J. BEUCKELAERS
Doctor in de rechten
Notaris
Grote Steenweg, 91
BERCHEM-ANTWERPEN
Tel 39.28.96

# Basisakte

## Appartementsgebouw

7-9-11 Statielei, Mortsel

Het jaar negentienhonderd acht en zestig, de twee en twintigste november.

Voor Ons, Meester Jules BEUCKELAERS, doctor in de rechten, Notaris, verblijvende te Berchem-Antwerpen.

ZIJN VERSCHENEN :

De heer Augustinus Josephus MEES, handelaar, geboren te Puurs, den vijfde april negentienhonderd veertien, en zijn echtgenote die hij ten einde dezer bijstaat en machtigt, dame Emilie Elisabeth Maria TROUWEN, winkelierster, geboren in het onderdistrict Wenborn, graafschap Stafford in Engeland, den achtste juli negentienhonderd vijftien, samen wonende te Mortsel, Antwerpsestraat,2, gehuwd onder het beheer der gemeenschap beperkt tot de aanwinsten ingevolge huwelijkskontrakt verleden voor,notaris Octaaf Vernimmen te Nijlen op zes juni negentienhonderd zeven en dertig.

Welke komparanten, voorafgaandelijk het onroerend statuut voorwerp van deze basisakte, voor een appartementengebouw gelegen te Mortsel, Statielei, hebben uiteengezet wat volgt:

Voorafgaande uiteenzetting.

1.- De komparanten, echtgenoten Mees-Trouwen, zijn eigenaars van de volgende goederen:

a) een blok bouwgrond gelegen te Mortsel, tegen de Statielei, ten kadaster bekend wijk B nummers 61/o,61/Q en 62/v, voor een gezamenlijke oppervlakte van driehonderd negen en zeventig vierkante meter, groot volgens titels bij restant driehonderd vier en tachtig vierkante meter negen en negentig vierkante decimeter, met inbegrip van ongeveer drie en veertig vierkante meter hof achter de winkel nummer III, in privatieve eigendom toegekend aan winkel III, zoals hierna gezegd.

b) de op deze grond in oprichting zijnde gebouwen.

2.- Dat deze goederen hen toebehoren te weten: de gebouwen om deze zelf te hebben opgericht of te laten oprichten en de grond om hem aangekocht te hebben met de zich er alsdan op bevindende gebouwen:

- deels jegens de heer Joannes Franciscus Gustavus VAN HOOF, herbergier, en zijn echtgenote dame Maria Leonia Daniëls, zonder beroep, samen wonende te Mortsel, blijkens akte verleden voor notaris Raymond De Decker te Antwerpen op negen en twintig juni negentienhonderd drie en veertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op tien juli daarna,deel 1197 nummer 11;

- deels jegens de heer Baptist SMANS, broodbakker, en zijne echtgenote dame Anna Catharina Theresia Detloff, zonder beroep, samen wonende te Mortsel, Statielei,7, blijkens akte verleden voor notaris Beuckelaers te Berchem-Antwerpen, op zeventien september negentienhonderd vijf en veertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijf en twintig september daarna, deel 1327 nummer 28;

- deels jegens de naamloze vennootschap "BRASSERIE ET MALTERIE DE L'ECLUSE" gevestigd te Boortmeerbeek, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Beuckelaers op twintig april

negentienhonderd zes en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijf en twintig mei daarna deel 4259 nummer 15.

De komparanten zijn begonnen met de oprichting van een appartementsgebouw op de hiervoren omschreven grond. Dit appartementsgebouw zal bestaan uit: kelderingen, gelijkvloers, vijf verdiepingen en dakverdieping, en die hoofdzakelijk, onder voorbehoud van gebeurlijke wijzigingen, zullen samengesteld zijn als volgt:

Kelderingen: meerdere provisiekelders, bergingsplaatsen, plaats voor fietsen, ruimte voor lift, centrale verwarming en plaats voor vuilnisbakken;

Gelijkvloers: drie winkels met bijhorende plaatsen;

Vijf volgende verdiepingen: op elk dezer verdiepingen twee appartementen en een studio;

Zesde verdieping of dakverdieping: een appartement.

Voormelde winkels, appartementen, studio's en andere privatieve gebouwen die het gebouw zullen samenstellen zijn bestemd om, na hun verdeling in afzonderlijke goederen of eigendommen, als dusdanig in hun geheel of gedeeltelijk verkocht te worden. Deze verkopingen kunnen tot stand komen, hetzij van nu af op plan, hetzij tijdens of na het oprichten en de afwerking der gebouwen.

Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen hebben de komparanten besloten gans het eigendom te onderwerpen aan het daarvoor bijzonder voorziene regiem van mede-eigendom.

Basisakte.

Na deze uiteenzetting hebben de komparanten ons, Notaris, aanzocht hunne authentieke akte te verlenen van hun besluit vermelde goederen die het gebouw, voorwerp van deze akte, samenstellen, te onderwerpen aan het regiem van mede-eigendom overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en waarvan de tekst thans het artikel vijfhonderd zeven en zeventig bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Dienvolgens verklaren zij als volgt te handelen en over te gaan tot volgende bewerkingen:

- de beschrijving der goederen met aanduiding der privatieve en gemeenschappelijke delen;
- de juridische verdeling van het eigendom in verschillende afzonderlijke goederen;
- de vaststelling van het aantal, aan ieder der privatieve delen toe te kennen, eenheden en kwotiteiten in de grond en andere gemene delen van gans het eigendom.

HOOFDSTUK I

Verdeling van het gebouw in gemene en privatieve delen.

Beschrijving van de gemene en privatieve elementen en toekenning van eenheden en kwotiteiten.

A. Gemene delen

Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het gebouw die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle priva-

tieve elementen of enkele onder hen en dewelke in gedwongen onverdeeldheid aan gezegde privatieve elementen verbonden zijn volgens het aantal hierna vastgestelde eenheden met inbegrip van alle andere zaken, delen en elementen die aan voorgaande beschrijving zouden voldoen. In het algemeen wordt dus aanzien als gemeen deel, lokaal of element al hetgeen betrekking heeft op of ten dienste staat van alle of enkele privatieve elementen gezamenlijk, met andere woorden hetgeen niet kan aanzien worden als betrekking hebbende op of staande ten dienste van één enkel privatief element. De hierna volgende opsomming zijnde bijgevolg niet limitatief maar wel exemplatief.

I. Gemene delen, lokalen of elementen die betrekking hebben op of ten dienste staan van alle privatieve elementen gezamenlijk:

- het perceel grond zoals het hiervoor beschreven is maar onder aftrek van een gedeelte groot ongeveer drie en veertig vierkante meter, bestemd als hof achter winkel nummer III in privatieve eigendom toegekend aan deze winkel;
- de funderingen en de betonsteunders, de muren en in het algemeen al wat dient tot ondersteuning voor het ganse gebouw, de gevels met al hun versieringen, alle andere zware zij-en scheimuren met muurkappen en alle muren die niet de scheiding uitmaken tussen lokalen van een zelfde privatief element;
- de roosteringen der kelderopeningen; en de kelderopeningen.
- het dak met de kroonlijsten dakgoten en muurkappen, ook het dak boven de machinekamer;
- de hoofdleidingen van gas, water en electriciteit, alsmede de eventuele hoofdmeters en bijhorigheden die met de hoofdleidingen zouden verbonden zijn en of er betrekking op hebben, voor zover zij geen eigendom zijn van de betreffende maatschappijen;
- alle lichtpunten en electriciteitsleidingen die gemene lokalen bedienen, alsmede de daarop betrekking hebbende electriciteitsmeters, in zover deze niet aan uitbatende maatschappijen toebehoren, en voor zover zij betrekking hebben op of ten dienste staan van alle privatieve elementen;
- alle leidingen, buizen, pijpen en dergelijke, alle sterfputten, schepputten, waterputten en aalputten met spoelstelsels, alle riolen, vergaarbakken, alsmede alle verluchtingsinstallaties met aanzuigers, steeds echter voor zover zij betrekking hebben op of ten dienste staan van alle privatieve winkels, appartementen en studio's;
- alle kokers, rook en luchtkanalen voor zover zij betrekking hebben op of ten dienste staan van alle privatieve winkels, appartementen en studio's, de water en aalputten met collectors;
- alle hoofdleidingen met hun kranen en bijhorigheden van gas, water en electriciteit alsmede de eventuele hoofdmeters en kranen voor zover die geen eigendom zijn van de desbetreffende maatschappijen.

- alle gas, water en electriciteitsleidingen en kranen die betrekking hebben op of ten dienste staan van alle privatieve elementen of die gemene lokalen, apparaten of elementen bedienen;

X en algemene onderhoud

- alle schilderingen X langs buitenzijde van het gebouw alsmede de binnenschildering en buitenschildering der gemene delen die betrekking hebben op of ten dienste staan van alle privatieve elementen, alsmede de buitenschildering der privatieve delen;

Vloer en plafond

- inkomportaal, inkomhall, de trapzalen, de trappen, bordessen en overlopen van in het ondergrondse tot en met de zesde verdieping, maar ter uitzondering van de trappen verbonden aan de winkels en naar de respectieve bergingsplaatsen in het ondergrondse aan deze respectief verbonden, te gaan.
- alle verluchtingsruimten ondergronds alsmede alle andere verluchtingsruimten, pijpen, kokers en kanalen betrekking hebbende op of ten dienste staande van alle privatieve elementen.

In het gebouw in ondergronds een distributie cabine voorzien in te richten door de uitbatende electriciteitsmaatschappij ten dienste voor het gebouw en andere gebouwen. Deze cabine maakt deel uit van de gemene delen betrekking hebbende op of ten dienste staande van alle privatieve elementen. Dit cabinelokaal blijft voorbehouden aan de uitbatende electriciteitsmaatschappij die er uitsluitend en volledig het gebruik van heeft. Een servitude van toegang en doorgang van en naar deze cabine wordt voorzien in het voordeel van deze cabine en ten laste van het gebouw. De apparatuur in deze cabine te voorzien blijft eigendom van de uitbatende electriciteitsmaatschappij dewelke ook instaat voor de onderhoud van deze cabine. Nochtans zal de maatschappij niet hoeven tussen te komen in de algemene onkosten betrekking hebbende op het gebouw, de appartementen, studio's en winkels.

