

BASISAKTE

Appartementsgebouw "AMBASSADOR I"

FRUITHOFLAAN

TE BERCHEM

Repertorium nummer 5746

Het jaar NEGENTIENHONDERD VIERENZEVENTIG, de NEGENTIENDE AUGUSTUS  
Voor Ons, Meester ALFONS DE KEERSMAECKER, doctor in de rechten, notaris ter  
standplaats Hoboken.

ZIJN VERSCHENEN :

A. De Naamloze Vennootschap « ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN MARCEL MUIJRES N.V. » in het frans « ENTREPRISES GENERALES MARCEL MUIJRES S.A. » gevestigd te Berchem, Fruithoflaan, 29, gesticht bij akte verleden voor notaris Robert Van de Kerckhove te Mechelen, de tiende januari negentienhonderd negenenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftwintig januari daarna, onder nummer 215-11, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen, onder nummer 180.227.

Alhier vertegenwoordigd door : de heer Cornelis Zwaans, beheerder-direkteur, wonend te Schoten, Goudvinkendreef 12, handelend in zijn gezegde hoedanigheid van de vennootschap en krachtens de machten hem toegekend door de raad van beheer van negentien september negentienhonderd drieënzeventig.

**Verder genoemd Comparante sub A.**

B. 1° De heer Eugeen Petrus HENDRICKX, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de vierde maart, negentienhonderd en zeven, wonende te Antwerpen, Van Eycklei 12.

2° De heer Robrecht Juliaan LEFEBURE, handelaar, geboren te Kortrijk, de elfde juli negentienhonderd éénentwintig, wonende te Harelbeke, Wolvenstraat 1.

3° De heer Florentinus Désiré Emilianus BEUCKELAERS, zaakvoerder, geboren te Wilrijk de negentiende januari negentienhonderd twintig, wonende te Wilrijk, Laarstraat 85.

4° Mejuffer Maria Ida Julia BEUCKELAERS, zonder beroep, geboren te Antwerpen, de negentiende juli negentienhonderd dertien, wonende te Edegem, Drie Eikenstraat 661.

5° De heer Joseph Jan JANSSENS, industrieel, geboren te Hoboken, de tweede januari negentienhonderd dertig, wonende te Buggenhout-Opdorp, Houten-molenstraat 26.

6° De heer Adrianus JANSSENS, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de negende oktober negentienhonderd en zeven, wonende te Wilrijk, Groenenborgerlaan 143.

**Verder genoemd de Comparanten sub B.**

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN :

Voorafgaandelijk de basisakte voorwerp van huidige akte hebben de comparanten het volgende uiteengezet :

1° De heren Hendrickx, Beuckelaers Florentinus, Janssens Joseph en Adrianus, Lefebure en mejuffer Ida Beuckelaers zijn eigenaars van een perceel bouwgrond gelegen te Berchem, ten kadaster bekend sectie A delen van nummers 341/w, 339/p, 337/c, 338/b en 338/2/b

voor een grootte volgens meting van negenduizend tweehonderd zesennegentig vierkante meter zestig vierkante decimeter.

Zo en gelijk dit perceel voorkomt onder lot A op een grondplan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsberghe, meetkundige schatter te Deurne, de dertiende augustus negentienhonderd vierenzeventig welk plan gehecht wordt aan huidige basisakte.

2° De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres zal eigenares worden van de op dit perceel op te richten gebouwen, ingevolge bouwtoelating en verzaking aan het recht van natrekking blijkens akte heden verleden voor ondergetekende notaris.

### **EIGENDOMSAANHALING :**

Het bovengemeld perceel grond hoorde oorspronkelijk voor de geheelheid en in grotere oppervlakte toe aan de heer Eugeen Hendrickx om het verkregen te hebben bij akte van ontbinding en vereniging in één enkele hand van al de aandelen der Naamloze Vennootschap « Fruithof S.A. », oorspronkelijk opgericht onder de benaming « Compagnie Immobilière et Financière » gevestigd te Antwerpen, gemelde akte verleden voor notaris Gabriël Smout te Hoboken, de vijftiende oktober negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de vierentwintigste oktober daarna, in deel 2171 nummer 1, en de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig oktober daarna, onder nummer 24369.

Blijkens akte van verkoop verleden voor notaris Smout voornoemd, op veertien januari negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de achtentwintigste januari daarna, in deel 2208 nummer 27 heeft gemelde heer Eugeen Hendrickx, de vijf/zesden in volle eigendom van gemelde gronden verkocht aan de heren Lefebure, Beuckelaers Florentinus, wijlen Beuckelaers Peer en Janssens Adrianus voornoemd, alsmede aan wijlen de heer Ludovicus Franciscus Janssens.

De heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, in leven zonder beroep, ongehuwd, laatst wonend te Edegem, is ouder- en kinderloos ab intestato overleden te Mortsel, de negentiende april negentienhonderd vierenzeventig, hij liet na als enige wettige erfgename zijn zuster, meijuffer Maria Ida Beuckelaers zonder beroep, wonend te Edegem, comparante sub 4.

De heer Ludovicus Janssens, in leven zonder beroep, te Antwerpen, is er overleden op vijftien juli negentienhonderd tweeënzestig, ab intestato en liet na voor enige en wettige erfgenamen zijn twee kinderen, de comparanten in deze onder 5° en 6°.

De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres heeft besloten op voorschreven perceel grond een appartementsgebouw en garagegebouw op te richten waarvan verder een korte beschrijving zal gegeven worden.

De gebouwen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen zoals hierna zal gedaan worden, zijn bestemd om, geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel, verkocht te worden, hetzij tijdens de oprichting der gebouwen, hetzij na afwerking.

De plannen der op te richten gebouwen werden opgemaakt door de heer De Pessemier, architect te Antwerpen, en de bouwtoelating werd verleend op twee juli negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 18052 door het Gemeentebestuur van Berchem.

Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen hebben de comparanten besloten het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom.

## **BASISAKTE**

Na deze uiteenzetting heeft de comparante sub A ons aanzocht hun authentieke akte te verlenen van hun besluit voormelde goederen te stellen onder het regime van de mede-eigendom overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Te dien einde verklaart de comparante sub A de basisakte welke de juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daarstellen op te maken en vast te stellen als volgt :

### **HOOFDSTUK I.**

Beschrijving der gebouwen.

#### **1) Het op te richten appartementsgebouw :**

Zal begripen kelderingen onderaards, een gelijkvloers en twaalf verdiepingen, en genaamd worden « Ambassador I ».

Het gebouw zal volgende privatieve lokalen begripen :

- onderaards : honderd vierenveertig provisiekers en acht bergplaatsen ;
- gelijkvloers : inkomhall, handelsruimten en/of appartementen ;
- ieder der twaalf verdiepingen : twee kopappartementen met twee slaapkamers type K, en een veranderlijk aantal studio's type S, en appartementen type B met twee slaapkamers en appartementen type A met één slaapkamer.

#### **2) Het op te richten garagegebouw.**

Het op te richten garagegebouw zal begripen : een onderaards vlak en gelijkvloers. Het zal dus geen verdiepingen hebben.

privatieve delen :

ondergronds : zevenenvijftig autostaanplaatsen genummerd S.39 tot en met S.57 - S.64 tot en met S.82 - S.127 tot en met S.143 en S.111 - S.112

achienzeventig autoboxen genummerd :

9 tot en met 38 - 58 tot en met 63 - 83 tot en met 110 - 113 tot en met 126.

De autostaanplaatsen worden afgebakend met op de vloer geschilderde lijnen.

Hier volgt thans een korte beschrijving van de gemene delen van het gebouw welke gedaan wordt op zicht van de hieraangehechte plans.

### **APPARTEMENTSGEBOUW**

#### **A. ONDERAARDS.**

1° vier liften en liftkokers, twee trapzalen met trappen, vuilniskelder, doorgang naar de provisiekers en bergplaatsen en garagecomplex te bouwen op de voor- en achter- en nevensliggende gronden deeluitmakend van lot A van hogervermeld grondplan, aflopen, kanalen, leidingen, lucht- en lichtschepingen en in het algemeen alle lokalen, instellingen, delen en elementen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van alle mede-eigenaars of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen :

a) provisiekers overeenstemmend met elk appartement.

b) acht bergplaatsen welke genummerd zijn van B1 tot en met B8, aangeduid op aangehecht bouwplan.

## B. GELIJKVLOERS.

1° gemene delen : inkomhall, vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen en verder in het algemeen alle delen, elementen, leidingen en aflopen, bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : handelsruimten bestemd voor diverse doeleinden en/of appartementen.

Het is de comparante sub A steeds toegelaten de privatieve ruimten van dit gelijkvloers in één of meer percelen onder te verdelen.

## C. VERDIEPINGEN.

Ieder der eerste tot en met twaalfde verdieping omvat :

1° Gemene delen : vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen, verder in het algemeen alle delen, elementen en leidingen bestemd voor algemeen gebruik van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : twee kopappartementen twee slaapkamers type K. en verder een veranderlijk aantal studio's type S. of appartementen met één slaapkamer type A. of appartementen twee slaapkamers type B.

a) Elke studio type S. begrijpt : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet.

b) Elk één slaapkamerappartement type A : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, één slaapkamer met terras.

c) Elk twee slaapkamerappartement, type B. : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

d) Elk kopappartement twee slaapkamers type K. : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

De appartementen van de verschillende types op het gelijkvloers zijn niet voorzien van een terras.

De nummering geschiedt van links naar rechts gezien vanop de Fruithoflaan.

Het eerste nummer omvat de aanduiding van het verdiep te weten GV voor het gelijkvloers en één tot en met twaalf van onder naar boven voor de verschillende verdiepingen.

De appartementen type S studio type A één slaapkamer, type B twee slaapkamers altijd gelegen tussen de kopappartementen worden aangeduid :

Wat betreft de oostzijde met de letters en cijfers C2 - D1 - D2 - E1 - E2 - F1 - F2 - G1 - G2 - H1 - H2 - J1 gevolgd door het romeinse cijfer II en wat betreft de westzijde met de letters en cijfers B1 - C1 - C2 - D1 - D2 - E1 - E2 - F1 - F2 - G1 - G2 - H1 - H2 - J1 - J2 - K1 gevolgd van het romeinse cijfer I. De kopappartementen aan de zuidzijde genummerd letter A en aan de noordzijde met letter L, dit alles zoals aangeduid op aangehechte plans.

## D. OP HET DAK.

1° Gemene delen : het dak zelf, de schouwen, verluchtungs- en afvoerpijpen, de liftmachines, de lucht- en lichtscheppingen, en verder in het algemeen alle lokalen, leidingen, delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : geen.

