal de aannemer niet ten laste kunnen worden gelegd.

De werken zullen aangevat worden in 't voorjaar 1967, voorzover als dan de bouwtoelating verkregen is.

3/ VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE AANNEMER-VERKOPER.

De aannemer-verkoper is verantwoordelijk voor de uitvoering der werken en het te werk stellen van zijn personeel en onderaannemers.

De aannemer blijft gedurende de werken verantwoordelijk voor schade door hem berokkend aan nevenliggende eigendommen.

4/ MATEN EN AFMETINGEN.

De afmetingen op de plannen zijn gegeven, rekening houdend met een mogelijke afwijking van 5% zonder schadevergoeding. Groter verschil kan nooit aanleiding geven tot verbreking der overeenkomst maar enkel tot een proportionele vermindering van de prijs, naargelang de wijziging in oppervlakte veroorzaakt, zo er is.

5/ WIJZIGINGEN IN HET ALGEMEEN.

De verkochte goederen zullen afgewerkt worden volgens een standaard programma en volgens de beschrijving der werken door koper en verkoper ondertekend.

Bijwerken of veranderingswerken (indien zij aangenomen worden door de aannemer) zullen slechts uitgevoerd worden na schriftelijke goedkeuring van de eigenaar en dienen betaald bij aanvang dezer werken.

Het is overeengekomen dat de verkoper of de bouwmeester de nodige veranderingen aan de plannen en materialen mogen brengen in de loop der uitvoeringen voor zover de konstruktie en/of materialen hierdoor geen minderwaarde ondervindt.

6/ SCHEIDINGSMUREN.

De verkoper en/of constructeur verklaart zich voor te behouden vergoeding voor eventuele overname van gemeenheid van de muren verschuldigd door aanliggers die er gebruik zouden willen van maken.

Dit voorbeeld kan voor de verkoper geen verplichting meebrengen tot tussenkomst in de onderhoud, de herstelling en eventueel de heropbouw van die muren behoudens voor dat deel waarvan hij op het ogenblik van die onderhoud, herstelling of wederopbouw nog eigenaar is.

7/ BETREDEN DER WERKEN EN KONTROLE.

De koper al of niet bijgestaan door zijn architect kan tijdens de werkuren vrijelijk de uitvoering der werken controleren, doch zulks op eigen risico en gevaren, en zonder dat bij gebeurlijke ongevallen de burgerlijke verantwoordelijkheid van de aannemer kan ingeroepen worden. Het betreden der werken buiten de werkuren is alleszins verboden.

8/ VERZEKERINGEN.

De verzekeringskontrakten "Brand" en "Burgerlijke verant-

woordelijkheid lift" zullen door de maatschappij afgesloten worden. De medeëigenaars zijn verplicht de gezegde verzekeringen over te nemen voor een duur van tien jaar.

9/ TAKSEN EN KOSTEN.

De schutseltaksen, aansluitingskosten van de riolering, Stadsgas, waterleiding en elektriciteit, gemeentetaksen op de kubiekmaat, erelonen van de architect, zijn in de aankoop prijs begrepen.

Anderzijds kan de koper geen aanspraak maken op eventuele terugbetalingen van kortingen toegestaan door de leveringsmaatschappijen van gas en elektriciteit aangezien deze in de forfaitaire aankoop prijs van het eigendom werden verrekend.

10/ OVERDRACHTTAKS.

De overdrachttaks op de algemene faktuur en bij geval op fakturen van onderaannemer vallen ten laste van de eigenaars kopers. Deze overdrachttaksen zullen worden toegepast volgens de wettelijke fiskale normen die gelden op het ogenblik dat de faktuur, of fakturen worden opgemaakt.

11/ HYPOTHEEK - KOSTEN.

Indien de koper zijn aankoopsom geheel of gedeeltelijk betreft van een hypotheekmaatschappij, is het vanzelfsprekend dat de daaruit voortvloeiende onkosten door hemzelf moeten gedragen worden.

12/ PRIJS.

De prijs is forfaitair, met uitzondering nochtans voor de schommelingen van de prijzen van de diverse elementen die de kostprijs van de bouwwerken bepalen, te weten:

1. de lonen met de daarop betrekking hebbende sociale lasten en verzekeringen.
2. de materiaalprijzen.
3. de overdrachttaksen.

De verkoopprijs werd bepaald in functie van de kostprijzen op één april negentienhonderd zesenzestig.