De verschijners in deze behouden zich het zakelijk recht van gemeenheid voor met betrekking tot de scheidingsmuren en afsluitmuren opgericht of nog op te richten op de grenzen die de scheiding vormen tussen onderhevig eigendom en de aanpalende eigendommen. Dit voorbehoud heeft voor enig doel het de verschijners mogelijk te maken in hun uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door aanpalenden die zullen, of zouden willen, gebruik maken van deze muren. De verschijners hebben bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de afbraking, de schatting, en de overdracht van deze muren en de het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenheid kan voor de verschijners, noch de verplichting bij te dragen tot onderhoud, de bescherming, de herstelling en de herop-

bouw 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 eigenaars zouden 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.

Door het ondertekenen der akte van verkrijging geven alle verkrijgers onherroepelijk volmacht aan de verschijners in deze en aan ieder van hen, om met betrekking tot al wat gezegd is aangaande de electriciteitscabine, de scheidings- en afsluitmuren, alle overeenkomsten te treffen, alle overdrachten te doen, eventuele erfdienstbaarheden en gemeenschappen te vestigen; zelfde volmacht wordt insgelijks verleend voor andere aangelegenheden van openbaar nut of betrekking hebbende op ten dienste van het gebouw of een deel ervan. Ieder der volmachtdragers kunnende afzonderlijk en alleen optreden, de heer Mees verklarende dienaangaande aan zijne echtgenote dame Trouwen de vereiste bijstand en mannelijke machtiging te verlenen.

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

Al deze gemene delen worden verdeeld in tweehonderd eenheden, en worden als volgt verbonden:

- aan de winkel gemerkt I: negentien eenheden: 19
- aan de winkel gemerkt II: twaalf eenheden: 12
- aan de winkel gemerkt III: zeventien eenheden: 17
- aan de appartementen gemerkt A, op ieder der verdiepingen één tot en met vijf: vijftig eenheden:hetzy 50
- aan de appartementen gemerkt B, op ieder der verdiepingen één tot en met vijf:vijf en vijftig eenheden:hetzy aan ieder appartement elf eenheden 55
- aan de studio's op ieder der verdiepingen één tot en met vijf: dertig eenheden:hetzy aan ieder zes eenheden 30
- aan de dakverdieping: zeventien eenheden: 17

aan ieder appartement tien eenheden.

Het aantal eenheden in de gemene delen, zoals deze daarvan toegekend word aan ieder appartement, studio en winkel blijft onveranderd; maar het algemeen totaal aantal eenheden van tweehonderd is voor vermeerdering of vermindering vatbaar.

Deze vermeerdering of vermindering wordt door de verschijners in deze vastgesteld naargelang er in verhouding dat privatieve elementen zouden bijgebouwd worden of voorziene privatieve elementen niet zouden gebouwd worden.

II.Gemene delen, lokalen of elementen die betrekking hebben op of ten dienste staan van de privatieve delen van al

de appartementen inbegrepen dit van de dakverdieping, alsmede al de studio's maar ter uitzondering van de drie winkels:

- alle elementen en delen hierboven opgesomd onder I voor zover die uitsluitend en exclusief betrekking hebben op of ten dienste staan van alle appartementen inbegrepen het appartement van de dakverdieping, alsmede de studio's maar ter uitzondering van de winkels;
- de volledige lift installatie met alle leidingen, bedieningsapparaten, mecanismen, motoren en toestellen, alsmede de machinekamer met de binnenzijde van hare muren en het plafond;
- de volledige installatie voor parlophoon en deuronteluiter met alle bijhorende leidingen en andere bijhorigheden, ter uitzondering evenwel van alle toestellen die uitsluitend ten dienste staan van één enkel privatief element;
- onderaards de plaats voorzien voor fietsen, kinderwagens en dergelijke; over deze bergingsplaats is een servitude van overgang en doorgang voorzien voor winkel I;
- de plaats voor de vuilnisbakken, de vuilnisbakken, de koker voor het vuilnis en de vuilschuiven;
- de gemeenschappelijke antenne voor televisie en radio met de bijhorende apparaten en leidingen.

De mogelijkheid wordt aan de verschijnere voorbehouden om toelating te verlenen aan de verkrijgers om aparte antennes voor televisie en radio op het dak te voorzien mits deze verkrijgers instaan voor de onderhoud en mits deze de leidingen voorzien op een niet storende wijze langs de gemeenschappelijke delen.

Deze opsomming van de gemene delen, elementen, apparaten en installaties en lokalen enkel betrekking hebbend op of ~~ten~~ verbonden aan alle appartementen, inbegrepen dit van de dakverdieping en de studio's, maar ter uitzondering van de drie winkels wordt gegeven ten titel van aanduiding en is derhalve niet limitatief.

Aan deze gemene delen zijn de volgende kwotiteiten verbonden die onveranderlijk blijven en verbonden als volgt:

- aan de appartementen gemerkt A op ieder der vijf verdiepingen: vijftig/honderd twee en vijftigste 50/152
- aan de appartementen gemerkt B op ieder der vijf verdiepingen: vijf en vijftig/honderd twee en vijftigste: 55/152
- aan de studio's op ieder der verdiepingen een tot en met vijf: dertig/honderd twee en vijftigste: 30/152
- aan de dakverdieping: seventien/honderd twee en vijftigste 17/152

III. Gemene delen, lokalen en elementen die enkel, uitsluitend en exclusief betrekking hebben op de winkels

- alle elementen en delen hierboven opgenomd onder I voor zover die uitsluitend en exclusief betrekking hebben op of ten dienste staan van de winkels;
- de ganse luifel aan de voorgevel ook voor het gedeelte boven het inkomportaal;
- de installatie voor centrale verwarming ondergaards met ketel, tank voor brandstoffen, uitzetbak en pompen, en met alle bijhorigheden evenals met alle leidingen en kokers die niet uitsluitend één enkele winkel bedienen;
- de stookplaats en de plaats voor de tank voor brandstoffen;

Deze opsomming van gemene delen, elementen, apparaten, installaties en lokalen en die uitsluitend betrekking hebben op of ten dienste staan van de drie winkels, wordt gegeven ten titel van aanduiding en is derhalve niet limitatief.

Aan deze gemene delen zijn de volgende kwotiteiten verbonden die onveranderlijk blijven en die als volgt worden verbonden:

- aan de winkel gemerkt I : negentien/ acht en veertigste: 19/48
- aan de winkel gemerkt II: twaalf/acht en veertigste: 12/48
- aan de winkel gemerkt III: zeventien/acht en veertigste: 17/48

Mocht het blijken dat een gemeen deel, lokaal of element niet in het minst betrekking kan hebben op of ten dienste kan staan van sommige appartementen, studio's of winkels, terwijl van andere wel, dan zullen deze appartementen, studio's of winkels waarop die gemene delen, lokalen of elementen niet in het minst betrekking kunnen hebben en er niet in het minst ten dienste kunnen van staan niet moeten tussenkomen in de algemene onkosten ervan.

Voorgaande opsommingen zijn niet limitatief maar wel exemplatief.

B. Privatieve delen

Als privatieve delen wordt beschouwd de appartementen, studio's en winkels waaraan de hierboven vermelde gemeden of kwotiteiten verbonden zijn.

Maken deel uit van de appartementen, studio's en winkels als zijnde privatief:

- de inkomdeur of inkomdeuren tot de appartementen, studio's of winkels, ter uitzondering van de schildering langs de buitenzijde; alle andere deuren van het appartement, studio' of winkel; De ganse inkomdeuren, de ganse vi-
- de plafonds; de vloeren uit welk materiaal ook vervaardigd; het dak met lichtkoepels van winkel I en III.
- de vensters, ramen, terrassen en balcons met uitzon-

trines met de gense omlijstingen zelfs de ganse inkomdeuren, vitrines en omlijstingen rich bevindende in het algemeen inkomportaal.

dering van de buitenschildering daarvan, de ruiten, de zonnetenten aan de luifel van de voorgevel. De zonnetent van winkel I hangt gedeeltelijk over het inkomportaal maar is geheel privaat eigendom van winkel I met als last de onderhoud van geheel deze zonnetent. Hetzelfde dient gezegd voor de zonnetent van winkel II. Alsook voor de zonnetent van winkel III welke gedeeltelijk hangt voor winkel II. De eigenaars van deze winkels zullen moeten zorgen dat deze tenten een eenvormige kleur behouden en een eenvormig systeem en stof.

~~dering van de buitenschildering daarvan, de ruiten, de zonnetenten aan de luifel van de voorgevel;~~

- de individuele meters voor verwarming, gas en electriciteit in zoverre deze niet aan de desbetreffende maatschappijen toebehoren;
- de individuele leidingen voor verwarming en water, warm water, gas en electriciteit, de radiatoren en alle aanhorigheden;
- de brievenbussen in de algemene inkomhall;
- alle bovenleidingen en lichtpunten die uitsluitend dienstig zijn voor het appartement, studio of winkel zelf;
- alle pijpen, kokers, buizen, leidingen en dergelijke eveneens slechts dienstig voor het appartement, studio of winkel; Chauffage-installatie van de appartementen en studio's
- alle niet dragende muren die de kamers, lokalen van een appartement, studio of winkel van elkaar scheiden, alsook de binnenoppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen kan aanzien worden als alleenlijk en uitsluitend betrekking hebbende op of ten dienste staande van een appartement, studio of winkel.

Deze opsomming is dan ook niet bepalend doch werd slechts gegeven ten titel van aanduiding.

Meer bepaald worden als privatieve delen beschouwd:

I. Onderaards: de vijftien provisiekelders gemerkt K 1 tot en met 6 en K8 tot en met K 16. In en over provisiekelder K 8 is een servitude van overgang en doorgang voorzien ten bate van het gebouw voor de installatie van wateraanvoer door de uitbatende maatschappij van watervoorziening. Deze servitude van overgang en doorgang is in voordeel van alle belanghebbende met betrekking op deze installatie van watertoevoer. Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden met de appartementen en studio's en winkels, vervreemding van deze kelders zal alleen toegelaten zijn tussen de mede-eigenaars van het gebouw voor wat betreft deze provisiekelders. De bergingsplaatsen dienen verbonden te blijven aan de respectieve winkels waaraan zij verbonden worden en kunnen niet afzonderlijk overgedragen worden.