## GARAGEGEBOUW.

A. **Onderaards.** 1. Gemene delen : beerput met spoelstelsel, hydrofoorkelder, fietsbergplaats en elektriciteitscabine, in- en uitrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer- en andere ruimten welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van iedere auto staanplaats of autobox, uitgietsbakken, plaats voor het opstellen van de elektriciteitsmeters, lucht- en lichtscheppingen en verder in het algemeen alle lokalen, instellingen, elementen en delen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2. Privatieve delen :

- a) zeventenvijftig autostaanplaatsen genummerd zoals hierboven gemeld.
- b) achtenzeventig autoboxen, genummerd zoals hierboven gemeld.

### B. Gelijkvloers.

1° Gemene delen : op- en afrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van de parkeerplaatsen, of waarvan het genot en het gebruik voorbehouden is, en verder in het algemeen alle instellingen, delen, elementen en leidingen, welke bestemd zijn voor het algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars.

Een gedeelte van het gelijkvloers aangelegd als siertuin en waarvan het uitsluitend genot en gebruik voorbehouden wordt aan de bewoners en gebruikers van de privatieve ruimten van het appartementsgebouw deel uitmakend van de « Ambassador I. » in oprichting of opgericht.

2° Privatieve delen : vijfenveertig parkeerplaatsen in openlucht, genummerd van één tot en met vijfenveertig.

Zoals deze nummering gedaan is op de hier aangehechte plans.

Deze parkeerplaatsen worden afgebakend door middel van op de grond geschilderde lijnen.

Een gedeelte van het gelijkvloers aan beide zijden van het gebouw ter hoogte van de eventuele ontspanningsruimten zal mogen gebruikt en ingericht worden als terras.

## HOOFDSTUK II.

### Juridische verdeling van het onroerend goed :

#### 1° Gemene delen en privatieve delen :

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van de gebouwen en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van een mede-eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene en privatieve delen werd hierboven gedaan onder Hoofdstuk I. De samenstelling der gemene en privatieve delen wordt nader bepaald en beschreven in het hieraangehechte algemeen Reglement van mede-eigendom.

Het gebouw wordt verdeeld in handelsruimten, en/of appartementen, kelders en bergplaatsen, parkeerplaatsen en autoboxen, en parkeerplaatsen in open lucht, zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plans, en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder voorgaand Hoofdstuk I.

De gemene delen worden verdeeld in honderdduizend/honderdduizendsten welke aan de privatieve lokalen verbonden worden in de hierna onder Hoofdstuk III vastgestelde verhouding.

Tengevolge van deze verdeling bekomen vanaf heden alle privatieve lokalen, met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de algemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel en ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten vanaf heden.

De comparanten sub B. verbinden zich op eerste verzoek van comparante sub. A. aan haar de kwotiteiten in de grond te verkopen welke aan de privatieve en/of gemeenschappelijke delen verbonden zijn.

Anderzijds verplicht de comparante sub A. zich de konstrukties te verkopen met de daaraan verbonden delen in de grond, behoudens de gedeelten die comparante sub A. in eigendom zou willen behouden.

Samenstelling van ieder privaatief lokaal :

Ieder privaatief lokaal bestaat uit :

a. privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van een privaatief lokaal,

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

### 2° Provisiekelders :

De honderd vierenveertig provisiekers onderaards zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de appartementen, handelsruimten en/of appartementen op het gelijkvloers. Zij zullen aan deze lokalen aanbedeeld worden bij het verlijden der notariële verkoopakten.

Buiten het aandeel van deze appartementen verbonden in de gemene delen hebben de provisiekers geen afzonderlijk aandeel in deze gemene delen. Zij zijn en blijven afhankelijk van deze lokalen waaraan zij verbonden zijn en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Nochtans is verkoop, ruiling, of vervreemding der provisiekers toegelaten tussen de eigenaars van deze lokalen. Men kan evenwel geen eigenaar zijn van een provisieker zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van een dezer vooropgesomde lokalen.

Provisiekers mogen niet in huur, genot, of gebruik gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van een dezer lokalen.

### 3° Inwendige verdeling der privatieve lokalen :

a. de inwendige verdeling der privatieve lokalen, is in principe, zoals afgebeeld op de hieraangehechte plans.

Elke eigenaar van een appartement en/of handelsruimte mag de inwendige verdeling van zijn eigendom wijzigen met deze beperking dat elke wijziging niet tot gevolg mag hebben dat er een ruimte ontstaat die kleiner is dan de oppervlakte van een studio type S. Zulks onder voorbehoud van het vermogen dat aan de comparante sub A. toegekend wordt onder Hoofdstuk VI.

b) de inwendige verdeling, ligging en bestemming van de privatieve ruimten van het gelijkvloers zal later door de comparante sub A. vastgesteld worden.

Of twee of meer aaneenpalende provisiekers of bergplaatsen of autoboxen mogen verenigd worden om slechts één uit te maken ingeval dit konstruktief mogelijk is. De alzo verenigde ruimten mogen vervolgens terug herverdeeld worden in ruimten van het type voorzien door deze basisakte.

Ingeval de toekomstige eigenaars gebruik maken van het bovenvermeld beding onder punt a en c is de volgende regel van toepassing :

de uitvoering der werken, tot verwezenlijking van hetgeen hierboven bepaald, zal geschieden onder toezicht van een bouwmeester, aangeduid op de aanvraag van de belanghebbende, door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars doch op uitsluitende kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar, zulks ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en hindernissen welke er zouden kunnen uit voortspuiten voor de gemene delen van het eigendom en voor de privatieve lokalen der overige mede-eigenaars.

Het ereloon van de bouwmeester, alzo aangeduid door de Algemene Vergadering zal betaald worden door de eigenaar, die de werken uitvoert of voornemens was uit te voeren.

De juridische verdeling van het eigendom mag niet schaden aan zijn bouwkundige en functionele eenheid. Om deze reden zijn alle en ieder der deeltjes die het gebouw samenstellen opgericht als lijdende en heersende erven met wederkerigheid vooral wat betreft de leidingen van welke aard ook, de licht- en luchtscheppingen, de aflopen van het regenwater en de installaties met betrekking tot de ontvangst van radio- en televisieuitzendingen (bijvoorbeeld het systeem van radio- en teledistributie).

#### **Wijziging der gemene delen.**

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn om de uitvoering van de gemene of zelfs privatieve delen van het gelijkvloers te verbeteren of te vergemakkelijken.

#### **Wijziging der plans.**

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de onverdeelde aandelen die toebedeeld werden aan de verschillende bouwlagente verminderen of te vermeerderen zonder tussenkomst van vroegere of latere verkrijgers evenals het recht het aantal der appartementen te verminderen of te vermeerderen door een andere verdeling der bouwlagen.

Dit voorbehoud werd door de bouwheer sub A. uitgedrukt, zowel in eigen naam dan als beding ten behoeve van derden, ter ontlasting van de verantwoordelijke architect.

Dit voorbehoud omvat eveneens het recht om de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn de gemene delen van het gelijkvloers of zelfs privatieve gedeelten te verbeteren of te vergemakkelijken.

Buiten de wijziging der onverdeelde aandelen toebedeeld aan het gelijkvloers behoudt de bouwheer sub A. zich eveneens het recht voor de plans der privatieve gedeelten te wijzigen, als louter gevolg van het hogeraangehaalde recht van herverdeling der bouwlagen.

Zo zal de bouwheer sub A. indien hij zulks wenselijk acht, de tussenbeschotten van privatieve en gemene delen van het gelijkvloers kunnen terugschuiven met als onmiddellijk gevolg dat de aldus prijsgegeven oppervlakte automatisch zal opgenomen worden in de gemene delen.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor gemeen geachte vlakken van het gelijkvloers toe te eigenen, door een vermoeden dat slechts hij kan omverwerpen.

In geen geval zullen de verbindingen tussen de verdiepingen onderling langs de trapzalen kunnen onderbroken worden evenmin als de vrije toegang tot die trapzalen, op ieder niveau.

Ingeval van toeëigening van gemene delen van het gelijkvloers zoals hoger gezegd, zal er geen wijziging plaats vinden in de onverdeelde aandelen en de andere mede-eigenaars vroegere of latere, zullen geen enkel recht hebben op welkdanige vergoeding ook.

Iedere wijziging zoals hoger vermeld kan slechts geschieden bij authentieke akte, vergezeld van de beschrijvende plans der vroegere en der nieuwe toestanden.

#### **Voorlopige en definitieve bestemming.**

Op verschillende plaatsen in het eigendom bevinden zich, hetzij lokalen beschreven onder de gemene delen, hetzij ruimten waaraan nog geen bestemming werd gegeven. De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor aan deze lokalen een privatieve bestemming toe te kennen, evenals, waar ook in het gebouw, privatieve lokalen of ruimten te voorzien zonder dat de hogervastgestelde aandelen gewijzigd worden.

Deze lokalen en plaatsen maken dus deel uit van de gemene delen nadat zij het laatste honderd duizendste der honderd duizend/honderd duizendsten in mede-eigendom zullen afgestaan hebben en voor zoveel de bouwheer sub A. van de thans voorbehouden rechten geen gebruik zou gemaakt hebben.

#### **Verticale en/of horizontale verbindingen.**

De maatschappij sub A. behoudt zich het recht voor alle binnen- en tussenverbindingen op te richten tussen twee of meerdere verdiepingen, mits behoud der regels van de kunst en zonder te schaden aan de stevigheid van het gebouw en zelfs al zijn dergelijke tussenverbindingen niet voorzien op de oorspronkelijke plans.

Hetzelfde geldt voor het doorsteken van de beschotten die op eenzelfde niveau een of meerdere appartementen scheiden.

De comparante sub A. behoudt zich eveneens het recht voor de privatieve ruimten op het gelijkvloers en verdiepingen vrij in te richten in type-appartementen beschreven onder Hoofdstuk I punt B en C met inbegrip van type-appartementen met drie slaapkamers en vier slaapkamers.

De kopers zullen door het enkel feit van de verkrijging aanzien worden als volmacht te hebben gegeven aan de Naamloze Vennootschap « Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres » of haar gevolmachtigde, om namens de verkrijgers en in aangehaald verband de nodige wijzigende, aanvullende en of overdragende akten te ondertekenen en over alle te betalen sommen geldig kwijting te verlenen.

#### **Parkeerplaatsen.**

De vijfenveertig parkeerplaatsen in open lucht van het gelijkvloers genummerd van één tot en met vijfenveertig, zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw deel uitmakend van de « Ambassador I », te bouwen door de Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres.

Zij hebben dus geen enkel aandeel in de gemene delen van het eigendom. Verkoop, ruiling, vervreemding, of schenking is alleen toegelaten aan of tussen de eigenaars van de privatieve lokalen van de « Ambassador I ».



