

Het jaar negentienhonderd

2 MEI 1967

Voor ons Meester Antoine SMETS, notaris ter standplaats Antwerpen.

Zijn verschenen :

1°/ De naamloze vennootschap gevestigd te Merksem, Maantjessteenweg 57, onder de benaming van "MORCKHOVENHOF", gesticht bij akte verleden voor notaris Van Buffel te Antwerpen op zeven oktober negentienhonderd negen en vijftig, verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van negentien oktober daarna, onder n° 27-296, Handelsregister Antwerpen n° 47.707, alhier vertegenwoordigd door

2°/ De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Deurne, Wouter Haecklaan 1/bis, onder de benaming van "BOUWBEDRIJF LUC ILEGEMS", (Bijvoegsels aan het Belgisch Staatsblad van zeven augustus negentienhonderd negen en veertig, n° 7.082, twee en twintig december negentienhonderd één en vijftig, n° 25.374, negen en twintig januari negentienhonderd drie en vijftig, n° 18, vier en twintig september negentienhonderd negen en vijftig, n° 25.974, elf augustus negentienhonderd twee en zestig, n° 24.684, vijftien december negentienhonderd vijf en zestig, n° 35.112), (Handelsregister Antwerpen n° 10.617), alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder Mr Lucianus Cornelius Wilhelmina Ilegems, aannemer, wonende te Pulla, Heibaan n° 17.

Welke vennootschappen-verschijnsters, vertegenwoordigd als gezegd, ons vooreerst de volgende verklaringen hebben gedaan :

1°/ dat de naamloze vennootschap "Morckhovenhof" eigenares is van :

a) Een perceel bouwgrond gelegen te Deurne, de hoek vormende van de Wouter Haecklaan, Hendrik Van Uffelslaan en de Joseph Deckerslaan, gekadaastreerd Wijk B deel van n° 95/a, groot volgens meting tweeduizend honderd zeven en zestig meter zeventig decimeter vierkant.

b) Een perceel bouwgrond gelegen te Deurne, tegen de Joseph Deckerslaan, neven het perceel hiervoren beschreven, gekadaastreerd Wijk B deel van n° 95/a, groot volgens meting twee honderd en acht meter één en negentig decimeter vierkant.

Zo en gelijk deze percelen gelegen zijn en zoals zij voorkomen op de plans opgemaakt door de meetkundige-schavter De Cauwemaecker te Deurne op één en twintig juni negentienhonderd zes en zestig, welke plans aan deze zullen gehecht blijven.

2°/ dat de naamloze vennootschap "Morckhovenhof", bij deze verklaart bouwtoelating te geven aan de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bouwbedrijf Luc Ilegems", dit aanne-

sche putten; de voor- zij- en achtergevels, de steunpalen; de in- en doorgangen naar de kelders; de stookkelder, de vuilnisplaatsen; de koer en hof; de inrij voor de garage en de koer en de rijbanen; de bekleding en de verfraaiing van de gevels; de schouwpijpen boven het dak uitstekende; de dakconstructie met dakbedekking; de waterafvoerbuizen, de afvoerbuizen van de W.C.'s en apparaten; de vuilniskokers; de verluchtungs-, buizen en schouwkanalen; de stookketels met bijbehoorten; de mazouttanks de portalen; trapzalen, liften en bijbehoorten; de bergplaatsen en plaatsen voor het opstellen van meters; de pomp voor het weg trekken van regenwaters in ondergrondsgedeelte; alle leidingen welke zich niet binnen de appartementen, bureel en autobergplaatsen- en staanplaatsen bevinden en degene welke zich binnen de appartementen, bureel en autobergplaatsen- en staanplaatsen bevinden wanneer zij voor algemeen nut dienen; de algemene meters dienstig voor de gemene delen en in het algemeen deze delen van het gebouw welke niet dienstig zijn ten private titel en bepaald in artikel 577/bis paragraaf 11 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 8.- De verdeling van de gemene delen mag nooit gevraagd worden; deze mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden, noch belast met welke rechten ook, dan samen met het toehorende appartement, bureel of autobergplaats- en staanplaats, en enkel in de verhouding toegewezen aan bedoeld appartement, bureel of autobergplaats- en staanplaats.

De hypotheek en alle zakelijke rechten op een appartement bureel of autobergplaats- en staanplaats, bezwaren van rechtswege het gedeelte in de gemene delen toegewezen aan dit appartement, bureel of autobergplaats en staanplaats.

Art. 9.- De gemene delen blijven steeds bestemd tot de diensten welke hun heden toegewezen werden.

Veranderingen in de hierboven toegewezen aandelen in onverdeeldheid kunnen niet geschieden dan met eenparigheid der stemmen van al de mede-eigenaars.

Art. 10.- Beheer en Diensten.