II. Gelijkvloers: drie winkels aangeduid als winkel I, winkel II, winkel III en samengesteld als volgt:

- winkel I: winkelplaats met uitstallingen, bureel, aas met W.C., refter, bergingsplaats, trap naar onderaardse bergingsplaats en deze bergingsplaats gemerkt W I;
- winkel II: winkelplaats met uitstallingen, bureel, aas met W.C., trap naar onderaardse bergingsplaats en deze bergingsplaats gemerkt W II;
- winkel III: inkomhall, winkelplaats met uitstalling, bureel, refter, aas met W.C., bergingsplaats, trap naar onderaardse bergingsplaats, ~~gemerkt W III, en hof~~ deze bergingsplaats gemerkt W III, en hof.

III. De vijf volgende verdiepingen: Boven het gelijkvloers bevinden zich vijf verdiepingen. Deze worden opeenvolgend aangeduid als eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping. Op elk van deze vijf verdiepingen zijn twee appartementen voorzien, telkens aangeduid als appartement A en Appartement B en één studio.

Deze appartementen en studio's zijn samengesteld als volgt:

De appartementen A: inkomhall, berggplaats met installatie van centrale verwarming, living, keuken met balcon A, W.C., nachthall, twee slaapkamers en badkamer.

De appartementen B: inkomhall, berggplaats met installatie van centrale verwarming, living, keuken, badkamer, W.C., nachthall, drie slaapkamers waarvan één met balcon B en balcon tegen de straat gemerkt B.

De studio's: studio met inkom, afzonderlijke kookhoek, installatie van centrale verwarming, badkamer.

De hoogste of zesde verdieping genaamd dakverdieping: een appartement begrijpende: living, keuken met overdekt terras, bureel, drie slaapkamers, badkamer, W.C., doorgang, open terras aan achterzijde en dakterras aan voorzijde, berggplaats met installatie van centrale verwarming.

Het dak onder deze open terrassen van de zesde verdieping en het dak boven Hetoverdekt terras en het dak boven het appartement der zesde verdieping zijn gemeen en zijn te rangschikken onder de gemene delen hierboven opgesomd onder I.

In het inkomportaal van winkel drie zijn vallen voorzien om toegang te verlenen tot de verdelingscabine voorbehouden aan de electriciteitsmaatschappij. Met betrekking tot deze vallen wordt een zelfde servitude voorzien en wordt ook een onwederroepelijke volmacht verleend het allen zoals hierboven uiteengezet met betrekking tot deze electriciteitscabine. ~~Dit inkomportaal van winkel drie is afgesloten met een rolluik.~~ De nodige schikkingen ~~zullen~~ genomen worden opdat de aangestelde van de electriciteitsmaatschappij steeds toegang zullen kunnen hebben om langs deze vallen de electriciteitscabine te bereiken.

Op het dakterras langs de straatzijde ~~zullen eventueel~~ een verhuisbalk~~en~~ geplaatst worden.

Al deze kelders, winkels, appartementen en studio's staan afgebeeld op de hieraangehechte plans.

Tevens wordt een dienstbaarheid van overgang en gebruik over deze dakterrassen vastgelegd in voordeel van alle belanghebbenden, telkens wanneer zulks nodig of nuttig is in verband met verhuis, herstelling en onderhoud, en tevens een dienstbaarheid van gebruik en overgang voor voormelde doeleinden in voordeel van al de elementen, delen en lokalen deel uitmakend van het gebouw en grond waarop de basisakte betrekking heeft, dit ook wat betreft de brandladders.

Ingien in het inkomportaal van winkel III een rolluik zou geplaatst worden langs de straatzijde dan zullen

Hetzelfde dient gezegd voor de hof van winkel drie wanneer zulks nodig is of nuttig in verband met herstellen of onderhoud van aalputten en andere putten en installaties die zich in deze hof bevinden en dienstig, en betrekking hebbende op andere delen van het gebouw. In het algemeen wordt een zelfde dienstbaarheid vastgelegd in voordeel van alle elementen en lokalen van het gebouw, en de grond waarop de bacinakte betrekking heeft ten laste van elk privatief element waarop of waarover gemene elementen zouden lopen of geplaatst zijn.

## HOOFDSTUK II

### Juridische verdeling van het eigendom

1. De hierboven vermelde goederen bestaan enerzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen zijn van een eigenaar, en anderzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren aan al de mede-eigenaars.

X provisiekelders, winkels, appartementen en studio's

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zijn hierboven onder Hoofdstuk I aangehaald en zijn verder bepaald en aangeduid in het aan deze akte gehecht"algemeen reglement van mede-eigendom".

De privatieve delen worden onderverdeeld in de winkels van het gelijkvloers, de appartementen en studio's van de verdiepingen, het appartement van de dakverdieping en de provisiekelders zoals deze voorkomen op het hieraangehechte plan en waarvan een beschrijving werd gedaan.

Tengevolge van deze verdeling bekomt ieder der verschillende privatieve ~~lokalen~~, erbij begrepen de aan ieder van hen verbonden eenheden en kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan.

Daaruit volgt dat vanaf heden over ieder van deze privatieve ~~lokalen~~ afzonderlijk kan beschikt worden, tenzij ten bezwarende hetzij ten kosteloze titel, en dat ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten.

2. Ieder der privatieve lokalen, met of zonder één of meer provisiekelders, bestaat uit:

a) privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar dezer privatieve delen;

b) een bepaald aantal eenheden in de gemene delen van gans het eigendom en welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw, en een bepaald aantal kwotiteiten voor wat betreft de winkels.

De verkoop, ruiling of andere vervreemding van de provisiekelders zal enkel toegelaten zijn tussen mede-eigenaars van andere privatieve lokalen.

De akten van verkoop zullen de nummers vermelden van de verkochte kelders.

3. De onderverdeling van het onderaards, gelijkvloers en van de verdiepingen is in beginsel zoals aangeduid op het

hieraangehecht plan.
Hochtans kunnen de verschijners zolang zij eigenaars zijn deze onderverdeling wijzigen.

4. Werken-Wijziging plans en/of konstruktie

De verschijners behouden zich het recht voor de konstruktie zoals deze beschreven zijn in de hieraangehechte plans te wijzigen indien nodig in overeenstemming met de bevoegde overheden.

Deze wijzigingen kunnen bestaan, zonder dat deze opsomming beperkend wezo, in:

1) het oprichten van meer verdiepingen dan op de hieraangehechte plans voorzien;

2) bijbouwen van een deel of delen van het gebouw;

3) het niet bouwen van een deel of delen van het gebouw, zoals voorzien in vermelde" beschrijving van het gebouw" en het aan deze akte gehechte plan.

X Ingeval van toepassing van het accordeonsysteem zal het totaal aantal eenheden en kwotiteiten per verdieping hetzelfde blijven.

4) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen of een deel ervan, van een privatieve winkel, appartement of studio(accordeon systeem) bij een aanpalende privatieve winkel, appartement of studio, X ~~ook~~ veranderingen aan de inwendige schikkingen der privatieve panden en in het bijzonder in het gelijkvloers voor onder andere het aanbrengen van privatieve rechtstreekse ingangen van op de straat.
De verkoop of vervreemding ten welke titel ook van een gedeelte van een winkel, appartement of studio is niet toegelaten.

Ingeval er wijzigingen zouden doorgevoerd worden, wordt er van nu af bedongen:

a) dat het aantal eenheden in de gemene delen toegekend aan de privatieve elementen, zoals deze toekenning blijkt uit de beschrijving van het gebouw, steeds onveranderd zal blijven; maar dat het totaal aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw voor vermeerdering of vermindering vatbaar is.

Aldus zal het totaal aantal eenheden vermeerderen wanneer verdiepingen zouden bijgebouwen worden of wanneer een deel of delen van het gebouw zouden worden toegevoegd mits deze niet tot de gemene delen behoren.

Het aantal toe te voegen eenheden aan het algemeen totaal zal vastgesteld worden door de verschijners in deze en dit in verhouding tot de bijgekomen bebouwde privatieve oppervlakte ten overstaan van de bij deze voorziene privatieve oppervlakte waaraan eenheden en/of kwotiteiten verbonden zijn. Indien daarentegen de wijziging bestaat in het niet bouwen van een of meerdere privatieve delen waarvan volgens de hierboven vermelde beschrijving van het gebouw eenheden en/of kwotiteiten in de gemene delen zijn toegekend, dan zal het totaal aantal eenheden van het gebouw, of/een deel van de kwotiteiten van het gebouw, met het aantal eenheden en/of kwotiteiten toegekend aan de niet gebouwde privatieve

delen, verminderd worden. Ingeval van betwisting over de vermeerdering, vermindering, of overgang van eenheden in de gemene delen, zal de betwisting onderworpen worden aan het scheidsrechterlijk oordeel van de notaris voor wie tegenwoordige basisakte verleden werd, en dit zonder verhaal.

Het is wel verstaan dat het accordeonsysteem enkel van toepassing zal zijn op de eerste overdracht door verschijners in deze en niet op de volgende overdrachten, zoals hierboven onder hoofdstuk II nummer een, is bepaald. Het is echter wel toegelaten aan de eigenaar van twee aanpalende winkels, appartementen of studio's met appartementen, deze onderling te verbinden mits de stevigheid van het gebouw niet in het minst in het gedrang te brengen.

b) dat door de mogelijke vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw ingevolge doorgevoerde wijzigingen, de tussenkomst van elk privatief element in de gemeenschappelijke lasten kan veranderen;

c) dat in ieder geval een wijziging aan de konstruktie met wijziging van het aantal eenheden als gevolg, geen enkele verandering van de verkoopsvoorwaarden voor gevolg zal hebben, onder meer de prijzen met elke verkrijger bedongen;

d) dat alle verkrijgers er toe gehouden zijn om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel, en meer bepaaldelijk ingeval dat een aanvullende akte zou nodig zijn ingevolge verandering der konstrukties of uit welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de verschijners in deze, kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening dezer aanvullende of wijzigende akte.