Men kan dus geen eigenaar zijn van een parkeerplaats zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van privatieve lokalen, in voormeld gebouw.

Parkeerplaatsen mogen niet in huur, gebruik of genot gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van privatieve lokalen in voormeld gebouw.

De parkeerplaatsen mogen door betrokken eigenaars wel aangewend worden als parking voor bezoekers of aangestelde van de bewoners of gebruikers van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw «Ambassador I».

### HOOFDSTUK III.

**Vaststellen der kwotiteiten van ieder privaat lokaal in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.**

a. de privatieve provisiekelders hebben afzonderlijk geen kwotiteiten in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

b. de grond en andere gemene delen aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding :

— **de ruimten op het gelijkvloers, gezamenlijk voor :** vijfduizend achthonderd achtenzestig/honderd duizendsten : 5.868/100.000

— waarvan twee tweeslaapkamer-kopappartementen type K ieder voor zevenhonderd achtennegentig/honderd duizendsten

— waarvan vier studio's type S. ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten

— waarvan een twee-slaapkamerappartement type B. zevenhonderd en twaalf/honderd duizendsten

— waarvan de zes handelsruimten en/of appartementen tweeduizend honderd zesendertig/honderd duizendsten, hetzij ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten

— **de verdiepingen totaal :** zesentachtig duizend zeshonderd vierenzestig/honderd duizendsten : 86.664/100.000

— waarvan een kopappartement-tweeslaapkamers type K ieder voor achthonderd éénentachtig/honderd duizendsten

— waarvan een twee-slaapkamerappartement type B ieder voor zevenhonderd tachtig/honderd duizendsten

— waarvan een één-slaapkamerappartement type A. ieder voor vijfhonderd vijfentachtig/honderd duizendsten

— een studio type S. ieder voor driehonderd negentig/honderd duizendsten

— **de zevenenvijftig ondergrondse autostaanplaatsen** twee duizend driehonderd vierennegentig/honderd duizendsten : 2.394/100.000

— hetzij ieder voor tweeënveertig/honderd duizendsten

— **de zesentachtig autoboxen of bergplaatsen :** vijfduizend vierenzeventig/honderd duizendsten : 5.074/100.000

— hetzij ieder voor negenenvijftig/honderd duizendsten

Overeenstemmend totaal : honderd duizend/honderd duizendsten : 100.000/100.000

C) De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het garagegebouw, inbegrepen de kosten van eventuele vernieuwing ventilatie, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringskontrakten zijn te dragen en ten laste als volgt :

— de zesentachtig autoboxen en/of bergplaatsen ieder drie/driehonderd tweeënzeventigste, totaal : tweehonderd achtenvijftig/driehonderd tweeënzeventigste

3 258/372

— de zevenenvijftig ondergrondse staanplaatsen ieder twee/driehonderd tweeënzeventigste totaal : honderd veertien/driehonderd tweeënzeventigste

2 114/372

Overeenstemmend totaal : driehonderd tweeënzeventig/driehonderd tweeënzeventigste :

372/372

D) De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het appartementsgebouw inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringskontrakten, de kosten aan lift met machines en andere toebehoren inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, zijn te dragen en ten laste als volgt :

— de vierentwintig appartementen aan de kopgevels der verdiepingen ieder voor vierennegentig/tienduizendsten, samen tweeduizend tweehonderd zesenvijftig/tienduizendsten :

94 2.256/10.000

— de twee kopappartementen gelijkvloers ieder voor tweeënnegentig/tienduizendsten, samen honderd vierentachtig/tienduizendsten :

92 184/10.000

— de twaalf ruimten op het gelijkvloers ieder tweeënveertig/tienduizendsten, samen vijfhonderd en vier/tienduizendsten :

42 504/10.000

— de honderd achtenzestig ruimten op de eerste tot en met de twaalfde verdieping ter grootte aan de oppervlakte van een studio type S. ieder voor tweeënveertig/tienduizendsten, samen zevenduizend zesenvijftig/tien duizendsten :

42 7.056/10.000

Overeenstemmend totaal : tienduizend/tienduizendsten :

10.000/10.000

Zo de comparante sub A. gebruik maakt van haar recht verkregen onder Hoofdstuk II, zullen de lasten als volgt te dragen zijn.

Zo zal een studio type S. tweeënveertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een één-slaapkamer appartement type A. drieënzestig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een twee-slaapkamer appartement type B. vierentachtig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een drie-slaapkamer appartement type C. honderdenvijf/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een vier-slaapkamer appartement type D. honderd zesentwintig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

#### HOOFDSTUK IV.

##### ONDERHOUD-, HERSTELLINGS-, UITBATINGSKOSTEN :

In principe zijn alle onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met de kwotiteiten

vermeld onder Hoofdstuk III die ieder van hen bezit in deze gemene delen, zonder rekening te houden met het feit dat sommige dezer gemene delen in feite slechts ten goede komen aan of van nut zijn voor zekere bepaalde mede-eigenaars.

#### 1. Lift.

De onderhouds-, herstellings- en keuringskosten van de liften met machines en andere toebehoorten, inbegrepen de kosten van gehele of gedeeltelijke vernieuwing, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van de verzekeringskontrakten betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars van de lift, worden verdeeld volgens het aantal kwotiteiten vermeld onder Hoofdstuk III punt d.

#### 2. Verwarming en verlichting der gemene delen.

De kosten van elektriciteitsverbruik voor verwarming en verlichting der gemene delen zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III punt d.

#### 3. Centrale hall-bewaarplaatsen.

De kosten van onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering van de inkomhall, en boodschappenruimte zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III punt d.

Indien de comparante sub A. het appartementsgebouw « Ambassador I » in zijn geheel zal oprichten, zijn volgende punten van toepassing :

##### a. versiering en bekleding der zijgevels.

De kosten voor onderhoud en herstelling van de versieringen en bekledingen van de buitenkant van de vrijstaande zijgevels en de balkons, moeten gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars van het appartementsgebouw in verhouding met hun aandelen in de gemene delen zoals bepaald onder Hoofdstuk III punt d.

##### b. Elektriciteit en hydrofoorinstallatie.

De comparante sub A. zal ertoe kunnen gehouden zijn met de bevoegde administratie of regieën bijzondere overeenkomsten betreffende de aansluiting van elektriciteit af te sluiten.

Deze overeenkomsten zouden de oprichting van een konstruktie kunnen meebrengen die zou blijven toebehoren aan de gemeentelijke administratie of de bevoegde regieën, of die integendeel integrerend deel zou kunnen worden van het patrimonium van de mede-eigendom. Dienvolgens behoudt de comparante sub A., de verschijnende vennootschap zich het recht voor :

— op dat punt alle overeenkomsten met de bevoegde overheden te sluiten ;

— welke ook de ligging van deze konstruktie zou zijn of in welke plaats van de algemene of bijzondere gemene delen zij zich zou bevinden, het karakter van privaat eigendom van de kontrakterende overheid te erkennen zonder aanbedeling van een onverdeeld aandeel welkdanig ook en zonder dat de eigenaar enige last te dragen heeft, hem integendeel tot gezegde konstruktie alle recht van toegang verlenend onder de bepalingen en de voorwaarden die noodzakelijk zullen geacht worden door de mede kontrakterende overheid. Voor zoveel als nodig wordt in hoofde van de comparante sub A. op dat punt voorbehoud gemaakt op het recht van natrekking.

— Bij eventueel in de toekomst op te richten appartementsgebouwen op aanpalend grondgebied zal de comparante sub A. het recht hebben hierop aan te sluiten, mits tussen te komen in de kosten wegens energieverlies tussen de totalisator en de afzonderlijke meters.

De comparante sub A., behoudt zich het recht voor van doorgang voor alle leidingen en van elektriciteit- en van de hydrofoorinstallatie, in het op te richten appartementsgebouw.

De grond en het recht van doorgang zal door de comparante sub A. en de maatschappij Interanda of haar gebeurlijke opvolger afgestaan worden bij afzonderlijke akte. De vergoeding hiervoor zal toekomen aan de comparante sub A.

— in het garagecomplex van de appartementsblok « Ambassador I » bevindt zich het lokaal van de omvormings-verdelingspost der elektriciteitsmaatschappij Interanda.

De toegang tot deze omvormings-verdelingspost zal aan Interanda of haar gebeurlijke opvolgers, ten alle tijde, zowel 's nachts als tijdens de dag worden gewaarborgd, voor het personeel en zwaar materiaal.

Het binnenbrengen van het zwaar materiaal zal geschieden langs de in- en uitrit van het garagegebouw.

Te dien einde verklaart de comparante sub A. een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang voor alle personeel en zwaar materiaal van de elektriciteitsmaatschappij Interanda, of haar gebeurlijke opvolgers, te vestigen om deze in de mogelijkheid te stellen de hoog- en laagspanningskabels binnen de post te brengen of hieraan de mogelijke of nuttige werken, herstellingen en vervangingen uit te voeren.

#### **c. Antennes voor radio en televisie.**

Op het dak van het gebouw zal een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie opgesteld worden ten dienste van de eigenaars van de appartementen in het appartementsgebouw « Ambassador I » te bouwen door de comparante sub A.

In vervanging van hetgeen hierboven vermeld, zal het de comparante sub A., toegelaten zijn gebruik te maken van een enkel ontvangststelsel voor radio en televisie voor de twee gebouwen welke deel uitmaken zoals verder omschreven.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor in vervanging van de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie aan te sluiten op het net voor distributie van radio en televisie.

#### **d. Fietsenbewaarpplaats en boodschappenruimte.**

Een fietsenbergruimte en een boodschappenruimte wordt opgericht op het hierboven beschreven perceel grond, op later aan te duiden plaatsen.

Deze plaatsen zijn ten dienste van de bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw.

Alle kosten in verband met verlichting, verwarming, onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering zijn ten laste van de mede-eigenaars, in verhouding met hun gemene delen van het appartementsgebouw zoals voorzien onder Hoofdstuk III punt d.

Bij de eerste algemene vergadering waarbij de syndicus of een gevolmachtigde zal aangesteld worden zullen de bijdragen in de kosten door de syndicus bekend gemaakt en berekend dienen te worden tussen de mede-eigenaars en comparanten sub B. Vanaf de eerste van de maand welke volgt op de voorlopige aanvaarding, zullen de mede-eigenaars een forfaitaire en definitieve bijdrage in de gemeenschappelijke kosten te dragen en te betalen hebben aan de comparante sub A., waarvan het bedrag zal bedongen worden tussen partijen. In dit bedrag zijn niet begrepen de verzekeringen en eventuele belastingen en taksen.