Er kan een persoon of firma aangesteld worden voor de gewone onderhoud van de gemene delen. Zijn functies worden bepaald in het reglement van innerlijke orde.

Art. 11.- Algemene vergadering der mede-eigenaars.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars beheerthet eigendom, waarvan zij mede-eigenaars zijn, voor wat betreft het gemeen belang.

Zij is slechts geldig gehouden wanneer al de mede-eigenaars aanwezig zijn of regelmatig opgeroepen werden.

De beslissingen der algemene vergadering over de punten op de dagorde gebracht, binden al de mede-eigenaars, zelfs diegene die niet aanwezig zijn.

Art. 12.- Beheerder -

De algemene vergadering der mede-eigenaars zal een beheerde

aanstellen, mede-eigenaar of niet, gelast met het algemeen overzicht van het respectievelijk eigendom en de herstellingen aan de gemene delen.

Art. 13.- Jaarlijks zal er door de zorgen van de beheerder een gewone algemene vergadering bijeengeroepen worden; de dag en uur van die jaarlijkse vergadering zullen bepaald worden door de eerste algemene vergadering. De vergaderingen moeten plaats hebben in de Gemeente Deurne of in de Stad Antwerpen of Borgerhout.

Buitengewone algemene vergaderingen kunnen door de zorgen van de beheerders bijeengeroepen worden of op verzoek van mede-eigenaars die minstens één/derde in de gemene delen bezitten.

Art. 14.- Bijeenroeping.-

De bijeenroepingen met melding van de dagorde, tot de algemene vergadering, geschieden minstens acht dagen en hoogstens veertien dagen voor de vastgestelde datum bij gewone brief. Er kan slechts geldig beraadslaagd worden op de punten gebracht op de dagorde.

Art. 15.- De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars welk ook hun aandeel in de gemene delen weze. Niemand kan een mede-eigenaar vertegenwoordigen tenzij hijzelf mede-eigenaar is en mits schriftelijk mandaat.

Zo een fractie in de gemene delen, zoals zij hiervoren is aangeduid onder de rubriek "Mede-eigendom in onverdeelldheid" toe hoort aan verschillenden in onverdeelldheid ingevolge successie of andere wettige reden, zullen deze één enkele persoon moeten aanduiden die deze fractie zal vertegenwoordigen.

Art. 16.- Bureel. De algemene vergadering zal bij gewone meerderheid van stemmen onder zijn leden een voorzitter aanduiden. De beheerder zal zijn secretaris zijn, tenzij hij voorzitter is, in welk geval hij een secretaris zal aanduiden dewelke een mede-eigenaar zal zijn.

Art. 17.- Beslissingen. De beslissingen worden genomen met gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars; deze met betrek op de veranderingen van de gemene delen of van de fracties in de onverdeelde mede-eigendom moeten genomen worden met eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars.

Art. 18.- Elke mede-eigenaar heeft zoveel stemmen als hij quotiteiten bezit in de gemene delen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Om geldig te beraadslagen moet de algemene vergadering minstens de helft der mede-eigenaars verenigen, die minstens de helft der rechten in de gemene delen vertegenwoordigen.

Zo een algemene vergadering aan deze dubbele vereiste niet voldoet, zal er binnen de maand een nieuwe algemene vergadering samengeroepen worden met dezelfde dagorde, die geldig zal kunnen beraadslagen welke ook het aantal van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars is en welke ook hun rechten in de gemene delen zijn, behalve wanneer de eenparigheid wordt vereist.

Art. 19.- Goedkeuring van de staat van inkomsten en uitgaven van de gerant.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, hebbende een andere reden dan een brandramp, zullen de regelen hiervoor van toepassing zijn. Zelfs indien geen enkele vergoeding ontvangen wordt, zal de vergadering, bij meerderheid van de drie/vierden der stemmen beraadslagend, de heropbouw van het eigendom mogen beslissen.

B. REGLEMENT VAN INNERLIJKE ORDE.-

Art. 34.- Er wordt onder al de mede-eigenaars een reglement van innerlijke orde opgemaakt, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden, dat alleen mag gewijzigd worden door de algemene vergadering verenigend mede-eigenaars bezittende meer dan de helft der aandelen in de gemene delen; iedere beslissing bij gewone meerderheid van stemmen genomen zijnde.

De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen.

Zij moeten te meer ingeschreven worden in een speciaal classeur "Boek van Beheer", gehouden door de beheerder en dat in eenzelfde tekst, het tegenwoordig reglement van mede-eigendom en de wijzigingen zal bevatten.

Art. 35.- Ingeval van vervreemding of verhuuring van een deel van het eigendom, zal de verkoper of de verhuurder gehouden zijn kennis te geven van het "Boek van Beheer" aan de koper of de huurder, dewelke zal in de plaats gesteld worden in al de rechten en verplichtingen voortspuitende uit de vermeldingen bevat in gezegd boek.