Alle verkrijgers geven hiertoe door het ondertekenen van de akte van verkrijging onwoderroepelijk volmacht aan verschijners in deze en aan elk van hen. Dame Meos-Trouwen daartoe behoorlijk gemachtigd door haar echtgenoot om deze wijzigingen en veranderingen door te voeren en alle stukken en akten met dit doel geldig te tekenen. Ieder der volmachtdragers kunnende afzonderlijk handelen.

e) dat de overdrachten van privatieve delen met hun aandelen in de gemene delen aldus wat betreft deze gemene delen, zullen tot stand komen en overeengekomen worden onder de uitdrukkelijke voorwaarde van eventuele vermindering of vermeerdering van het totaal aantal eenheden in deze gemene delen.

f) ieder winkel, appartement of studio met de lokalen zoals zij door de verschijners in deze voor de eerste maal worden overgedragen, zullen in hun geheel zoals zij de eerste maal door de verschijners in deze werden overgedragen, bij de volgende overdrachten dienen overgedragen te worden. Zij zullen niet meer kunnen onderverdeeld worden en geen enkel lokaal of element van iedere winkel, appartement of studio mag afzonderlijk overgedragen worden noch bij andere winkels, appartementen of studio's gevoegd worden. Uitzondering wordt gemaakt voor de provisiekelders die zelfs afzonderlijk maar enkel tussen eigenaars van het gebouw kunnen overgedragen worden mits de nummering van deze kelders zoals zij op het plan aangeduid staan te eerbiedigen, deze nummers in de akte van overdracht te vermelden en de overdrachten over te schrijven ten hypotheekkantore.

## HOOFDSTUK III

### Algemeen lastenkohier der bouwwerken:

De betrekkingen tussen de verschijnders in deze, huidige eigenaars en verkrijgers van privatieve delen van het gebouw, en in het bijzonder ingeval bij deze verkrijging de konstrukties nog niet volledig uitgevoerd zijn, zullen beheerst worden door de overeenkomsten die tussen partijen desaangaande zullen afgesloten worden, alsook door de bepalingen van het "algemeen lastenkohier" dat aan deze akte zal gehecht worden.

Alsmede bestekken der elektriciteitsinstallatie, schilderingswerken, centrale verwarming en sanitaire toestellen.

## HOOFDSTUK IV

### Algemeen reglement van mede-eigendom

Het het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, de gebeurlijke wijzigingen en wederopbouw van het eigendom te regelen en de andere bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven te bepalen werd een" algemeen reglement van mede-eigendom" opgesteld, hetwelk bindend zal zijn voor al degenen die eigenaars, mede-eigenaars, of rechthebbenden zullen worden, ten welke titel ook, van een deel van het onroerend goed en hetwelk aan tegenwoordige zal gehecht blijven.

De schikkingen van het" Algemeen Reglement van Mede-Eigendom" evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van zakelijk recht.

Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars of de bijzondere meerderheid voorzien door het reglement zelve, en zijn tegenover allen tegenstelbaar door de overschrijving van tegenwoordige akten ten hypotheekkantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is. De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het reglement van mede-eigendom, zal ofwel in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdrachts-of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik, gebruik of woning, ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige akte met haar aanhangsels en dat zij door het enkel feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom, vruchtgebruik, gebruik of woning, gesubrogeerd zijn in al de rechten en plichten die er uitvoortvloeien.

van gebruik of

Gebruik eigendomsrechten -
Uithangborden, reklamen, publiciteit.

In afwijking van artikel 11, paragraaf 1, van het algemeen reglement van mede-eigendom zijn de eigenaars, vruchtgebruikers of personen met recht van bewoning, de beoefenaars van vrije beroepen of toegelaten activiteiten in de appartementen en studio's wat deze appartementen, studio's betreft ook gemachtigd een plaat met een voornaam karakter van conventioneel model, materiaal en kleur van ten hoogste twintig cm

timeter op dertig centimeter aan te brengen in de inkomhall leidende naar de trapzaal of in de trapzaal van het gelijkvloers.

Geen enkele reklame of publiciteit zal geduld worden op de gevel of aan de ramen van het gebouw, uitzondering wordt gemaakt voor de winkels, gelijkvloers. Op of achter de vitrines en inkomdeuren van deze winkels is een publiciteit van voornamen aard toegelaten zelfs langs het inkomportaal.

Op het plat stuk in beton boven de luifel, zijnde de scheidingsbalk tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping, zal slechts mits schriftelijk akkoord van de verschijners in deze een publiciteit mogen gevoerd worden. De verm,kleur en de materialen waarmede toegelaten publiciteit op deze balk gevoerd wordt zullen het voorafgaand schriftelijk akkoord van de verschijners moeten wegdragen. Op, boven of onder de luifel mag geen publiciteit gevoerd worden of aangebracht worden tensij de verschijners daarvoor ten uitzonderlijken titel en schriftelijk de toelating daarvoor zouden verlenen. Indien de publiciteit met licht gevoerd wordt zal dit licht niet naar boven mogen schijnen. Deze publiciteit mag slechts gevoerd worden op de breedte van de respectieve winkels.

Ingeval van verkoop en/of verhuring van een privatief eigendom zullen op de ramen van de appartementen en studio's en/of op de vitrines en inkomdeuren van de winkels die te koop of te huur gesteld worden, aanplakbrieven van verkoop en/of verhuring mogen aangebracht worden.

Het aanbrengen van publiciteit op de gemeenschappelijke dele van het gebouw voor verkoop en/of verhuring van private eigendommen is niet toegelaten, uitzondering indien wettelijke of gerechtelijke voorschriften zulke voorschrijven.

Publiciteit op dak: De verschijners behouden zich het recht voor gebruik te maken van het dak en de daktenassen voor publicitaire doeleinden bij middel van lichtreklamen. Zij zullen het recht hebben deze publiciteit zelf uit te baten of deze over te dragen aan derde personen en/of maatschappijen en zullen daarvoor stroomvoorziening mogen aanbrengen. Alle nodige rechten van doorgang en overgang worden hiervoor voorzien. Uit hoofde van dit voorbehouden recht zullen de verschijners of hun opvolgens of rechthebbenden geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de eigenaars van het gebouw. De uitbaters van de lichtreklames zullen, voor zoveel als technisch mogelijk, ontstoringsapparatuur moeten plaatsen.

Bestemming der lokalen:

Alle appartementen en studio's zijn bestemd om dienst te doen als woning. Een bijkomende bestemming als bureel is toegelaten maar met niet meer dan drie bedienden voor de appartementen en twee voor de studio's. Het uitoefenen van een vrij beroep en een niet storende activiteit is in en op de appartementen en studio's toegelaten.

~~laten~~. Geneesheren zullen er hun beroep slechts kunnen uitoefenen mits niet gespecialiseerd te zijn in besmettelijke of venerische ziekten en op voorwaarde de rust en de hygiëne van het gebouw niet te verstoren.

In de winkels van het gelijkvloers is benevens al wat verband houdt met winkel, ter uitzondering nochtans van storende of reukverwekkende winkels, ook toegelaten vrije beroepen, burelen, financiële inrichtingen en andere inrichtingen en aktiviteiten door de verschijners in deze bij de overdracht nader te bepalen. Het staat de verschijners ook vrij te bepalen wat zij bij de eerste overdracht aanzien als niet storend en niet reukverwekkend.

Televisie en radio antenne:

Voor het ganse gebouw is slechts een gemeenschappelijke antenne voorzien, en wordt slechts een gemeenschappelijke antenne toegelaten. De onderhoudskosten van deze gemeenschappelijke antenne sullen gedragen worden door alle eigenaars zelfs door degene wier appartement, studio ~~of winkel~~ op de gemeenschappelijke antenne niet is aangesloten.

De winkels dragen niet bij in deze gemeenschappelijke antenne daar er geen aansluiting voor voorzien is.

X **verschijners in deze**

De verschijners behouden zich het recht voor toelating te verlenen aan de eigenaars van de winkels, en zelfs van de appartementen en studio's, om een speciale antenne op hun kosten te laten oprichten, op de plaats door ~~hen~~ aan te duiden en mits de leidingen te brengen langsheen de gemeenschappelijke delen van het gebouw en zonder dat deze leidingen een stoornis of hindernis of een slechte uitzicht zou meebrengen. De gegeven toelating ontslaat de eigenaars van de appartementen en studio's niet om bij te dragen in de kosten van de gemeenschappelijke antenne.

Verzekeringen: Ingeval op het ogenblik van overdracht van een winkel, appartement of studio, het eigendom verzekerd is tegen brand en ander risiko's, zal ieder eigenaar verplicht zijn voor zijn rekening deze verzekering over te nemen en voort te zetten en er de premiën, bijhorigheden en kosten van te betalen vanaf het ogenblik van de verkrijging.

X **zoveel mogelijk**

Ingeval een bijpremie zou verschuldigd zijn uit hoofde van een aktiviteit in één der privatieve lokalen, of uit hoofde van het personeel dat in dienst is, of in het algemeen om iedere reden persoonlijk aan een mede-eigenaar, sullen alle bijpremies uitsluitend ten laste zijn van de mede-eigenaar verantwoordelijk voor het bijkomend risiko en de eraan verbonden bijpremie.

Verschijners beslissen vrij over te onderschrijven verzekeringen.

Verdeling der gemeenschappelijke uitgaven en kosten
De gemeenschappelijke uitgaven en kosten zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden, gedragen en betaald worden, per eenheden en kwotiteiten in verhouding van de eenheden en kwotiteiten aan iedere winkel, appartement en studio toegekend tot het totaal van de eenheden en kwotiteiten aan het gebouw toegekend. Het alles zoals in de basisakte, en eventueel in de verkrijgende akte, is vastgesteld maar met de eventuele uitzonderingen daarin evenzeens vastgesteld of nog vast te stellen.

HOOFDSTUK V

Bijzondere bepalingen

1) de voorwaarden en lasten:

De verkrijgers van aandelen in het onroerend goed (grond en/of de opgerichte gebouwen) zijn er toe gehouden voor hun rekening te nemen de aktieve en passieve, zicht- en onzichtbare, bekende en onbekende gemeenschappen en erfdienstbaarheden die deze grond en/of de gebouwen bezwaren.

De privatieve delen met hun aandelen in de gemene delen, waaronder de grond, in het gebouw, voorwerp van deze akte, zullen verkocht worden aan de verkrijgers met al de erfdienstbaarheden zo aktieve als passieve, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende, die ervan kunnen afhangen of er mee verbonden zijn en ook onder al de voorwaarden en bedingen die vervat zijn of voortspruiten uit deze akte, en voor de hiervoren uitgedrukte maat of oppervlakten hoedanig het verschil ook weze zelfs overtref dit één/twintigste in het voordeel of in het nadeel van de verkrijgers.