## **AMBASSADOR I EN II.**

Ingeval de comparante sub A. in de toekomst behalve het omschreven appartementsgebouw een tweede appartementsgebouw op aanpalend perceel, toebehorend aan de comparante sub B., zou oprichten zullen de hierna volgende punten als een geheel dienen aanzien te worden voor de twee blokken opgericht of nog op te richten.

— de tuin :

De kosten van onderhoud en heraanleg van de voortuinen, alsmede van op een gedeelte van het dak van het garagecomplex of omliggende gronden aan te leggen tuinen (waarvan hierna sprake), zijn ten laste van al de appartementsblokken opgericht of nog op te richten zoals hierboven vermeld, iedere blok voor een gelijk deel.

Per appartementsblok zal het aandeel in deze kosten tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun aandelen in de gemene delen verrekend worden.

— Evenzo zal het, het appartementsgebouw «Ambassador» toegelaten zijn aan te sluiten aan de antennes van Ambassador I mits tussenkomst in de kosten voor een evenredig deel.

## **HOOFDSTUK V.**

### **ERFDIENSTBAARHEDEN.**

Bijzondere bepalingen.

#### **I. Doorgangen en Doorritten :**

Alle doorgangen en doorritten, inritten, en uitritten zowel ondergrondse als bovengrondse zijn en zullen steeds toegankelijk blijven voor en mogen gebruikt worden door alle bewoners en gebruikers van de gebouwen van de « Ambassador I » en tevens van « Ambassador II » op voorwaarde dat dit gebouw opgericht wordt door comparante sub A.

1° Van dit recht van inrit, uitrit en doorrit mag slechts gebruik gemaakt worden door de eigenaars van de bergplaatsen, autoboxen en garageaanplaatsen, de leden van hun gezin, hun aangestelden, bezoekers en huurders, alsmede door de leveranciers van de private lokale van het gelijkvloers dewelke alsdan ook een recht van stilstand zullen bezitten, nodig voor het laden en lossen.

De uitoefening van dit recht zal moeten geschieden op zulk een wijze dat daardoor geen hinder of last verwekt wordt aan de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw. Het is nochtans wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk instaat voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

2° Recht van toegang (zonder wagen) tot de autostaanplaatsen en bergplaatsen en garageboxen.

De gebruikers van de voormelde bergplaatsen en autoboxen en autostaanplaatsen van het gebouw « Ambassador I », voorwerp van huidige basisakte, zijn gerechtigd hun autostaanplaatsen of bergplaatsen, of autoboxen te bereiken (zonder hun wagen) rechtstreeks vanuit de keldering van het appartementsgebouw, waarvan hun autostaanplaats, bergplaats, autobox of appartement deel uitmaakt en omgekeerd, langs de doorgangen, welke daartoe zullen aangelegd worden in de keldering van de « Ambassador I ».

Dit recht van toegang zal nochtans slechts kunnen uitgeoefend worden door diegene

der gebruikers der autostaanplaatsen of bergplaatsen of autoboxen, welke tevens ook eigenaar of gebruikers zullen zijn van een appartement of handelsruimte van de « Ambassador I ».

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel.

3° Recht van toegang voor fietsers.

De eigenaars of gebruikers van een appartement en/of handelsruimte in de blok « Ambassador I » voormeld, welke gebruik maken van een fiets, of dergelijke, hebben recht van doorgang langs het garagegebouw om alzo met hun fiets, of dergelijke de keldering van de blok waarvan hun appartement deel uitmaakt te bereiken of te verlaten.

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel, doch het is wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

## II. Tuin.

De comparante sub A. zal het dak van het garagegebouw geheel of gedeeltelijk aanleggen als siertuin, waarvan het uitsluitend genot en gebruik verbonden is aan de bewoners van de « Ambassador I ».

De kosten van onderhoud en heraanleg van deze tuin zullen ten uitsluitende last van de eigenaars van « Ambassador I » zijn. De comparante sub A. behoudt zich evenwel het recht voor het geheel of een deel der parkeerplaatsen in open lucht in te lijven bij gemelde siertuin.

III. a) Het is de gebruikers van de appartementen op de verdiepingen toegestaan ingeval van noodsituatie de balkons gelegen aan de voor- en achterzijde en aan de kopgevels te gebruiken als vluchtweg teneinde het gebouw via de kortste weg zo snel mogelijk te verlaten.

b) Recht om lucht- en lichtscheppingen alsmede balkons en terrassen te bouwen, die maximaal twee meter oversteken.

c) Het recht van doorgang over de in- en uitrit en de doorritten van het garagecomplex op een deel der overige gronden om alzo te komen op de Fruithoflaan in voordeel van de eventueel tot garages om te vormen bergplaatsen van tegenwoordige basisakte, alsook deze ten dienste van het later op te richten appartementsgebouw « Ambassador II » op voorwaarde dat laatstgenoemd appartementsgebouw zal opgericht worden door de comparante sub A.

d) Reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten.

In principe zijn alle reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met hun kwotiteiten die ieder van hen bezit in deze gemene delen zoals voorzien onder Hoofdstuk III.

Aan deze regel wordt evenwel afgeweken voor volgende punten :

— iedere eigenaar betaalt en draagt persoonlijk de herstellingskosten van vloerbekleding van zijn autostaanplaats, doch deze werken zullen uitgevoerd worden door de zorg en volgens onderrichting van de gemeenschap der mede-eigenaars.

e) Koudwaterbedeling.

Het gebouw wordt voorzien van een koudwaterbedeling, van deze waterbedeling zal gebruik gemaakt worden voor het reinigen van de gemene delen van het garagegebouw, doch iedere eigenaar of huurder van een autostaanplaats of autobox mag nochtans bij middel van emmers of dergelijke, water aftappen aan de opgestelde waterkraan voor het wassen van zijn wagen en het reinigen van zijn staanplaats.

Evenwel is het gebruik van waterdarmen aangekoppeld aan de waterkraan verboden.

f) Bestemming en gebruikswijze der autostaanplaatsen en autoboxen.

De autostaanplaatsen en autoboxen mogen slechts gebezigd worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens; zij mogen slechts in huur gegeven worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens. Geen enkele verhuring zal mogen toegestaan worden voor een termijn van minder dan drie maanden.

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

Het in- en uitrijden zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der bewoners van de aanpalende eigendommen daardoor niet gestoord wordt. De wagens zullen op zulke wijze op hun staanplaats geparkeerd worden dat de middellijn van iedere wagen zich bevindt boven de middellijn van de standplaats.

De eigenaar of gebruiker van iedere staanplaats heeft recht van doorgang in de mate van het nodige, over de twee aanpalende staanplaatsen, om alzo zijn wagen te kunnen bereiken.

Wanneer de deuren van de wagen geopend worden, zullen deze gedeeltelijk mogen overhangen doch zulks enkel gedurende de tijd voor het in- en uitstappen.

g) Vrij houden der gemene delen in het garagegebouw.

De gemene delen, zoals de in- en uitritten en de doorritten moeten steeds vrijblijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen erin geplaatst worden. Het is dus uitdrukkelijk verboden de wagens in deze gemene delen te laten staan of te parkeren behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V. sub a.

Dit verbod is ook geldig voor het onbebouwd gedeelte van de grond gelijkvloers behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V. sub a.

h) Publiciteit.

Alle publiciteit op het eigendom is uitdrukkelijk verboden. Ingeval van tekoopstelling van een eigendom, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, en ook in geval van verhuring, mag nochtans een brief aangebracht worden aan de ingang van het gebouw of inrit van het garagecomplex.

De eigenaars of gebruikers van privatieve ruimten op het gelijkvloers mogen slechts licht- en andere reclamen aanbrengen langs de binnenkant van hun venster en deuren, na voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A.

Deze lichtreclamen en andere zullen door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing van het appartementsgebouw en zullen ook, voor wat betreft plaatsing en werking, moeten beantwoorden aan de regels van het vak. Zij mogen geen abnormale hindernissen of ongemakken teweegbrengen voor de andere bewoners van het gebouw. Het is vanzelfsprekend dat de lichtreclamen en andere slechts mogen geplaatst worden voor zoveel de betrokken eigenaar of gebruiker daartoe de nodige toelating zal bekomen hebben van de bevoegde overheden.

Alle andere publiciteit op gevels en op het dak is verboden; behoudens hetgeen bepaald in het Algemeen Reglement van mede-eigendom aangaande verkoop en verhuring, deze reclamen mogen slechts geplaatst worden aan de ingangen van de trappenhuisen. Het is tevens toegestaan mits schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A. een beroepsplaat

en andere aan te brengen mits eveneens schriftelijke goedkeuring met aanduiding van de plaats van aanbreng.

**i) Eventuele uitbreiding van het garagecomplex.**

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor, voor het geval het bestaande garagecomplex zou uitgebreid worden in de aanpalende goederen, hetzij door het zelf, als eigenares dezer aanpalende goederen of gebouwen, hetzij door aanpalende eigenaars, dit garagecomplex aan te sluiten of te laten aansluiten aan degene van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte, dit alles zonder enige vergoeding voor de eigenaars van de privative lokalen van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte.

Al de kosten veroorzaakt door de werken voor eventuele aansluiting of verlegging zullen ten uitsluitende last zijn van de maatschappij-verkoopster.

Dit alles is enkel van toepassing op voorwaarde dat de comparante sub A. in de toekomst het appartementsgebouw en garagecomplex « Ambassador II » zou oprichten.

## **HOOFDSTUK VI.**

Bepalingen betreffende de uitvoering der bouwwerken, de rechten van eventuele kopers, de ligging der kelders, de afmetingen en wijzigingen aan plans en gebouwen en de gemeenschap der scheidingsmuren.

1. Zolang de comparante sub A. eigenares zal zijn van het gehele of een gedeelte van het gebouw, zullen **de bouwwerken** in principe uitgevoerd worden overeenkomstig de hieraangehechte plans, zulks met de materialen naar keuze, van comparante sub A en mits inachtneming der voorwaarden onder dewelke bouwtoelating door de bevoegde administratieve overheden verleend wordt.

De comparante sub A. behoudt zich nochtans het recht voor aan de plans en gebouwen de wijzigingen, waarvan sprake in huidige basisakte, toe te brengen.

### **2. Rechten van eventuele kopers.**

Ingeval van verkoop van privative lokalen worden de wederzijdse rechten van maatschappij-verkoopster en koper vastgesteld als volgt: zulks altijd onder voorbehoud van de hierna vermelde eventuele wijzigingen aan plans en gebouwen.

a. ingeval van verkoop tijdens het oprichten der gebouwen zullen de alsdan reeds uitgevoerde bouwwerken, voor wat betreft de verkochte goederen, aan de kopers overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zouden bevinden, zelfs indien deze uitgevoerde bouwwerken niet zouden beantwoorden aan de gegevens van de hieraangehechte plans en zullen de alsdan nog uit te voeren bouwwerken uitgevoerd worden met de materialen, binnen de termijnen en onder de andere voorwaarden tussen de partijen overeen te komen.

b. in geval van verkoop na volledige voltooiing der bouwwerken zullen de verkochte goederen aan de koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan bevinden, zonder dat de koper enige klacht of vordering zal kunnen doen gelden nopens de staat der gebouwen en zonder dat hij zich zal kunnen beroepen op de hieraangehechte plans voor het geval de bouwwerken niet integraal aan de gegevens van deze plans zouden beantwoorden.