Alle officiële schommelingen van de lonen, van de sociale lasten en van de materiaalprijzen, zullen verrekend worden volgens de normale formule van de v.z.w.d.Sopa, van welke formule de kopers verklaren inzage te hebben gekregen en er zich aan te onderwerpen. De schommelingen zullen verrekend worden hetzij bij elke betalingsaanvraag, hetzij op het einde der werken. Bij verrekening op het einde der werken zal een gemiddelde waarde bepaald worden en zal de prijs in zijn geheel aangepast worden.

13/ BETALINGEN.

De betalingen zullen geschieden volgens een overeengekomen betalingsplan dat deel uitmaakt van deze overeenkomst.

Uitstel van betaling zal nooit verleend worden.

Ingeval van wanbetaling zal veertien dagen na vorderingsbrief, zonder verder in morastelling een intrest verschuldigd zijn van 8% op de te betalen som.

De eisbaarheid is bewezen door een vaststelling uitgaande van de bouwmeester dat de konstruktie in het voorziene stadium getreden is, zoals voorzien door het betalingsplan.

Ingeval van late betaling mag de aannemer de werken stopzetten. De koper zal nooit bezit kunnen nemen van het eigendom voor volledige betaling.

Alle betalingen zullen geschieden aan de Immobiliën "Marcel Peeters PVBA" te Antwerpen, Belgiëlei 180.

14/ WAARBORGEN.

Na de levering is de aannemer niet meer aansprakelijk voor de zichtbare gebreken (art. 1642 Burgerlijk Wetboek). Hij waarborgt de verborgen gebreken, maar deze waarborg wordt begrensd tot deze die hij zelf verkrijgt van de aannemers en/of onderaannemers.

De duur van de waarborg voor verborgen gebreken welke door de aannemers gegeven wordt is de volgende:

- a/ keldering, ruwbouw, dak: 10 jaar.
- b/ paramenten - bekledingstenen: 5 jaar.
- c/ loodgieterij, elektriciteit en de andere ambachten: de waarborg gegeven door de Syndicale kamers.
- d/ Glaswerk, schildering: geen waarborg.

Deze waarborg vangt aan vanaf de levering. Hij eindigt automatisch bij verloop van de hierboven vastgestelde termijnen. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van welke andere schadeloosstelling ook. Waarvoor de koper eigenaar zich verplicht te verzekeren.

15/ HYPOTHEKEN.

Een hypotheek kan slechts gevestigd worden op het te bouwen goed, mits overdracht der ontleende gelden, naargelang de vrijgave ervan, aan de verkoper-aannemer en dit zolang de prijs niet volledig betaald is.

16/ LEVERING OF AANVAARDING.

De aanvaarding gebeurt door het afgeven van de sleutels, overeenkomstig artikel 1605 van het Burgerlijk Wetboek op de datum vastgesteld door de verkoper.

Bij de levering zal een proces-verbaal opgemaakt worden ondertekend door de koper en de verkoper en moet de koper de volledige koopsom betalen. Indien de koper weigert de volledige prijs te betalen, heeft de verkoper het recht de koper in gebreke te stellen, bij aangetekend schrijven om over te gaan tot de volledige betaling van de koopsom en de overname van de sleutels binnen de acht dagen van de ingebrekestelling.

Zo de koper geen gevolg geeft aan deze in gebrekestelling binnen de hierboven vermelde termijn, zal de aanvaarding geacht worden te zijn gedaan.

17/ SCHEIDSRECHTERLIJKE UITSPRAAK.

Ingeval van betwisting tussen partijen zullen de geschillen, ook deze waarvoor de rechter in kortgeding zou bevoegd zijn, uitsluitend onderworpen worden aan de uitspraak van een enig scheidsrechter aangesteld door de voorzitter der rechtbank

van koophandel in welk rechtsgebied het gebouw wordt opgericht, en dit op verzoek van de meest naartstige partij, nadat bericht gegeven werd aan de tegenpartij.

Deze scheidsrechterlijke partij (scheidsrechter) zal, na partijen ontboden te hebben, over het geschil beslissen in rechte en volgens de overeenkomsten tussen partijen aangegaan, zowel over het geschil als over het bedrag der kosten en dit onder voorbehoud van eventueel beroep als naar recht.

Dit scheidsrechterlijk beding is niet van toepassing over wat betreft eisen tot betaling en verbreking der overeenkomsten uit hoofde van niet betaling, uitgaande vanwege de Immobiliën Marcel Peeters pvba, die zich het recht voorbehoudt deze eisen voor de rechtbank aanhangig te maken.