Dienaangaande wordt alhier opgemerkt dat in een vorige eigendomstitel, zijnde het lastkohier waarop de eindelijke toewijzing gesloten door notaris Jean Deckers te Borgerhout op vijf maart negentienhonderddertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, den zeventienden maart daaropvolgend deel 81 nummer 12, er letterlijk bedongen staat als volgt:

" alle vensters, welke niet op den wettigen afstand der
" grensscheiding bestaan, zullen in deze toestand behouden
" blijven. De koper van lot één zal op eigen kosten een
" afsluitingsmuur bouwen in baksteen of cimentsteen ter
" hoogte van twee meters vijftig centimeters, ten noorden
" en ten oosten van zijnen koop. Deze muur blijft gemeen
" tussen hem en den verkoper. De gevel ten Noorden van lot
" een blijft in zijn geheel het eigendom van den verkoper.
" het klein achterpoortje langs achter moet afgeschaft wor-
" den."

Dienvolgens worden de verkrijgers gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen van de verschijners in deze.

Indien bij de aangegeven oppervlakte van de grond nog een

gedeelte bestemd is voor de openbare wegenis of openbaar nut, zullen de toekomstige eigenaars, kopers van onverdeelde aandelen in deze grond, bedoeld gedeelte kosteloos afstaan aan de bovoegde overheden.

De verkrijgers ontseggen zich het recht de overgedragen goederen te vervreemden of te bezwaren met enig zakelijk recht voordat de aankoopprijs en de aannemingsprijs volledig voldaan worden.

Voor de prijzen volledig voldaan zijn zullen zij de goederen evenmin in hypotheek geven zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verschijners in deze. Indien de verschijners hun akkoord zouden verlenen, zonder daartoe verplicht te zijn, zullen zij dit in ieder geval slechts verlenen mits overmijzing in hun voordeel van de ontleende sommen. De ontleende sommen zullen bovendien moeten volstaan om het op de aankoop en aannemingsprijs nog verschuldigd bedrag, volledig te betalen.

Kanalisaties:

De afloopbuizen en de leidingen van de electriciteit, water, gas en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de privatieve kelders, winkels, appartementen en studio's aangelegd worden, langsheen de wanden en het plafond en verder in en over de gemene delen betrekking hebbende op of ten dienste staande van andere gemene delen of meer gemene delen.

De eigenaars, vruchtgebruikers, de houdsters van rechten van gebruik of bewoning, van vermelde lokalen, zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen vrije toegang moeten toestaan tot die delen voor herstelling en onderhoud, dit alles vermende een dienstbaarheid voor deze lokalen in voordeel van de andere delen van het gebouw.

Straatkosten:

Alle bestratingskosten, kosten van verharding, riolering, verlichting, aanbrengen van voetpaden, verbreding van straat en opening van verbreede straat, en dergelijke, welke in de toekomst zullen verschuldigd zijn, zijn voor rekening van de eigenaars in verhouding van hun eenheden, zelfs indien deze kosten reeds ingekohierd werden of nog zouden ingekohierd worden op naam van de verschijners in deze of vorige eigenaars.

Beheer: In afwachting dat het beheer wordt georganiseerd zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en in ieder geval tot einde van het jaar negentienhonderd negen en zestig, zal het beheer van het eigendom waargenomen worden door de verschijners in deze, elk dezer kunnende met de vereiste bijstand en machtiging bij deze verleend, afzonderlijk handelen. Ieder van hen zal de rechten en de

- verplichtingen aan dit beheer ~~bezitten.~~ verbonden bezitten.X

Aanbrengen van wijzigingen - volmachten

**Ingeval van overlijden van een hunner kent het beheer toe aan de langstlevende.**

De verschijners in deze behouden zich het recht voor alle wijzigingen en/of veranderingen, welke zij nuttig of wenselijk oordelen of zullen oordelen, aan tegenwoordige basisakte en de er aangehechte stukken, zoals het algemeen lastenkohier der bouwwerken en andere stukken en het algemeen reglement van mede-eigendom, aan te brengen en dit zonder tusschenkomst noch raadpleging vanwege de verkrijgers.

Alle verkrijgers verbinden er zich toe, zoals reeds hogervermeld, hun medewerking kosteloos te verlenen voor het ondertekenen van alle aanvullende en wijzigende akten en stukken.

Alle verkrijgers van om het even welke privatieve elementen in het gebouw geven volmacht aan de verschijners in deze om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin wijziging aan constructies, plans, indeling en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen selfs met aanpalende eigendommen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van hetgeen voorgaat, selfs indien niet uitdrukkelijk in deze volmacht vermeld. Ieder der verschijners kunnende afzonderlijk handelen, de heer Mees verklarende aan zijne echtgenote de vereiste bijstand en mannelijke machtiging te verlenen.

Woonstkeuze

Tot uitvoering van deze akte wordt door de verschijners woonst gekozen in hun woonhuis.

Aangehechte stukken:

Vervolgens hebben de verschijners volgende stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te worden:

I- 1) de volgende plans, namelijk:

a - het algemeen plan der bouwwerken waarop tevens het plan der dakverdieping is op aangebracht;

b - het gewijzigde plan van het onderaardse;

c - het plan van het gelijkvloers; winkels

d - het plan van de verdiepingen een tot en met vijf, appartementen en studio's.

2) het algemeen lastenkohier der bouwwerken;

3) de lastvoorwaarde van de electriciteitswerken;

4) een nota betreffende de ~~sanitaire inrichting en de~~ centrale verwarming van de drie winkels;

5) de lastvoorwaarde van de schilderwerken.

II- het algemeen reglement van mede-eigendom.

Al deze dokumenten vormen met deze akte een geheel en samen maken zij de basisakte uit voor de hierboven beschreven goederen.

Zij moeten gelezen en verstaan worden het een in functie van het andere, elkaar aanvullen om één geheel te vormen.
Deze stukken werden door verschijners en Ons Notaris, ne varietur getekend.

~~WAARVAN AKTE.~~

~~Gedaan~~

Wij, Notaris, bevestigen de juistheid der hiervoor aangeduide voornamen, naam, plaats en datum van geboorte der verschijners op zicht der stukken door de wet vereist.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Borchem, datum als bovengemeld.
En na gedane voorlezing hebben de verschijners, met Ons, Notaris, getekend.

**Volgen de handtekens. Geregistreerd tien bladen dertien verzendingen te Borchem B.A.&.S. de 5 december 1968. Boek 91 blad 22 vak 6. Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger(get) F. Lucas.**

# ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Voorafgaande nota: Het woord " kwotiteit" in dit reglement dient gelezen: eenheden.

## HOOFDSTUK I - UITEENZETTING

### Artikel 1

Het huidig reglement bepaalt de wederzijdse rechten en de verplichtingen van alle physische of rechtspersonen die nu reeds een welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.

Dit reglement stelt aldus de wet door voor allo mede-eigenaars en het zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna vermelde voorwaarden:

### Artikel 2

De rechten en verplichtingen van al de mede-eigenaars omvatten:

a) de rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf en waaraan geen enkel verandering mag aangebracht worden indien het niet gebeurt met de toestemming en de medewerking van al de andere mede-eigenaars zonder onderscheid, ter uitzondering van hetgeen bepaald in art.21 van dit reglement. De gebeurlijke wijzigingen van die aard kunnen slechts omschreven worden door notariële akte derwijze dat ze kunnen overgeschreven worden op het bureel der hypotheken en zodoende kunnen gelden tegenover derden als tegenover de mede-eigenaars. . . . . .

b) De rechten en verplichtingen betreffende het beheer van het gebouw, zijn ingebruikneming en zijn onderhoud, rechten en verplichtingen die kunnen gewijzigd worden zoals hierna vermeld.

## HOOFDTUK II - ONROERENDE EIGENDOM - EIGENDOMSRECHTEN

### Artikel 3

Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit: een eigendom, te weten een appartementsgebouw op en met grond en aanbehorigheden, zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

### Artikel 4

De eigendom zal bestaan uit eventueel een keldering, gelijkvloers, en verdiepingen volgens beschrijving in de basis akte waaraan dit reglement gehecht is.

### Artikel 5

De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van de eigendom zijn samengesteld uit een privatief gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte, welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privatief gedeelte, ipso facto de beschikking van het onverdeeld gedeelte met zich draagt zonder dat het uit onverdeeldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

Het vervreemden,onder welke vorm ook van het privatief gedeelte, brengt uit zijn recht de vervreemding van het on-

verdeeld gedeelte mede.
De hypotheek op het privatief gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeldheid.

Artikel 6

Het privatief gedeelte omvat noodzakelijkerwijze één geheel.
De oppervlakte en de samenstelling van elk geheel zijn aangeduid op het bijgevoegd plan dat zal ter studie van de notaris gedeponeerd worden samen met één exemplaar van het tegenwoordig reglement ten einde het staatuut van het gebouw te vormen.

Artikel 7

De eigenaar van een geheel mag, onder voorbehoud van de hier na beschreven beperkingen, over gans de ruimte beschikken in hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.
Hij is eigenaar van al wat in deze ruimte begrepen is, n.l. van de inkomdeur met al zijn benodigheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren en insgelijks van de kelder die er van afhangt, van de balken, de welfsels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters op straat, of hofkant, ruiten, rolluik, al de binnenleidingen door welkdanige meters bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen en alle andere delen van het geheel, de scheidsmuren die het geheel of de kelders omlijnen. alsook de binnenoppervlakte der anders muren, behoudens hetgeen vermeld in de basisakte onder de rubriek" voorbehoud scheimuren".

Artikel 8

Hij is insgelijks eigenaar van de schouwpijpen en alle andere buizen welke door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartement, studio of winkel, geheel onder of boven het zijne gelegen. Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting van aan de andere medeeigenaars, voor wie deze pijpen en buizen ook bestemd zijn, de toelating te geven er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de mede-eigenaar, wiens eigendom ze doorlopen, recht heeft vergoeding te vorderen.
De mede-eigenaar in wiens appartement zulke schouw en/of buizen doorlopen, mag niets verrichten aan deze constructie welke de minste schade zou berokkenen voor het normaal gebruik dezer schouwpijpen of buizen.
Voor appartementen waar een gemetst schouwlijf gebouwd is, mag elke eigenaar alleen zijn afzonderlijke rookpijp bemattigen en nooit rechtstreeks aansluiten op de moederpijp.
Vooral bij het inrichten van open haarden zal er op gewaakt worden deze haard niet aan te sluiten aan de moederpijp.
Men mag niets aan de schouw-schouwlijf of pijp veranderen zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de eigenaars bouwers of van de algemene vergadering.