### **3. Ligging der kelders.**

De ligging der kelders is aangeduid op de hieraangehechte plans, doch zal nochtans, het geval voorkomende, mogen gewijzigd worden tijdens het oprichten der gebouwen, voor het geval hier technische redenen zouden bestaan.

Alle leidingen en afleidingen (elektriciteit, water, en andere) zullen mogen aangelegd worden in en langs gemelde kelders.

### **4. Afmetingen - Wijzigingen aan de plans.**

De afmetingen welke voorkomen op de aangehechte plans zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

De comparante sub A, behoudt zich het recht voor, vóór tijdens of na de uitvoering der bouwwerken en zonder het akkoord nodig te hebben van de eigenaars van de private lokale lokalen welke door haar reeds zouden verkocht zijn :

a. de hieraangehechte plans in het algemeen en aan de voorgevels in het bijzonder die wijzigingen aan te brengen, welke zij nodig of nuttig acht bij de uitvoering der bouwwerken of welke, voor wat betreft het gelijkvloers, nodig zouden zijn voor de noodwendigheden of beroepsdoeleinden van kopers of huurders van dit gelijkvloers.

b) de onderverdeling van het gelijkvloers en van iedere verdieping op een andere wijze te doen dan degene voorzien op de hieraangehechte plans met dien verstande evenwel, dat voor wat betreft de verdiepingen, en per verdiep nooit meer dan zestien appartementen mogen tot stand komen.

c. de ligging van de ruimten van het gelijkvloers te wijzigen.

d. ligging van de parkeerplaatsen en/of siertuin te wijzigen.

### **5. Voorbehoud gemeenschappelijke scheiding.**

De comparante sub A. behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor, slaande op de scheidingsmuren en de afsluitingen op te richten, te paard op grenzen, welke het terrein, gemeen deel, afscheiden van de nevenliggende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft enkel voor doel de maatschappij-comparante sub A. toe te laten voor haar rekening de vergoedingen die zouden verschuldigd zijn door de personen die bouwen op de nevensliggende gronden en die zouden willen gebruik maken van deze muren, op te trekken.

Bijgevolg zal voornoemde comparante sub A het recht hebben laten over te gaan tot meting, schatting en overdracht van die muren, er de prijs van te ontvangen en er kwijting van te geven, dit alles volgens de geldende gebruiken.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van gemeenschap kan voor de comparante sub A geen verplichting medebrengen eventueel tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van die muren noch eender welke verantwoordelijkheid ook.

Indien om een of andere reden, tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemene delen nuttig geoordeeld zou worden om zekere bewerkingen af te handelen, zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek op straf van schadevergoeding en interesten.

## BIJZONDERE BEPALINGEN.

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierna.

Bestemming der lokalen :

1) De appartementen zijn bestemd tot privatieve woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant en dergelijke.

2) Het gelijkvloers mag bestemd worden tot privatieve woning en/of handelsactiviteit. Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald :

— dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woningappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

3) De bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in boxen of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex.

4) Jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of agglomeratie op de plaats dag en uur door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vast te stellen.

Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij comparante sub A. of door haar afgevaardigde.

5) Beheer van het eigendom.

De bestuurder van het gebouw, krijgt een maandelijkse vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben. Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de driemaandelijks afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de comparante sub A. een Algemeen Reglement van mede-eigendom opgemaakt hetwelke bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden ten welke titel ook, van een deel van het eigendom en dat aan deze akte zal gehecht blijven.

Dit « Algemeen Reglement van mede-eigendom » begrijpt :

1. het « Reëel Statuut » van het eigendom, waarbij de verdeling en het onderhoud van het eigendom, alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemelde schikkingen, evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht.

Zij zijn in het beginsel onveranderlijk bijgebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheek-kantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

2. Het reglement van « Inwendige Orde » betreffende het beheer en het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is niet van zakelijk statuut, maar zal verplichtend opgelegd worden aan al degenen die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het eigendom. De bepalingen welke betrekking hebben op de inwendige orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

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

Beroepen reglement van mede-eigendom werd aan tegenwoordige basisakte na ondertekening « ne varietur » door de partijen en Ons, Notaris, gehecht.

## **KOSTEN**

De kosten, rechten en erelonen van deze basisakte vormen de eerste gemene uitgaven en zullen door de toekomstige kopers der privatieve delen dienen betaald te worden.

## **WOONSTKEUZE**

Tot uitvoering dezer wordt door de comparanten keuze van woonst gedaan in hun respectieve woning en maatschappelijke zetel.

## **BEVESTIGING IDENTITEIT**

De instrumenterende notaris bevestigt de eenzelvigheid van de verschijners op vertoon van de stukken door de wet vereist.

## **AANGEHECHTE STUKKEN.**

Vervolgens heeft de comparante sub A. ons overhandigd om aan deze akte gehecht te worden, na « ne varietur » te zijn ondertekend door de comparanten in deze en Ons Notaris.

1) algemeen reglement van mede-eigendom.

2) plans (opmetingsplan - bouwplannen - dossier 823, waarvan de opsomming volgt :

plan 47 : gelijkvloers plus tuin/inplanting

plan 48 : kelder/garages

plan 49 : voorgevel/kopgevel rechts

plan 50 : achtergevel/kopgevel links

plan 51 : gelijkvloers plus kelder

plan 52 : type verdiepingen

plan 53 : dakplan

plan 54 : doorsnede detail - gevel/ligging

3) bouwtoelating.

4) plan V/32.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Hoboken, ter studie.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing hebben de partijen deze akte ondertekend tesamen met Ons Notaris.

— volgen de handtekeningen —

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974.

Behelzende twaalf blad twaalf verzending deel 64 blad 61 vak 11.

Ontvangen, honderd vijftig frank. De ontvanger, getekend, E. Vercammen.

25

# HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

## Hoofdstuk I. — ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 1.

Gebruik makende van het vermogen, voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek — Wet van 8 juli 1924 — leggen de mede-eigenaars het volgend REEEL STATUUT en een REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE vast.

Het reëel statuut bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, het bewaren en onderhouden en eventueel het heroprichten van het gebouw.

De schikkingen en dienstbaarheden, welke hieruit voortvloeien, binden al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, zowel huidige als toekomstige. Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden, dan mits de algemene toestemming van al de mede-eigenaars.

Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten bevoegd hypotheekkantoor.

Er wordt ook een reglement van inwendige orde vastgesteld dat bindend zal zijn tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook ; dit reglement bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Het reglement van inwendige orde kan gewijzigd worden mits naleving der bepalingen, welke vastgesteld zullen worden voor elk artikel afzonderlijk. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de formaliteit der hypothecaire overschrijving, doch moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

Het reëel statuut van het eigendom en het reglement van inwendige orde stellen het Algemeen Reglement van Mede-eigendom daar.

## Hoofdstuk II. — REEEL STATUUT

### Sectie I. — Privaat bezit en mede-eigendom in gemene delen.

#### Artikel 2.

Het gebouw bevat privatieve delen (appartementen, eventueel kelders, garages en/of autostaanplaatsen), waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemene delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toebehoren in verhouding van de kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

#### Artikel 3.

Om aan de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen een wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

- a. het appartement waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt ;
- b. de gedeelten in de gemene delen die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand derzelfde rechten van de anderen.

#### **Artikel 4.**

De samenstelling van elk appartement wordt bepaald in de beschrijving van het gebouw zoals deze voortspruit uit de plans gehecht aan de notariële basisakte.

#### **Artikel 5.**

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom de delen van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Volgende zaken zijn privaatief, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend : — de muur- en plafondsbezettingen, de bevoelingen, de betegelingen der muren, de muren der binnenverdelingen met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparator, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom voorzien wordt van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, de gasleidingen vanaf de meter tot binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, en verder al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijken titel gebruikt wordt zoals gas en/of elektriciteitsmeters, leidingen en draden der elektriciteit, de schellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

#### **Artikel 6.**

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen 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.

Elke eigenaar mag de binnenverdeling van zijn privatieve lokalen naar goeddunken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemene delen en de privatieve lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is verboden een appartement onder te verdelen in twee of meer appartementen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

Het is toegelaten twee of meerdere appartementen van eenzelfde verdieping in een enkel appartement te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

#### **Artikel 7.**

De werken van wijziging aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen, en onder toezicht van een bouwkundige, aan te duiden door zelfde algemene vergadering.

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Zolang evenwel de heer architect-opmaker van de hieraangehechte plans in leven zal zijn, zal hij optreden als bouwkundige van het eigendom.

#### **Artikel 8.**

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan mits goedkeuring van de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierde der aanwezige stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere privatieve lokalen, met vensters, leuninggen, eventueel balkons, rolluiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat, zelfs de buitenschildering.

#### **Artikel 9.**

De gemene delen zijn toegekend aan de eigenaars van de privatieve delen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toebedeling bindt elke eigenaar, alsmede zijn rechthebbenden en erfgenamen ; zij is definitief, welke ook de veranderingen mogen wezen welke later aan de privatieve delen zullen toegebracht worden.

Deze gemene delen zijn niet vatbaar voor verdeling ; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeltheid, welke onderworpen is aan de wet van 8 juli 1924.

#### **Artikel 10.**

Zijn gemeen de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde loten.

Volgende zaken zijn gemeen, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend :

de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte ;

de funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en de betonkonstruktie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting en afvalbuizen, de dakkonstruktie met dakbedekking, de water-afvoerbuizen, de afvoerbuizen van W.C.'s en apparaten, de gangen ondergronds zo er zijn, op het gelijkvloers en op de verdiepingen, de trappen en trapzalen, de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de privatieve lokalen bevinden, en zelfs degene binnen de privatieve lokalen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn ; de algemene meters dienst doende voor de gemene delen ; de lift met mekaniek en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt ; de instellingen der centrale verwarming en der waterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidingen, stookkelders, kolenkelders, mazouttanken ; de lokalen voor opstelling der water-, gas- en/of elektriemeters, de schuilkelder indien er een wordt aangelegd.

#### **Artikel 11.**

De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden noch belast met welkdanige rechten, tenzij samen met de privatieve lokalen, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op privatieve lokalen bezwaart rechtens het gedeelte der gemene delen die er van afhangen.