BESCHRIJVING RUWBOUW.

1/ GRONDWERKEN.

Het grondwerk omvat alle af- en uitgravingswerken, alsook de funderingsgoten. De overtollige aarde dient te worden weggeruimd.

2/ FUNDERINGEN.

De aard der funderingen is in functie van de natuur der bodem.

3/ RIOLERINGEN.

Worden uitgevoerd volgens de gemeentelijke voorschriften, de riolen in P.V.C. geteerd.

4/ BETONKONSTRUKTIE.

Vloeren, balken en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens de betonstudie en volgens het voorgespannen betonsysteem.

5/ METSELWERK.

Het metselwerk zal uitgevoerd worden naargelang hun bestemming: in Boomse of Kempische machiensteen, in lichte steen (cellen beton) zoals siporex, ytong of gelijkaardige.

6/ GEVELS + BEKLEDDING.

Uit te voeren volgens de geveltekening en de daarop vermelde materialen.

7/ AFDICHTING.

De kelders worden waterdicht gemaakt (waarborg 10 jaar). De muren in aanraking met de bodem zullen, ter hoogte van de pas (op het gelijkvloers) afgedicht worden met een dubbele laag asfaltpapier waartussen een blad lood of roofing van 3 mm.

De afdichting van het dak wordt tot stand gebracht door twee lagen roofing, die een lichte dakhelling uit assebeton dekt gelegen op een isolerend materiaal.

8/ VOEGWERK.

Keeleraunen en garageboxen worden zuiver achter de hand opgevoegd. Paramevisiersteen, later op te voegen met een harde mortelspecie.

9/ LOODGIETERIJ.

a/ el het zinkwerk wordt uitgevoerd in zink nr 12.

b/ de leidingen voor aanvoer, afvoer en ventilatie, overeenkomstig de voorschriften van het reglement op de openbare hygiëne en volgens de vereisten van de A.I.C. Zij zijn van koper, lood, P.V.C. of sanitaire gieting, naargelang hun bestemming.

10/ BUITENVOORDEURWERKBEELD.

De garagepoorten (indien voorzien) met opklapdeur in metaal.

11/ IJZER EN BELEDERKEN.

Alle nodige ankers zullen voorzien worden waar de konstruktie die vereist.

12/ TRAPPEN.

Van kelders naar gelijkvloers in beton

BESCHRIJVING ALGEMEENHEDEN.1/ ELEKTRICITEIT.

De elektrische stroom is 220 volt wisselstroom, tenzij ingeval van tegenovergestelde bepaling. De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij ter plaatse, aan de gemeentelijke reglementen en het koninklijk besluit ter zake.

De installatie is voorzien voor stroom tot 10 A.

Er is een afzonderlijke meter per garagevloer.

Er is per garagevloer voorzien:

10 stopcontacten

10 trekknoppen

20 verlichtingsarmaturen van het type H.L.D. 4 x 4.

Voorzietbord met zekeringen.

2/ WATER EN EL

Wanneer de verlichtingsarmaturen worden voorzien.

De apparatuur, wateraansluitingen, vereist voor de brandveiligheid dienen op kosten van de koperen aangebracht te worden.

3/ VERBODING AFWERKING.4/ ELKE INSLUITING.

De bekabeling en aansluitingen worden niet bezet en niet gerepareerd.

5/ ELKE INSLUITING.

De vloeren der autoaanplanken bestaan uit een eigentoeien beton.

3/ SANITAIRE TOESTELLEN.

2 dubbele dienstkranen per garagevloer.

4/ SCHILDERWERK.

Kelderingen, autostandplaatsen en autoboxen worden niet geschilderd.

Zesentwintigste
en laatste blad

5/ BIJZONDERHEDEN.

Ondergetekende verklaart dit lastenboek gelezen te hebben en een gelijkluidend exemplaar ontvangen te hebben. Hij verklaart zich akkoord met de inhoud ervan en hecht er zijn goedkeuring aan door het te ondertekenen.

"Ne varietur". Antwerpen de 27 april 1967. (Volgen de handtekeningen).

Geregistreerd zes bladen, geen verzending te Antwerpen 2e kantoor, de tweede mei 1967, boek 4, blad 67, vak 18. Ontvangen: honderd frank. De Ontvanger (g) Reusens.

- - - VOOR AFSCHRIFT - - -

- - - DE NOTARIS - - -

gekeurd de
orhaling van
eenveertig
jaren nietig
Dize.