Artikel 9

Elke eigenaar is, tegelijkertijd met zijn privatief gedeelte

ook eigenaar, zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden, van een onverdeelbaar gedeelte bestaande uit:
a) een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw reeds gebouwd is of zal gebouwd worden;
De daken boven de achterste delen van de winkels mogen door niemand gebruikt worden.
b) van een onverdeeld deel in al de delen van de eigendom welke niet exclusief voor het gebruik zijn van een mede-eigenaar, namelijk:
de funderingen, de muren welke de trapkast, de liften e.a. scheiden, de buitenmuren; hierbij formeel verstaan de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de stookkamer met zijn inhoud en bijhorigheden, het lokaal voor meters, de vuilnisplants, de grote ingang met zijn inkomdeur, de bordessen, in één woord al wat normaal mag beschouwd worden als deelui tmakend van hetgeen voor de gemeenschap dienstig is en waarvan elk mede-eigenaar slechts een gedeelte in onverdeeldheid bezit.

Artikel 10.

De kwotiteiten, waarvan elk eigenaar terzelfdertijd bezitter is in het onverdeelbaar gedeelte, zijn berekend volgens de relatieve waarde der appartementen en andere privatieve lokalen in hun geheel met hun toebehoorten.

De berekening van deze gedeelten is als juist aangenomen door al degenen die eigenaar zijn of zullen worden van een welkdanig deel van het gebouw zonder dat zij later, om welke reden ook, klacht zullen kunnen opperen.

De wezenlijke integrale waarde van al de delen en bijhorigheden van het gebouw en de grond zijn verdeeld in kwotiteiten als beschreven in de basisakte.

GEBRUIK DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 11

De eigenaars hebben het genot van hun eigendom en mogen er over beschikken, hem met hypotheek of met andere zakelijke rechten bezwaren zoals het een eigenaar van een andere eigendom kan doen; niettemin is het formeel verboden:

a) de aard van betrekking van het gebouw, of een deel er van te wijzigen, d.w.z. dat indien de eigendom ingericht is voor burgerlijke woning, deze bestemming zal moeten behouden blijven.

Het uitoefenen van een vrij beroep mag er toegelaten worden, voor zover het een standing heeft die strookt met de standing van het gebouw, deze is namelijk bepaald door zijn bewoning en zijne ligging.

De lokalen van het gelijkvloers kunnen voor het inrichten van een luxe-handel en/of voor een vrij beroep met een standing die met deze van het gebouw strookt, aangewend worden, behoudens bijzondere schikking van de basisakte en het reglement van mede-eigendom die eigen kan zijn aan het een of ander gebouw.

b) Verandering te brengen aan de constructie of aan het uitzicht van de onverdeelbare of gemeenschappelijke delen, zelfs als deze wijzigingen als verbeteringen mochten beticteld worden.

c) In de privatieve gedeelten wijzigingen aan te brengen of werken uit te voeren die zouden schadelijk zijn voor de andere eigenaars of die de rechten dezer laatsten zouden te kort doen; het gaat hier bijzonder over werken welke de sterkte van het gebouw zouden verminderen, zijn bouwkundig karakter of het uiterlijk voorkomen zouden veranderen.

d) De schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het flat te wijzigen, noch van de ramen, vensters of balkons, de rolluiken, enz.

e) Enig werk aan de ruwbouw van de eigendom uit te voeren.

f) het geheel of bijhorigheden van zijn eigendom te veranderen of zelfs maar tijdelijk in twee of verschillende delen te splitsen.

g) Het geheel van een appartement te verdelen om het aan verschillende huurders te verhuren; behoudens het terug samen te stellen met inachtname van het originecl plan.

h) het geheel te verhuren of te laten gebruiken aan personen die door hun soort van leven de standing van het gebouw zouden wijzigen of die zich niet in alle punten naar het huidig reglement zouden schikken.

i) Aan de vensters, balkons of 't is gelijk welk ander buitengedeelte van het gebouw, aanplakbiljetten, reclameaankondigingen van welke aard ook te plaatsen of te hangen.

Dit is op gans de lijn verboden en men mag ten hoogste een klein plaatje aan de inkomdeur van het appartement of de grote ingang plaatsen welk niet meer beslaat dan 5 op 10 cm.

j) In het gebouw welkdanige aktiviteit uit te oefenen die van ongezonde aard is, slechte reuken verspreidt of luidruchtig is.

k) Er wordt bepaald dat de notariële basisakte en de er aan toegevoegde plans op onherroepelijke wijze de bestemming omschrijven die kan gegeven worden aan een geheel dat niet uitsluitend tot burgerlijke bewoning bestemd is.

Alle geschillen in verband met de interpretatie of met de toepassing van het huidig artikel zullen beslecht worden door arbitrage, voor zover dat tenminste de helft der medeeigenaars, die de 2/3 der kwotiteiten vertegenwoordigen, er om verzoeken.

In dit geval zal ieder der partijen zijn scheidsrechter aanduiden en indien deze niet akkoord komen, zal het hun toegelaten zijn beroep te doen op een derde scheidsrechter tenzinde hun te verzoenen. Bij gebreke van akkoord tussen beide nopens deze aanduiding zal de derde scheidsrechter aangeduid worden door dhr. Voorzitter der Rechtbank van eerste Aanleg der plaats waar gebouw opgericht is en dit op verzoek van de

meest naarstige partij. Er zal op dezelfde wijze gehandeld worden, wanneer één der 2 partijen, aangezegd per post aangetekend schrijven om zijn scheidsrechter aan te duiden, niet tot deze aanstelling is overgegaan binnen de veertien dagen van de afgifte ter post van het aangetekend schrijven.
De scheidsrechters zullen beslissen als minnelijke regelaars en zonder verhaal. De kosten van arbitrage zullen door de verliezende partij gedragen worden.

Artikel 12.

Iedere overtreding der bepalingen van art.§ 11 brengt voor de eigenaar de verplichting mede van alles in de voorgaande toestand terug te brengen en van alle materiële of morele schade te vergoeden aan andere eigenaars die ze ondergaan hebben. Het is wel verstaan dat indien de mede-eigenaar toelating verleend word volgens de regels van art.22, het huidig art.12 niet van kracht is.

Artikel 13.

Al diegenen die eigenaars zijn van een gedeelte van het gebouw, nemen de formele verbintenis zich te gedragen naar de beslissingen genomen door de algemene vergadering der eigenaars, samengesteld en beraadslagende volgens de regels hierna vermeld:
Deze verbintenis is ook genomen door de eigenaar voor zijn nakomelingen en de toekomstige eigenaars aan dewelke deze verplichtingen zullen overgedragen worden.
Deze verplichtingen gelden voor de toekomstige eigenaars alléén reeds door het feit van in het bezit te komen van de eigendom; de overschrijving van het bezit mag slechts geschieden onder deze uitdrukkelijke voorwaarden, die ter kennis der derden zullen gebracht worden door overschrijving dezer reglementatie.

Artikel 14.

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn, 't is gelijk voor welk gedeelte van het gebouw.
Moest een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen behoren dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet, dan mogen ze geen stem uitbrengen voor het gedeelte welke hun eigendom vertegenwoordigt en in dat geval zal de meerderheid bekomen worden zonder hun deelname.

Artikel 15

De convocaties voor de algemene vergaderingen zullen per gewone briefwisseling verstuurd en/of per drager afgeleverd worden. Ze moeten verzonden worden 10 vrije dagen voor de dag der vergadering en ze moeten in elk geval de dagorde opgeven.

Artikel 16.

De algemene vergadering zal verplichtend éénmaal per jaar plaats hebben, de maand en dag vast te stellen door de Syndic van het gebouw, doch deze maand en dag zal niet in juni, juli

en augustus zijn. Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndic een vergadering beleggen elke maal wanneer hij het werkelijk nodig acht ofwel mits een schriftelijke aanvraag van de eigenaars van minstens 2 appartementen, studio's of winkels.

Alle vergaderingen hebben plaats in een op de convocatie te vermelden lokaal, hetzij in het gebouw zelf, of hetzij in de omtrek.

Artikel 17

Indien er binnen de 10 dagen na de aanvraag van 2 eigenaars om een vergadering te beleggen geen gevolg gegeven wordt vanwege de Syndic, dan zullen deze twee eigenaars of meerdere eigenaars een vergadering mogen beleggen zonder tussenkomst van de Syndic.

Twee eigenaars of meer mogen in elk geval een vergadering beleggen als er geen Syndic in funktie is.

Artikel 18

De vergadering is voorgezeten door de Syndic. Ze mag nochtans voorgezeten worden door één van de andere eigenaars en bij gebreke aan de Syndic, dan zal de vergadering voorgezeten worden door de oudste van de aanwezige eigenaars.

De voorzitter is geholpen door 2 toeschouters welke door de vergadering onmiddellijk genoemd worden. De stemming gebeurt met luide stem of met geschreven bulletins volgens dat de vergadering het zal beslissen.

Elke eigenaar bezit zoveel stemmen als hij kwotiteiten in het gebouw bezit. De breuken van kwotiteiten worden niet in aanmerking genomen. In geval van gelijkheid van stemmen wordt het voorstel verworpen.

Artikel 19

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmachten moeten speciaal aan de voorzitter der vergadering overgemaakt worden om aan het proces-verbaal gehecht te worden. Een volmacht kan altijd dienen voor een tweede vergadering die zou moeten gehouden worden na een eerste waarin geen besluiten konden genomen worden omdat er geen voldoende aantal leden was.

Artikel 20

De raad mag slechts beslissen wanneer meer dan de helft van de eigenaars van de appartementen tegenwoordig zijn zonder rekening te houden met het aantal stemmen waarover iedere eigenaar beschikt.

Indien de vergadering niet voldoende in aantal is dient na 3 weken uitgesteld; zij zal terug bijeengeroepen worden op dezelfde wijze en binnen hetzelfde termijn als de eerste alsook met dezelfde dagorde.

In dit geval mag ze beraadslagen welk ook het aantal der aanwezige eigenaars zij mits er minstens twee zijn.