## **Sectie II. — Beheer en Diensten.**

### **Artikel 12.**

De algemene vergadering der mede-eigenaars is heer en meester over de algemene belangen der mede-eigenaars. Zij kan enkel wettelijk optreden wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen.

De vergadering, verenigd en zetelend in de voorwaarden aangegeven in huidig reglement, bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars, zij mogen vertegenwoordigd zijn of niet, en dit voor de punten vermeld op de medegedeelde dagorde.

### **Artikel 13.**

De algemene statutaire vergadering zetelt van ambtswaage ieder jaar op de datum vast te stellen door de eerste algemene vergadering. Het uur en de plaats zullen aangeduid worden in de oproepingsberichten.

De oproepingen geschieden bij aangetekend schrijven, tenminste acht vrije dagen op voorhand verzonden door de zorgen van de « Bestuurder ». De uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

De algemene vergadering kan, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslissen dat de uitnodigingen tot de algemene statutaire vergadering mogen geschieden door eenvoudig schrijven.

### **Artikel 14.**

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten in de oproepingsberichten op een klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

Beslissingen gelden enkel voor de punten die voorkomen op de medegedeelde dagorde. Het staat de algemene vergadering vrij te beslissen over alle andere punten, indien zij vol-  
tallig is.

### **Artikel 15.**

Met uitzondering van de Bestuurder en van een afstammeling in rechte lijn van een eigenaar, mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, indien hijzelf geen mede-eigenaar is of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van de bouw een zakelijk recht of een genotsrecht, door een mede-eigenaar belast werd hem te vertegenwoordigen en er te stemmen. Evenwel mag een gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenote vertegenwoordigd zijn.

Dit mandaat moet schriftelijk bestaan en bepalen of het algemeen is of beperkt tot een wel bepaald punt van de dagorde ; bij ontstentenis van deze bepalingen zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaars.

Geen ander persoon is toegelaten tot de algemene vergaderingen, behalve de Secretaris, zoals hierna vermeld.

### **Artikel 16.**

Wanneer, door het openvallen van eennalatenschap of om welke andere wettelijke reden ook, de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren, hetzij aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan naakte eigenaars, zullen al deze belanghebbenden tot de algemene vergadering uitgenodigd worden.



Zij zullen deze mogen bijwonen met raadgevende stem, maar zij zullen gehouden zijn een hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem en macht in hun naam te stemmen. De volmacht van deze vertegenwoordiger of het proces-verbaal van zijn verkiezing moet bij het proces-verbaal van de algemene vergadering gevoegd worden.

#### **Artikel 17.**

Het Bureel is samengesteld uit de Voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters of door twee tegenwoordige eigenaars, die de meeste paarten in de gemene delen bezitten.

Het bureel, alzo samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

#### **Artikel 18.**

De samenstelling van de algemene vergadering wordt door een presentielijst bewezen, welke bij de aanvang van de zitting getekend wordt door alle gerechtigden.

#### **Artikel 19.**

Om geldig te beraadslagen moet op elke vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, die daarbij meer dan de helft der stemmen bezitten, onafgezien van de bepalingen in huidig reglement vervat en welke een zwaardere meerderheid of algemeenheid der stemmen vereisen.

Indien de vergadering aan deze dubbele veiste niet voldoet, dient een nieuwe vergadering bijeengeroepen te worden binnen de maand, met dezelfde dagorde. Deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en stemmen zij, behalve in de gevallen dat de algemeenheid van stemmen vereist is.

De beslissingen worden genomen met volstreckte meerderheid der aan de vergadering deelnemende stemmen.

#### **Artikel 20.**

Wanneer de algemeenheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de algemeenheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de algemeenheid der eigenaars, wyl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

#### **Artikel 21.**

De beslissingen, rakende het beheer en genot der gemene delen van het eigendom, worden genomen in de voorwaarden gesteld in artikel 19.

#### **Artikel 22.**

Beslissingen aangaande veranderingen aan de gemene delen kunnen niet genomen worden dan door de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste de drie/vierden van de mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen.

#### **Artikel 23.**

Elke mede-eigenaar heeft zoveel stemmen als hij paarten bezit in de gemene delen van het eigendom.

#### **Artikel 24.**

De beraadslagingen van de algemene vergaderingen worden opgenomen in een verslagschrift, ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris, alsook door alle mede-eigenaars die zulks verlangen.

Elke mede-eigenaar mag van dit register inzage nemen op de plaats, aangeduid door de algemene vergadering en in tegenwoordigheid van de bestuurder. Ingeval niet bepaald wordt waar het register zich moet bevinden, wordt het van rechtswege bewaard ten huize van de bestuurder.

#### **Artikel 25.**

Buiten de statutaire vergadering kunnen buitengewone vergaderingen samengeroepen worden door de voorzitter of de bestuurder, zo dikwijls als het noodzakelijk blijkt.

Zulke buitengewone vergaderingen moeten in elk geval gehouden worden telkens als mede-eigenaars, die één/vierde van het eigendom vertegenwoordigen, het aanvragen.

Ingeval van niet ingrijpen van de bestuurder en dit gedurende meer dan acht dagen, wordt de vergadering wettelijk samengeroepen door een der mede-eigenaars.

De uitnodigingen tot buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden door de bestuurder aan alle mede-eigenaars, acht vrije dagen op voorhand en bij aangetekend schrijven, en moeten de dagorde vermelden.

#### **Artikel 26.**

De voorzitter der algemene vergadering en de twee bijzitters vormen de Raad van Beheer. Zij worden verkozen door de vergadering voor een tijdspanne door haar bepaald en met eenvoudige meerderheid van stemmen. De raad van beheer heeft tot taak het werk van de bestuurder te controleren.

#### **Artikel 27.**

De algemene vergadering benoemt een bestuurder, al of niet mede-eigenaar, en bepaalt de duur van zijn mandaat, hetwelk evenwel ten allen tijde zal herroepbaar zijn.

De bestuurder is gelast met het algemeen toezicht van de bouw en ondermeer met de herstellingen aan de gemene delen.

Bij afwezigheid of ontstentenis van bestuurder wordt zijn taak waargenomen door de oudste mede-eigenaar welke het grootste paart in de gemene delen bezit.

#### **Artikel 28.**

De bestuurder zetelt in de algemene vergadering doch slechts met raadgevende stem, tenzij hij tevens mede-eigenaar is. Zetelt hij als vertegenwoordiger van een of meer eigenaars, mag hij dit slechts als hoger aangegeven, dus ingevolge geschreven opdracht welke gehecht wordt aan het proces-verbaal van de vergadering. (Zie artikel 15).

#### **Artikel 29.**

De boekhouding en het beheer van de bestuurder worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd. De bestuurder zal deze een maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mede delen.

De voorzitter en de bijzitters hebben opdracht de boekhouding na te zien. Zij brengen verslag uit aan de vergadering en doen alle voorstellen.

Per drie maand moet de bestuurder de private rekeningen doen worden aan elke eigenaar afzonderlijk.

**Artikel 30.**

De algemene vergadering beslist of de bestuurder een vergoeding zal ontvangen of niet, en stelt eventueel het bedrag dezer vergoeding vast.

**Artikel 31.**

De bestuurder bewaart gedurende zijn mandaat alle dokumenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

**Sectie III. — Verdeling van de lasten en inkomsten.**

**A. LASTEN**

**Artikel 32.**

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de delen in onverdeeldheid, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de gemeenschap die in het ongelijk werd gesteld, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten voor heropbouw van het vernietigd gebouw.

**Artikel 33.**

Onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen in tegenwoordig reglement of in de notariële basisakte, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van de paarten die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Ingeval evenwel een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

**Artikel 34.**

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

- 1° Dringende herstellingen en werken,
- 2° Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken,
- 3° Niet noodzakelijke herstellingen en werken.

**Artikel 35.**

De bestuurder heeft volmacht om, zonder voorafgaandelijke toelating, alle herstellingen en werken te doen uitvoeren welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan water- en gasleidingen, goten, riolen, daken enzovoorts.

**Artikel 36.**

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van beheer op voorstel van de bestuurder. De raad oordeelt of de zaak eerst aan de algemene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

**Artikel 37.**

De herstellingen en werken welke geen noodzakelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door eigenaars die tenminste één/vierde in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Zij worden aan de statutaire of buitengewone algemene vergadering voorgelegd, welke beraadslaagt en beslist zoals voorzien onder artikel 22 hierboven.

**Artikel 38.**

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privatieve lokalen voor alle nazicht en herstelling der gemene zaken.

Uitgenomen voor dringende werken moet deze toegang door de mede-eigenaars niet verleend worden tussen één juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke het gebouw voor meer dan één dag verlaat, moet de sleutel van zijn privatieve lokalen toevertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wonend in het gebied waarin het gebouw gelegen is.

De alzo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn bij de uitvoering der herstellingen en werken.

Naam en adres van deze persoon moeten door de mede-eigenaar aan de bestuurder medegedeeld worden voor gevallen van nood.

**Artikel 39.**

Tenzij de belastingen en taksen betrekkelijk het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte zouden gevestigd worden, zullen deze door ieder mede-eigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding met zijn paarten in de gemene delen.

**Artikel 40.**

Alle schade voortspruitende uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortspruitende uit de bouw, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun paarten in de gemene delen, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

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

**Artikel 41.**

Ingeval van onverdeeldheid van een privaat lokaal, van de verbrokkeling ervan in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, zijn al de mede-eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten, solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze privatieve lokalen, zonder het voorrecht van uitwinning of splitsing te kunnen inroepen.

**B. INKOMSTEN**

**Artikel 42.**

Inkomsten of ontvangsten voortkomende van de gemene delen worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun paarten in deze gemene delen.

**Sectie IV. — Verzekeringen.**

**Artikel 43.**

De verzekeringskontrakten, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen

(ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door alle-mede-eigenaars bij een maatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Deze kontrakten zullen de volgende risico's dekken : brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, gas of elektriciteit, verhaal der geburen of van andere derden, alsook alle andere risico's welke door de algemene vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zal gedekt worden door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de algemene vergadering ; deze bepaalt ook welke risico's moeten gedekt worden, zoals het verhaal van derden, de lokatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars bij ongevallen en ongelukken voortvloeiende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, indien er een is, enzovoorts.

De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de bouwheer.

#### **Artikel 44.**

De bestuurder brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorgeschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geven hem volmacht om, in hun naam, alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te ondertekenen.

De bestuurder regelt en betaalt de premiën en voert alle briefwisseling dienaangaande.

De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de bestuurder wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

#### **Artikel 45.**

De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze voor hun eigen rekening laten verhogen, mits de bijpremie persoonlijk te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijken titel van de meerdere uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte van de uitkering.

#### **Artikel 46.**

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

#### **Artikel 47.**

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten die hem aanbelangen.

#### **Artikel 48.**

De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen en tegen kwijting van de bestuurder, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de algemene vergadering met de last deze in de bank of elders te deponeren, in de voorwaarden door deze vergadering bepaald.

Zoals naar rechte zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, aan wie huidige bepaling geen schade kan toebrengen ; de tussenkomst van deze schuldeisers zal bijgevolg moeten gevraagd worden.

#### **Artikel 49.**

Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt :

1° Indien de schade gedeeltelijk is, zal de bestuurder de gelden gebruiken om te her-

stellen wat verwoest is. Indien de toegekende vergoedingen onvoldoende zijn tot dekking dezer herstelingskosten, moet de bestuurder het ontbrekende bijpassen op rekening van de gemeenschap.

Moest uit hoofde van de herstelling aan de mede-eigenaars een meerwaarde bekomen, moet deze de onkosten tot het bekomen dezer meerwaarde persoonlijk dragen; indien deze vergoeding hoger is dan het bedrag der herstelingskosten wordt het overschot gestort in de gemeenschappelijke kas.

2° Indien de schade totaal en geheel is wordt de vergoeding eveneens aangewend tot het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars, met drie/vierden der stemmen beslist niet herop te bouwen. Indien de vergoeding niet toereikend is wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen. Het tekort wordt eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering welke de beslissing tot heropbouw trof. De wettelijke intresten van verwijl lopen van rechtswege en zonder aanmaning, bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, ingeval de vergadering tot heropbouw beslist, zijn de mede-eigenaars, welke niet tegenwoordig waren op de vergadering of tegenstemden, gehouden. Indien andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wyl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding behouden.

Ingeval geen overeenkomst bereikt wordt voor het vaststellen van de afstandsprijs, zullen de bepalingen van artikel 80 hierna van toepassing zijn om het bedrag van de afstandsprijs te bepalen.

De prijs moet contant betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en worden de gemene zaken verdeeld of verkocht; de vergoeding van de verzekering, de opbrengst van de gebeurlijke verkoop van de grond, van de puinen, en alle andere inkomsten worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van ieders bezit in de gemene delen.

Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door een andere oorzaak dan brand worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, zetelend in de voorwaarden als hierboven bepaald, kan tot heropbouwen beslissen zelfs indien geen vergoeding uitbetaald wordt.

### **Hoofdstuk III. — REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

#### **Sectie I. — Algemeenheden.**

##### **Artikel 50.**

Er wordt een reglement van inwendige orde aangenomen door al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, en dit zonder mogelijkheid van verandering, dan door de algemene vergadering en in de voorwaarden bepaald door artikel 19 hierboven.

De wijzigingen moeten op hun datum aangegeven worden in de verslagschriften der statutaire of buitengewone algemene vergaderingen. Zij moeten bovendien ingeschreven worden in het « Bestuursregister » bijgehouden door de bestuurder.

Dit register moet huidige tekst in zijn geheel (reëel statuut en reglement van inwendige orde) bevatten, alsook alle eventuele wijzigingen of veranderingen welke door de vergadering zouden gestemd worden.

Het register berustende bij de bestuurder is het officiële exemplaar en mag steeds ingezien worden door de mede-eigenaars, hun rechthebbenden of huurders.

#### **Artikel 51.**

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, alsook ingeval van verhuring, zal de partij die vervreemdt of verhuurt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit bestuursregister en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar, huurder of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen vervat in dit bestuursregister en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen.

### **Sectie II. — Onderhoud en Uitzicht.**

#### **Artikel 52.**

De schilderwerken van de voor- en achtergevels, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt en onder toezicht van de bestuurder.

De schilderwerken van private delen, waarvan de onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, moeten tijdig door iedere eigenaar uitgevoerd worden, derwijze dat het gebouw steeds een indruk van « goede onderhoud » geeft.

#### **Artikel 53.**

De eigenaars moeten hun schoorstenen minstens eenmaal per jaar doen vagen door een schoorsteenvager. De bestuurder moet hiervan verwittigd worden.

#### **Artikel 54.**

Indien de vensters afgeschermd worden met gordijnen zullen zij van een type, aangenomen door de algemene vergadering, moeten zijn.

Indien er zonneblinden geplaatst worden, zullen zij van het type Scandiaflex moeten zijn.

#### **Artikel 55.**

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen indien er zijn, geen voorwerpen plaatsen of hangen die aan het goede uitzicht van het gebouw zouden kunnen schaden, zoals bijvoorbeeld wasgoed, linnen, provisiekast, vogelkooi, huishoudartikelen.

#### **Artikel 56.**

Behoudens tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte is het verboden publiciteit te maken op de gevels, aan de ramen, op de balkons of terrassen, indien er zijn, of op het dak of er enig reclame aan te brengen.

Het is nochtans wel verstaan dat ingeval van tekoopstelling, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, of van tehuurstelling, een plakbrief zal mogen aangebracht worden op de vensters

van het privaat lokaal alsook aan de buitenkant van de centrale inkomhall van het gebouw zelf.

Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm, aangenomen door de algemene vergadering. Eenzelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement en in de lift, zo er een is.

### **Sectie III. — Inwendige orde.**

#### **Artikel 57.**

De gemene delen zoals inkomhall, gangen, trappen, bordessen, lift zo er een is, enzovoorts, moeten gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming. Geen voorwerpen mogen er geplaatst worden zoals fietsen en kinderrijtuigen. Geen huishoudelijke werken mogen er uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten, linnen en klederen, het kuisen van meubelen en apparaten, het poetsen van schoenen, het uitkloppen van tafeldoeken, poetsvodden of borstels.

#### **Artikel 58.**

De kokers van huisvuil, indien er zijn, mogen niet voor vloeistoffen of kleverige stoffen gebruikt worden; men mag er geen omvangrijk papier, hard papier, boeken of magazines, bloemenafval of flessen, en in het algemeen geen voorwerpen doorwerpen die de kokers kunnen verstopen of beschadigen.

#### **Artikel 59.**

Het is ten strengste verboden plooibare gasdarmen te gebruiken. Alle aansluitingen moeten bestaan uit stalen buizen.

#### **Artikel 60.**

Hout of kolen mogen slechts naar boven gebracht worden vóór tien uur 's morgens en enkel in gesloten zuivere papieren zakken.

Het is verboden ontvlambare stoffen in het gebouw op te stapelen of te bewaren, buiten, het geval voorkomende, de mazouttank der centrale verwarming of brandstof nodig voor de normale verwarming.

#### **Artikel 61.**

De eigenaars, huurders of bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw en toegelaten worden door de bestuurder, die zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de algemene vergadering.

De bestuurder mag steeds beslissen een eerst verleende toelating in te trekken, indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het dier, nadeel berokkend wordt aan de andere eigenaars. Zijn beslissing dienaangaande zal door aangetekend schrijven betekend worden.

De eigenaar van het dier welke zich desaan gaande niet onderwerpt aan de bevelen van de algemene vergadering of van de bestuurder zal een boete van honderd frank per dag en per dier oplopen per dag vertraging vanaf de dag van betekening van de beslissing. De vergadering heeft ook het recht het dier door de maatschappij voor Dierenbescherming te laten weghalen.



De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas der inkomsten.  
Het houden van papegaaien of parkieten evenwel is verboden.

#### **Sectie IV. — Moraliteit en Rust.**

##### **Artikel 62.**

Alle bewoners van het gebouw, ten welken titel ook, moeten het gebouw « burgerlijk » bewonen en ervan genieten als een « goede huisvader ». Zij moeten er op letten dat de rust nooit verstoord wordt.

Het gebruik van radio- en televisietoestellen, pick-up, piano of welke andere muziekinstrumenten ook, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn nevenburen er niet door stoort.

Alle elektrische apparaten moeten ontsloord zijn.

Geen andere motoren mogen gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen, of, het geval voorkomende, deze nodig voor de uitoefening van een toegelaten beroep of exploitatie. Ook deze motoren moeten ontsloord zijn.

##### **Artikel 63.**

De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur of gebruik gegeven worden. Zij mogen slechts bewoond worden door één enkele familie in de enge zin van het woord, hun personeel en genodigden.

De garagen en autostaanplaatsen, indien er zijn, mogen echter wel in huur of gebruik gegeven worden aan personen vreemd aan het gebouw. Deze personen mogen geen gebruik maken van de inkomhall of gangen die toegang geven tot de appartementen.

##### **Artikel 64.**

De eigenaars mogen hun privatieve lokalen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goede familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen. Indien de huurder of bewoner deze voorschriften niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de bestuurder gegeven, ertoe gehouden de verbreking van de huurovereenkomst aan te vragen.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De eigenaars geven bij deze volmacht aan de bestuurder om hun huurders in kennis te stellen van de wijzigingen van tegenwoordig reglement, evenals van de instructies en beslissingen van de algemene vergadering, die de huurders kunnen aanbelangen.

##### **Artikel 65.**

Al de eigenaars en bewoners moeten zich schikken naar alle gemeente- en politiereglementen.

## **Sectie V. — Gas - Elektriciteit - Waterbedeling.**

### **Artikel 66.**

De kosten van gas- en elektriekverbruik zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden op basis der aanduidingen van de opgestelde verbruikmeters, en wel als volgt :

- a. ieder eigenaar betaalt de verbruikskosten van zijn private lokalen alsmede de huurprijs van zijn private meter,
- b. de kosten van elektriekverbruik wegens verlichting, minuterieën, parlofoon of om welke andere reden ook, van de gemene delen van het gebouw (ter uitzondering van het elektriekverbruik van de lift indien er een is) alsook deze voortspruitende uit het eventuele verschil in verbruik tussen de stand van de totalisatormeter en de standen van de ondergeschikte meters, samen moeten betaald worden door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten, in de gemene delen.

### **Artikel 67.**

Behoudens tegenstrijdige verdelingsmodaliteiten van de uitbatende waterbedelingsmaatschappijen, zullen de kosten van waterverbruik tussen de mede-eigenaars verrekend worden als volgt :

- a. indien geen meters voor waterverbruik opgesteld worden, zal de verdeling der kosten geschieden op basis van het aantal waterkranen opgesteld, zowel in de privatieve als in de gemeenschappelijke lokalen. Het bijdragend aandeel betrekking hebbende op de waterkranen opgesteld in de gemeenschappelijke lokalen van gans het gebouw zal door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met de paarten van ieder van hen in de gemene delen.
- b. indien slechts een enkele algemene meter zou opgesteld worden voor gans het gebouw, zullen de kosten van waterverbruik gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen.

## **Sectie VI. — Verwarming.**

### **Artikel 68.**

Voor het geval het eigendom zou voorzien worden van centrale verwarming, zullen de gebruiksmodaliteiten en de verrekening der kosten vastgesteld worden in de notariële basisakte.