Artikel 21

De algemene vergaderingen [illegible]

nopens de rechten en verplichtingen die het onroerend goed betreffen.

1) Over de wijzigingen aan te brengen aan het aantal aandelen van één of meerdere mede-eigenaars;

2) Over ieder geval van uitoefening van eigendomsrechten aangaande de gemeenschappelijke delen wanneer de toestand niet blijkt uit de beschikkingen van het huidig reglement en/of de basisakte.

De beraadslagingen over alle punten in het huidig artikel aangehaald zullen slechts geldig zijn wanneer ze 75 % van het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde kwotiteiten die aan de stemming deelnemen omvatten. De beraadslaging zal nadien per notariële akte bevestigd worden.

Artikel 22

De Algemene Vergadering moet beraadslagen en beslissen omtrent:

1) de machtiging te verlenen aan de eigenaars in de gevallen voorzien onder artikel 11 hieraan voorafgaande.

2) in al de gevallen voorzien onder letters a) tot en met f) van dit artikel 11, kan deze machtiging slechts verleend worden mits een meerderheid van 3/4 van het aantal eigenaars van het gebouw en 3/4 der stemmen, welke aan deze stemming deelnemen.

Daar deze beslissing per notariële akte vastgelegd wordt, zal zij de minderheid, sowel als de meerderheid verplichten op een zelfde wijze als wanneer al de mede-eigenaars in vergadering waren samengekomen.

In al de voorziene gevallen onder de letters g) tot j) van art. 11 zal een meerderheid als hierna aangeduid volstaan:

2)a) De toelatingen te verlenen aan eigenaars van appartementen, welke een voorlopige of definitieve verbonding zouden willen daarstellen met een naburig gebouw;

b) Iedere toepassing van het huidig reglement, die niet uitdrukkelijk voorzien werd, of wanneer een onderwerp aanleiding zou geven tot een betwisting;

c) Het beheer van het gebouw of het betrokken er van te regelen, namelijk het toepassen van het huidig reglement en de wijzigingen welke dienen aangebracht aan dit beheer;

d) wat betreft de benoeming van een of meerdere personen, welke zorg dragen voor het beheer;

e) wat betreft de jaarlijkse zaakvoering van de beheerder, de ontlasting hem te verlenen of de eventuele acties tegen hem te treffen.

3) Wat betreft de rechtsvervolgingen in te spannen in naam van al de mede-eigenaars. Behoudens wat hiervoorafgaande werd vermeld betreffende art. 11, letters a) tot en met f) zullen de beslissingen in verband met de gevallen onder nrs. 2 en 3 van het huidig artikel, kunnen genomen worden met eenvoudige meerderheid van stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

Artikel 23

De Algemene Vergadering is tevens geroepen beslissingen te nemen met in verband met het heropbouwen van het eigendom in geval van volledige vernieling van dit laatste tengevolge van brand of om het even welke andere oorzaak.

De heropbouw zal slechts kunnen geschieden, wanneer daartoe besloten wordt door de 3/4 eigenaars van het gebouw en de 3/4 der stemmen, welke deelnamen aan de stemming.

Het verslagschrift zal bij akte opgemaakt worden, en het zal ipso facto de verbintenis meebrengen, voor de eigenaars die tegen de heropbouw zullen gestemd hebben, om hun eigendomsrecht in de privatieve en gemeenschappelijke delen af te staan, hetzij aan één, hetzij aan meerdere, hetzij aan al de andere eigenaars, zoals deze laatsten het wensen.

De prijs voor deze afstand is overeen te komen en bij gebrek aan akkoord zal de prijs vastgesteld worden door drie deskundigen, aan te duiden op verzoek van de meest gerede partij, door de Hr. Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw.

De verplichting tot afstand, zoals hierboven beschreven, zal eveneens bestaan, indien zij op dezelfde wijze vastgesteld werd, in geval van gedeeltelijke vernieling van het gebouw, indien een eigenaar, waarvan het privatief gedeelte volledig vernield werd, weigert het herop te bouwen.

De eigenaar waarvan het appartement bezwaard is met een hypotheek wordt verondersteld steeds voor de heropbouw gestemd te hebben, tenzij hij bij de algemene vergadering het bewijs levert dat de hypothecaire inschrijving werd doorgehaald, ofwel de hypothecaire schuldeisers hem op een rechtsgeldige wijze de toelating geven om niet voor de heropbouw te stemmen.

Artikel 24

De algemene vergadering kan ook bij eenvoudige meerderheid ( de minderheid is also door de meerderheid verbonden, zoals voorzien in art. 21) opdracht geven aan de Syndic om voor de administratieve en gerechtelijke overheden, de uitdrijving te vervolgen van gelijk welke eigenaar, huurder of, bewoner ter welke titel ook, en die:

a) na twee aanmaningen van de Syndic, gegeven de tweede minstens veertien dagen na de eerste, steeds in overtreding zou blijven met een van de beschikkingen van inwendige orde van het gebouw.

b) in overtreding zou zijn met de beschikkingen betreffende het op een waardige en deftige wijze bewonen zoals voorzien in art. 41 hierna.

Artikel 25

De beslissingen die na de beraadslagingen genomen worden zullen in een verslagschrift ingeschreven worden hetwelk in een speciaal in dubbel gebonden register zal ingelast worden, waarvan één exemplaar aan de zorgen van de Syndic of aan een eigenaar aangeduid door de algemene vergadering zal toever-

trouwd worden en waarvan het andere zal toevertrouwd worden aan een Notaris, eveneens aan te duiden door de algemene vergadering.

## HOOFDSTUK III- BEHEER- ONDERHOUD - BEWONING

### 1.- BEHEER

### Artikel 26

Het beheer van het gebouw heeft betrekking, ter uitsluiting van de onroerende rechten die het voorwerp van hoofdstuk II uitmaken, op alles wat verband houdt met:

a) het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;

b) de dringende herstellingen aan de privatieve delen, wanneer de eigenaars verwaarlozen deze zelf uit te voeren en wanneer het uitblijven van de herstelling een nadeel voor het gebouw zou veroorzaken;

c) de wijze waarop het gebouw dient bewoond te worden;

d) de betrekkingen tussen de mede-eigenaars, aangaande hun wederzijdse rechten van bewoning;

e) de betrekkingen tussen de eigenaars en derden, eveneens aangaande het bewonen van het gebouw.

### Artikel 27

Het beheer wordt toevertrouwd aan een Syndic, te benoemen door de algemene vergadering. Als Syndic kan een mede-eigenaar of een derde benoemd worden. De Syndic is bezoldigd of niet volgens beslissing van de vergadering.

Hij wordt aangesteld voor een termijn van vijf jaar maar kan ten allen tijde door de algemene vergadering afgezet worden. Hij is altijd herkiesbaar. De winkels zullen onder mekaar een beheerder aanstellen voor de gemene saken die exclusief de winkels aanbelangen zoals hun chauffage.

### Artikel 28

Eenmaal de Syndic benoemd, is hij voor de duur van zijn functie de mandataris van al de eigenaars, zelfs van deze die bij zijn verkiezing afwezig of tegenstanders waren.

Hij is gelast met het algemeen beheer van het gebouw en met het onderhoud ervan. Onder zijn bevoegdheid vallen ook de algemene inkomsten en uitgaven, alsook het houden der boekhouding dezer inkomsten en uitgaven. Hij heeft ook als opdracht te waken over de bewoning van het gebouw derwijze dat het gebouw zijn aard en bestemming behoudt zoals hierboven uiteengezet werd.

De Syndic moet zorgen voor alle verzekeringen; hij is gelast met het nazicht der liften, van de centrale verwarming, van alle gemeenschappelijke leidingen en in het algemeen is hij gelast met alle beschikkingen van dit reglement, alsook van alle beslissingen van de algemene vergadering, uit te voeren of te doen uitvoeren.

### Artikel 29.

De syndic moet een dossier bijhouden, waarin hij de namen en woonplaats der eigenaars inschrijft, alsook de exploten die hem zouden betekend worden, de herstellingen waarvoor hij opdracht geeft, deze die uitgevoerd worden en de opmer-

kingen die er aanleiding toe geven, de bemerkingen die hij aan de bewoners meent te moeten geven, en in het algemeen alle feiten die van aard zijn enige invloed uit te oefenen op het beheer van het gebouw.

Daarenboven moet hij een boek houden met de algemene inkomsten en uitgaven en een boek met de afzonderlijke rekening van ieder eigenaar.

Artikel 30

De algemene vergadering kan één of meer toezichters aanduiden belast met het beheer van de Syndic na te zien in de loop van het jaar.

De Syndic is verplicht zijn registers, stukken en rekeningen, zonder verplaatsing mede te delen aan deze toezichters die afzonderlijk of gezamenlijk kunnen handelen.

2. UITGAVEN EN INKOMSTEN BETREFFENDE DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW.

Artikel 31.

De Syndic heeft het beheer van een kas bestemd om alle lasten te betalen en alle ontvangsten te innen betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze kas wordt aangevuld door de stortingen door ieder mede-eigenaar te doen, in verhouding met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het bedrag en de datum van deze stortingen worden vastgesteld door de algemene vergadering.

Ieder jaar, gedurende de veertien dagen die de algemene vergadering voorafgaan, zal de Syndic zijn rekeningen, met de verrechtvaardigde stukken ter beschikking houden van al de mede-eigenaars die er zonder verplaatsing inzage kunnen van nemen.

Deze inzage zal plaats hebben in een lokaal van het gebouw, en op de uren zoals de algemene vergadering zal aanduiden.

Onafgezien van de jaarlijkse afsluiting der rekeningen zal de Syndic, zes maand na de gewone algemene vergadering het overzicht der rekeningen mededelen aan ieder mede-eigenaar.

Bij middel van de fondsen die hij in kas heeft zal de Syndic betalen:

a) alle uitgaven veroorzaakt door de centrale verwarming;

b) de aankoop, het onderhoud en de herstelling van de toestellen bestemd voor het onderhoud en het reinigen van de gemeenschappelijke delen;

c) de verlichting der gemeenschappelijke delen en het water nodig om dit gedeelte te reinigen;

d) de aankoop en het onderhoud van het gemeenschappelijk mobilair, traplopers en dergelijke;

e) het reinigen van het gaanpad en gemeenschappelijke koer en eventueel hof;

f) de premies betreffende de verzekeringen waarvan sprake

in § 5 hierna;
g) de belastingen die het gebouw in zijn geheel bezwaren en waarvan de bovoegde administratie zelf de verdeling tussen de eigenaars niet zou doen, alsook de belastingen die speciaal betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
h) het loon van de Syndic indien deze er recht op heeft;
i) in het algemeen alle uitgaven veroorzaakt door één of andere dienst waarvan, alhoewel hij ter beschikking gesteld werd van al de eigenaars, nochtans de een of de andere er meer gebruik ken van maken;
j) alle herstellingen die volgens hun belang, en zoals voorzien in 33 hierna, door de Syndic alleen of door de algemene vergadering der eigenaars zullen bevolen zijn.
Om hem de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de gemeenschappelijke uitgaven, zal ieder der mede-eigenaars aan de Syndic een voorschot betalen dat ongeveer overeenstemt met de lopende uitgaven van een trimester.
In geval van buitengewone uitgáven, zoals, betaling van belastingen, verzekeringspremies, uitvoeren van werken, enz. zal de Syndic beroep doen op een bijkomende provisie.
Het verrichten van de onkosten en uitgaven van het gebouw zal om de drie maand geschieden, ten laatste binnen de twintig eerste dagen der maanden januari, april, juli en oktober van ieder jaar.
Op voorhand zal de Syndic zijn rekeningen bezorgd hebben aan elke eigenaar, die hem zijn deel in de uitgaven terug zal betalen, teneinde het nodige voorschot terug te herstellen.
De Syndic zal zich in zijn hoedanigheid een bankrekening of een postcheckrekening nemen.
Alle verhandelingen van gelden zullen bij middel van deze rekening geschieden.

Artikel 32

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal het bijdragend aandeel van ieder eigenaar in de kosten van verlichting van de trapzaal bepaald worden in verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de privatieve lokalen van het gelijkvloers met de bergingsplaats ondergaarde uitgesloten zijn van gelijk welke tussenkomst in de lasten, onderhoud, vernieuwing, amortisatie, enz. voor alles wat betreft de liften en hun rechtstreekse of onrechtstreekse afhankelijkheden, op voorwaarde dat zij van de lift geen gebruik maken. Hetzelfde dient gezegd voor de provisiekelders aan winkels verbonden.

3. HERSTELLINGEN

Artikel 33

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter worden de herstellingen in twee soorten onderverdeeld:

a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, afloopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, elektriciteit en van de centrale verwarming: deze worden uitgevoerd in opdracht van de Syndic, zonder verwijl en zonder dat de Syndic daarvoor iemand moet raadplegen;

b) nodige herstellingen doch evenwel niet dringend; deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de Syndic, doch eerst nadat de Syndic daarvan het bestek aan de algemene vergadering zal voorgelegd hebben en nadat dit bestek bij eenvoudige meerderheid zal goedgekeurd zijn.

Artikel 34

Ieder maal dat het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot het privatief gedeelte van hun appartementen toelaten teneinde de nodige herstellingen aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Hetzelfde is van toepassing in geval van herstelling aan de private schouwpijpen die door andere appartementen lopen. Tenzij de kwestie dringend is zal deze toegang niet kunnen gevorderd worden gedurende de periode vanaf 1 juli tot 30 september van ieder jaar.

4. ONDERHOUD

Artikel 35

De schilderwerken aan de gevels, waarbij begrepen de ramen, vensterblinden en rolluiken, zullen uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

Geen enkel eigenaar mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering het initiatief nemen om zelf, en op zijne kosten, de ramen, rolluiken en de uitwendige kant van de inkomdeur van zijn appartement te doen schilderen.

Het schilderen, afwassen der muren, houtwerk en plafonds van de gemeenschappelijke delen van het gebouw zullen eveneens uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

5. VERZEKERINGEN

Artikel 36

De verzekering van alle gemeenschappelijke en privatieve gedeelten van het gebouw tegen brand, bliksemslag, ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van de ene tegen de andere van de bewoners van het gebouw, evenals het eventueel verhaal van geburen en anderen indien het zou voorkomen dit alles zal door de zorgen van de Syndic afgesloten worden bij één en dezelfde maatschappij, te weten door al de eigenaars voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en voor ieder van hen voor wat betreft zijn privatief gedeelte, het alles op basis van hetgeen zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen gekweten worden door de Syndic en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.
Het staat ieder eigenaar vrij om door de Syndic het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspruit, ten zijne laste nemen.
In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de concierge en eventueel voor de werklieden en andere dienstboden.
Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal evenzeer bepaald worden door de algemene vergadering.

Artikel 37

Bij afwijking van artikel 36 wordt bepaald dat indien het gebouw verzekerd is door huidige eigenaars bij de verkoop der appartementen, ieder eigenaar verplicht zal zijn deze verzekeringen over te nemen en de verschuldigde premies te betalen en dit vanaf zijn verkrijging en samen met de bijhorigheden en kosten.
Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van de verschillende polissen die hem aanbelangen/

Artikel 38

Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn mobilair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden te laten verzekeren.
Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.
De eigenaars die hun eigendom verhuren zullen aan hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's volledig te verzekeren.

Artikel 39

In geval van onheil of ramp zal de vergoeding toegekend ingevolge de algemene polis, ontvangen worden door de Syndic in bijzijn van één der mede-eigenaars, daartoe aangeduid door een buitengewone algemene vergadering die terzelfdertijd de aanwending van deze fondsen zal aanduiden in afwachting van hun uitoindelijke en definitieve aanwending dewelke als volgt zal geregeld worden:
a) indien de vernieling slechts gedeeltelijk is zal de heropbouw geschieden onder toezicht van de Syndic die de werken zal betalen bij middel der vergoedingen.
Indien deze vergoedingen onvoldoende zijn om geheel de uitvoering der werken te betalen, zal het overige ten laste vallen van al de mede-eigenaars, in verhouding van de onroerende stoffelijke schade door ieder van hen ondergaan, volgens de bedragen die door de verzekeringsmaatschappijen voor deze schade vastgesteld zijn, en dit hetzij bij minnelijk akkoord, hetzij bij gerechtelijke beslissing, tenzij bij eventueel verbod dat voor zover

Indien echter de kostprijs der werken minder bedraagt dan de vergoeding, zal de teruggave gedaan worden aan al de mede-eigenaars, eveneens in verhouding van de onroerende stoffelijke schade die zij ondergaan hebben.

b) In geval van totale vernieling zal de vergoeding aangewend worden om het gebouw terug op te richten, tenzij de buitengewone algemene vergadering er anders zou over oordelen, zoals dit voorzien is in art. 23.

In dit geval zal de vergoeding en de verkoopprijs van de grond en van de puinen verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun aandelen.

Artikel 40

Zoals voorzien in art. 36 kan ieder eigenaar te zijnen koste een bijkomende verzekering aangaan, indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is of ook indien hij in zijn privatieve eigendom werken heeft doen uitvoeren die er waarde van verhoogd hebben en hij daarvoor wenst verzekerd te zijn.

In geval van ramp zal de bijkomende vergoeding die uit deze speciale verzekering voortspruit voor haar geheel toekomen aan de verzekerde, en de schade die gedekt is door dezelfde verzekering komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

6. INWENDIGE ORDE VAN HET GEBOUW

Artikel 41

In het algemeen moeten alle mede-eigenaars vermijden alles wat van aard zou zijn de andere bewoners van het gebouw te hinderen: rumoer, gerucht, reuken, enz.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig moeten nagestreefd worden:

1) Kolen en hout, dat één of ander der mede-eigenaars zou nodig hebben voor zijn persoonlijk gebruik, moet geleverd en opgestapeld worden in de kelders.

Het overbrengen daarvan, van de kelders naar de appartementen mag slechts gebeuren vóór 10 uur 's morgens en met de nodige voorzorg om de gangen en andere gemeenschappelijke delen niet te bevuilen.

2) Geen enkel voorwerp mag neergelegd of gehecht worden in of aan één der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

3) geen enkel huishoudelijk werk, zoals uitkloppen van tapijten of kledingstukken, schoenen kuisen, mag uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen.

4) geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien, met uitzondering van papegaaien zijn in het gebouw toegelaten, het alles in zoverre deze niet storend zijn voor de andere bewoners.

5) De eigenaars der appartementen zullen ervoor zorgen hun vensters en balkons niet te versieren met planten of andere voorwerpen die door het naar beneden vallen schade of andere ongemakken zouden kunnen veroorzaken aan de bewoners der lager gelegen appartementen.

Ingeval van aanbrengen aan de vensters langs de voorzijde van rolluiken in scandiaflex of gordijnen, zullen deze van dezelfde kleur, dezelfde soort en dezelfde tekoning dienen te zijn.

6) Alle appartementen zullen op een waardige en behoorlijke wijze moeten bewoond worden; 't is te zeggen dat zij niet mogen dienen als ontuchthuis of bewoond worden door personen waarvan het slecht gedrag algemeen bekend is.

7) Indien een eigenaar van een appartement zijn eigendom zoekt te verhuren, zal hij al de verplichtingen, die voortspruiten uit dit reglement, aan zijn huurder opleggen.

HOOFDSTUK V - ONVOORZIENE GEVALLEN - ONEGINHEID- GESCHILLEN

Artikel 42

Voor al wat niet werd voorzien in dit reglement, zullen de eigenaars zich gedragen naar de plaatselijke gebruiken, zo niet naar de mening der algemene vergadering aan wie de kwestie zal voorgelegd worden.

Artikel 43

Alle geschillen tussen mede-eigenaars of tussen een mede-eigenaar en de Syndic, zullen voorgelegd worden aan het oordeel der algemene vergadering die definitief zal beslissen. Wie zich niet zal gedragen volgens de beslissingen van de algemene vergadering zal schadevergoeding en intresten verschuldigd zijn.

Berchem, de 22 november 1900 acht en zestig.

(Volgen de handtekens) "Ne Varietur" en gehecht aan een basisakte verleden voor notaris J. Beuckelaers te Berchem-Antwerpen, den 22 november 1968.

Geregistreerd zes bladen geen verzendingen tê Berchem B.A.&.S. de 5 december 1968. Boek 13 blad 49 vak 11. Ontvangen: honderd vijftig frank. De Ontvanger(get) F. Lucas.