Het is verboden aan de eigenaars of bewoners de verwarmingstoestellen, indien deze gevoed worden door een gemeenschappelijke centrale verwarming, te wijzigen of te verwijderen.

## **Sectie VII. — Lift.**

### **Artikel 69.**

Indien het eigendom voorzien wordt van een lift, zal een reglement voor het gebruik van de lift opgesteld worden door de algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden bepaald in artikel 19 hierboven.

De verrekening van de kosten die betrekking hebben op deze lift zal voorzien worden in de notariële basisakte.

## **Sectie VIII. — Beheer.**

### **Artikel 70.**

De raad van beheer ziet de bedrijvigheid van de bestuurder na, controleert de boeken, maakt het verslag op der vergaderingen en doet de onontbeerlijke doch niet dringende werken en herstellingen uitvoeren.

De raad van beheer zorgt ervoor dat de algemene uitgaven zo laag mogelijk blijven.

De raad zetelt wettelijk indien ten minste twee leden aanwezig zijn. De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen, en, indien slechts twee leden aanwezig zijn, met algemeenheid van stemmen. De bestuurder zetelt in deze raad, doch slechts met raadgevende stem.

### **Artikel 71.**

De bestuurder heeft tot taak de algemene onderhoud van het gebouw te verzekeren. Hij voert de werken uit die hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van beheer, en doet alle werken uitvoeren, bevolen door de algemene vergadering of de raad van beheer.

### **Artikel 72.**

De bestuurder is aangesteld om alle geschillen met derden of openbare administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de algemene vergadering of de raad van beheer, welke beslissen over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hijzelf alle initiatief en brengt later verslag uit bij de raad van beheer.

### **Artikel 73.**

De bestuurder legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maanden aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

### **Artikel 74.**

De algemene vergadering mag beslissen dat door ieder mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het bestuur, zulks ten titel van provisie voor de dekking van de lopende uitgaven.

Dit bedrag kan steeds aangepast worden.

### **Artikel 75.**

De private afrekeningen moeten door de mede-eigenaars binnen de veertien dagen na het toesturen vereffend worden. De bestuurder heeft het recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichting inzake betaling, te beroven van het genot van gas en elektriciteit zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars.

Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer de gerechtelijke vervolgingen in te stellen zal hij nochtans het akkoord vragen van de raad van beheer, doch het bestaan van dit akkoord zal hij niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar zullen van volle recht de wettelijke intresten opbrengen.

Zijn de privatieve lokalen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, dan zullen de huurgelden door de bestuurder mogen ontvangen worden, na een verwittiging bij aangetekend schrijven aan eigenaar en huurder, en dit tot beloop van de aan de algemene kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de bestuurder afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar.

#### **Artikel 76.**

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de bestuurder en de mede-eigenaars. Niettemin mogen de mede-eigenaars aan de bestuurder de toelating geven rechtstreeks aan hun huurders het aandeel van al of een deel der gemeenschappelijke uitgaven, die de huur-overeenkomst en ten laste van laatstgenoemden leggen, te vorderen.

Tegenwoordige beschikking brengt geen enkel recht tot stand in voordeel van de huurders en ontslaat evenmin de mede-eigenaars van hun verplichting tot de gemeenschappelijke uitgaven bij te dragen.

#### **Artikel 77.**

De bestuurder is gelast alle sommen te innen voortkomende van de zaken van de gemeenschap.

### **Sectie IX. — Huisbewaarder of werkvrouw.**

#### **Artikel 78.**

Het geval voorkomende zal de huisbewaarder benoemd worden door de algemene vergadering, die insgelijks zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Ingeval geen huisbewaarder benoemd wordt, zal de algemene vergadering een werkvrouw aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder en van de werkvrouw zal geregeld worden door de bestuurder.

### **Sectie X. — Bestemming der lokalen.**

#### **Artikel 79.**

De bestemming der appartementen en andere privatieve lokalen zal vastgesteld worden in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig reglement zal gehecht worden.

### **Sectie XI. — Algemene schikkingen.**

#### **Artikel 80.**

Alle betwistingen voortspruitend uit de toepassing of interpretatie van huidige basisakte zullen verplichtend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij zijn scheidsrechter aanstellende, de beide scheidsrechters benoemen onderling een derde rechter om henzelf bij te staan, en de zaak mede op te lossen.

Ingeval van ontstentenis vanwege een partij een scheidsrechter aan te stellen binnen de acht dagen na aanbevolen schrijven der andere partij, of indien beide scheidsrechters er niet

in slagen een derde rechter aan te duiden, zullen de benoemingen gedaan worden door de heer voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg van het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk aangestelde beslissers en nooit afwijken van de termen van huidige basisakte, dit op straf van nietigheid van hun beslissing. Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zestig dagen na hun benoeming. Na dit tijdsverloop is hun benoeming vervallen, tenzij zij de raad van beheer verwittigen dat hun opdracht nog niet kan afgesloten worden en aldus een verlenging van dertig dagen bekomen. Hun uitspraak is definitief en zonder beroep.

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

Voor alle eigendomsoverdrachten zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

## **Sectie XII. — Bijzondere bepalingen.**

### **Artikel 81.**

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierboven.

#### **1° Bestemming der lokalen :**

In de appartementen der verdiepingen en op het gelijkvloers mag geen enkele handel of handelsbureel uitgebaat worden.

De appartementen zijn bestemd tot private woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant.

#### **Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald :**

— dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woonappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

De zestien bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in garages of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex indien dit opgericht wordt door de vennootschap-comparante en in de verhouding door deze vast te stellen in de basisakte van het garagegebouw.

#### **2° Jaarlijkse algemene vergadering :**

De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of Agglomeratie, op de plaats, dag en uur door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vast te stellen.

Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij « Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres » of door haar afgevaardigde.

#### **3° Beheer van het eigendom :**

De bestuurder van het gebouw, te benoemen door de eerste algemene vergadering, krijgt een maandelijks vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben. Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de eerste driemaandelijkse afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

## « DIENSTEN »

Aan het reglement van mede-eigendom van het appartementsgebouw « Ambassador I » Fruithoflaan te Berchem wordt het volgende reglement van dienstverlening toegevoegd hetwelk zal bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

### STELREGELS :

Het reglement van dienstverlening omvat twee wel omschreven delen,

**Het eerste deel** wordt opgelegd en verplichtend gemaakt voor alle mede-eigenaars en omvat hetgeen volgt :

— Er zal door de bouwheer-verkoper een beheerder aangesteld worden wiens bevoegdheid dezelfde zal zijn als voorzien en bedongen in het reglement van mede-eigendom.

Dit recht van een beheerder voor het gebouw aan te stellen wordt door de bouwheer-verkoper voorbehouden voor een eerste periode van drie jaar welke een einde zal nemen drie jaar na de eerste ingebruikname van het appartementsgebouw ;

daarna zal in zijn opvolging en/of vervanging voorzien worden door de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

De door de bouwheer-verkoper aangestelde beheerder zal als taak hebben

1° het toezicht in de receptiehall.

2° alle bijkomende verrichtingen welke nuttig en nodig zullen blijken voor de uitoefening van de bezigheden van zijn ambt.

Het salaris en de vergoedingen van de beheerder zullen voor de eerste maal bepaald worden door de BOUWHEER-VERKOPER EN DE UITGAVEN ZULLEN OPGENOMEN WORDEN in de bijdragen van de gemeenschapslasten welke ten laste vallen van al de mede-eigenaars.

Het zal de bouwheer-verkoper vrijstaan de taken van de beheerder in een meer omstandige opgave te bepalen.

**Het tweede deel** van de dienstverlening is volledig facultatief en al de mede-eigenaars (of bewoners van appartementen en/of studio's) zullen kunnen beroep doen op deze diensten zonder hiertoe verplicht te zijn.

De bouwheer-verkoper verplicht zich niet tot het leveren van diensten welke het tweede gedeelte omvatten ; zijn taak zal eruit bestaan de persoon (zij het fysisch of juridisch) aan te duiden dewelke zal instaan voor de goede uitvoering van de diensten, deze te organiseren en te verzekeren.

De mogelijkheid is aanwezig om via de beheerder in de dienstverlenende sector en mits vergoeding beroep te doen op diensten dewelke ondermeer zullen omvatten :

— het schoonhouden en reinigen van appartementen en/of studio's.

— het verschonen van het beddegoed en bijhorigheden.

— het verstrekken en verzorgen van maaltijden en dranken.

— in het algemeen al wat nuttig en nodig zal en kan zijn voor het dagelijks gebruik

van de woonlokalen, de uitbreiding van diensten kan geschieden naar gelang de noodwendigheden door diverse toevoegingen.

Gedurende de gemelde eerste periode van drie jaar en voor het geval er genoegzaam deelname aanwezig is zal de gemelde beheerder in de ruimten op het gelijkvloers aangeduid als ontspanningslokalen activiteiten mogen inrichten voor diverse ontspanningen.

Teneinde zulks mogelijk te maken zal de bouwheer-verkoper op het gelijkvloers twee volledig ingerichte ontspanningslokalen ter beschikking stellen en in huur geven aan de mede-eigenaars.

De maandelijkse huurprijs wordt van nu af bepaald op achtduizend vijfhonderd frank per maand en per lokaal, huurprijs gekoppeld aan het indexcijfer voor de maand augustus negentienhonderd vierenzeventig en aanpasbaar volgens de huidige normen à rato van vijf % per stijging van vijf punten.

Na de meergemelde periode van drie jaar zal de algemene vergadering van mede-eigenaars bij gewone meerderheid te beslissen hebben over :

1° het voortzetten van de inhuurneming van de ontspanningslokalen welke huur in dit geval niet minder dan zes jaar zal mogen bedragen (zes jaar ingaande na de eerste periode van drie jaar).

2° ofwel de ontspanningslokalen in te kopen en aldus gebruik te maken van het beding van voorkeur tot aankoop tegen de aankoopprijs van 1.350.000 frank per ontspanningslokaal met aanwezige inventaris (in voorgaande prijs niet begrepen de B.T.W., registratierechten en kosten van de notariële akten van aankoop).

De aankoopprijs als de huurprijs waarvan hoger melding, zijn gekoppeld aan het indexcijfer voor de maand mei 1974 (verhoging met 5 % à rato van stijging per vijf punten).

« Ne Varietur » getekend door de partijen en Ons Notaris.

Hoboken, de 19 augustus 1974.

— volgen de handtekeningen —

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974.

Behelzende vijftientig blad geen verzending deel 6/6 blad 97 vak 25.

Ontvangen, honderdvijftig frank. De ontvanger, getekend, E. Vercammen.