De verkoper of huurder van een gedeelte van het eigendom is verplicht in de akte van verkoop of in het huurceel te doen inlassen dat de koper of de huurder kennis genomen heeft, met verplichting zich naar alle punten te gedragen, van het reglement van innerlijke orde en zijn wijzigingen.

Art. 36.- ONDERHOUD.-

De schilderwerken aan de gevels, zo voor- als achter- en opzij, erin begrepen de vensterramen en de leuningen, moeten geschieden onder het toezicht van de beheerder, gedurende de vastgestelde tijdstippen en volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt.

De werken betrekking hebbende op de private delen waarvan het onderhoud het uitzicht van het eigendom aanbelangt, moeten gebeuren tegelijkertijd met de schildering van het hoofdgebouw, op zulke wijze dat het eigendom een uitzicht van goed onderhoud bewaart.

Art. 37.- De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen aan de vensters of de balkons geen enkel voorwerp plaatsen, zoals: uithangborden, reclamen, spijkassen, linnen of andere voorwerpen.

De eigenaar van het bureel mag reclamen aanbrengen aan de deur en vensters. Deze bepaling kan slechts bij eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars ingetrokken worden.

Art. 38.- Innerlijke orde.-

De gemene gedeelten, namelijk de ingangen, de trappen en

de ruimten moeten steeds vrijgelaten worden.

De tapijten mogen slechts uitgeschud of uitgeklopt worden op de uren door de algemene vergadering vastgesteld.

Er mag in de doorgangen en op de portalen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het afborstelen van tapijten, slaapgerief, klederen, schoonmaken der meubelen of poetsen der schoenen.

Art. 39.- Het is de bewoners van het eigendom toegelaten dieren, maximum veertig centimeter hoog te houden.

Art. 40.- Het is de bewoners van het gelijkvloers, indien dit eventueel een winkel is, verboden op de stoep koopwaren uit te stallen of te plaatsen.

Art. 41.- De zonneblinden (skandiaflex of anderen) aan de vensters te hangen, mogen alleen van gebroken witte kleur zijn.

De venstergordijnen moeten recht door gehangen worden, gaande van gordijnkast tot venstertablet. Zij moeten effenwit of kweekkleurig zijn. Andere zijn niet toegelaten.

Art. 42.- Zedelijkheid. - Gerustheid.-

De mede-eigenaars, hun huurders en dienstboden en andere bewoners van het eigendom, moeten hetzelfde welvoeglijk bewonen en ervan genieten als goede huisvader. Ze moeten zorgen dat de rust in het eigendom in geen enkel ogenblik verstoord wordt, noch door hen, noch door personen hunner familie of hun dienstboden, huurders of bezoekers.

Zij mogen geen enkel ongewoon gerucht maken of toelaten. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radiotoestellen is toegelaten. De eigenaar is gehouden te vermijden dat hun werking de andere bewoners van het gebouw zou storen.

De elektrische toestellen moeten voorzien zijn van antiparasite stelsels, ten einde de radioontvangsten niet te storen.

Er mogen in het gebouw geen motoren geplaatst worden buiten de boenmachines, de koel- en verwarmingstoestellen, alsook de motoren die de huishoudelijke apparaten in werking stellen.

De appartementen mogen slechts bewoond worden door de personen ener zelfde familie, hun gasten en dienstboden.

De eigenaars mogen hun vertrekken niet verhuren dan aan eerlijke en begoede personen, voor geen kortere termijn dan één maand en mits zich te gedragen naar de regelen van een model huurceel opgemaakt door de algemene vergadering.

Het huurceel type bevat verbod voor de huurder voort te verhuren of zijn recht af te staan zonder toelating van de verhuurder.

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners moeten zich gedragen naar al de gemeente en politiegereguleeringen.

Art. 43.- BESTEMMING DER LOKALEN.-

Er mag in het gebouw geen handel uitgeoefend worden, behalve eventueel in de winkel op het gelijkvloers. Vrije beroepen en burelen of handelszaken die maximum vijf personen te werk stellen, zijn toegelaten doch slechts op het gelijkvloers en op de eerste verdieping. Er is geen beperking van te werk gesteld personeel voor het bureel van het gelijkvloers.

De handel in de eventuele winkel mag niet hinderlijk zijn voor de mede-eigenaars door reuk, brandgevaar of anderszins.

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de deuren en buitenmuren of binnen het gebouw, in de gangen, doorgangen en trapzalen; behalve op de deur en de vensters van het bureau van het gelijkvloers, zoals bepaald in art. 38.

Het is alleen toegelaten aan de vensters een uithangbord aan te brengen, de verkoop of de verhuur van het appartement vermeldende.

Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen aanduidende de naam en het beroep van de bewoner van het appartement.

Het is toegelaten aan de ingang deur een plaat aan te brengen van een model door de vergadering aangenomen en de naam en het beroep van de bewoner aanduidende, met de dagen en uur van bezoek, alsook het nummer en de verdieping van zijn appartement.

Art. 44.- ONDERHOUDSDIENST.-

1°/ De algemene vergadering beslist, ja dan neen, de algemene onderhoud toe te vertrouwen aan een onderhoudsdienst.

De beheerder neemt de onderhoudsdienst in dienst, betaalt hem zijn loon en kan hem afdanken, met de goedkeuring van de voorzitter en secretaris, of zo hijzelf deze functies waarneemt, van de mede-eigenaar die de grootste part in mede-eigendom bezit.

2°/ De onderhoudsdienst moet er voor zorgen dat het eigendom onderhouden wordt zoals het past in een goed gehouden huis.

Hij zal ondermeer :

a) de gemene delen en de stoep voor het eigendom zuiver onderhouden;

b) het huishoudelijk vuil doen wegnemen;

c) en in het algemeen doen wat de beheerder nodig acht wat gedaan moet worden in het algemeen belang.

3°/ De beheerder moet de onderhoudsdienst afdanken zo de algemene vergadering het besloten heeft.

Art. 45.- BEHEERDER (Gerant).

1°/ De algemene vergadering kiest een beheerder, al of niet mede-eigenaar; zij stelt zijn bezoldiging of zo hij het gratis doet, die van zijn secretaris vast;

2°/ De beheerder zorgt voor de onderhoud van de gemene delen, het in goede werking houden van de liften; het oppassen van de onderhoudsdienst, het uitvoeren van de dringende herstellingen op eigen gezag, en van de andere herstellingen waartoe werd besloten door wie het behoort.

Hij int de bijdragen in de gemene lasten, volgens de verhouding in het huidige statuut bepaald en zorgt voor de betaling ervan.

3°/ De beheerder voert de beslissingen uit door de alge-

mene vergadering genomen voor het algemeen belang van al de mede-eigenaars;

4° De beheerder legt jaarlijks zijn staat van uitgaven en inkomsten voor aan de algemene vergadering, zoals in huidig statuut voorzien

Driemaandelijks overhandigt hij aan elke mede-eigenaar zijn afrekening en ontvangt het bedrag ervan. Hij int van elke mede-eigenaar een provisie voor het dekken der gemene lasten. Het bedrag van deze provisie wordt bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering kan beslissen een voorzienigheidsfonds aan te leggen om in te staan voor de uitgaven voor eventuele kosten van herstellingen : zij bepaalt de bestemming te geven aan dit fonds en de wijze waarop het zal belegd worden tot haar uitgave.

Indien een mede-eigenaar weigerde zijn aandeel te betalen kan de beheerder zonder ingebrekestelling, alle diensten, zoals de verwarming, water, enz. aan die mede-eigenaar te doen afsnijden. Dit beding is essentieel en onverbiddelijk. De mede-eigenaar die zich door enig middel verzet tegen deze sanctie loopt van rechtwege een boete van honderd frank op voor elke dag vertraag.

Deze boete komt ten goede aan het voorzienigheidsfonds.

Daarenboven kan de beheerder alle vervolgingen inspannen tegen de in gebreke gebleven mede-eigenaar, in naam van de andere mede-eigenaars, die hem hiertoe, van nu af voor alsdan, machtiging geven.

Indien het appartement van de weerspannige verhuurd is, kan de beheerder rechtstreeks, tegen zijn enkele kwitantie, de huur optrekken om ze aan te wenden in voorafneming der verschuldigde sommen.

HOOFDSTUK III. ALGEMENE BEPALINGEN.

Art. 46. Al de betwistingen waartoe de uitvoering of uitleg der bedingen van tegenwoordig reglement van mede-eigendom aanleiding geven, worden verplichtend geslist door scheidsrechters, iedere partij zijn scheidsrechter aanduidende en de twee scheidsrechters een derde scheidsrechter aanduidend om hen te verdelen ingeval het zich voordoet.

Bij ontstentenis door een der partijen haar scheidsrechter aan te duiden, binnen de acht dagen na de uitnodiging haar bij aangetekende brief per post door de andere partij toegezonden, alsook bij gebrek aan overeenkomst bij de twee scheidsrechters, zich te verstaan over de keuze van de derde scheidsrechter, zullen de benoemingen gedaan worden door de voorzitter der rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen.

De scheidsrechters moeten als goede mannen uitspraak doen volgens de rechtsbepalingen en zij mogen op straf van nietigheid niet afwijken van de beschikkingen van tegenwoordig reglement van mede-eigendom.

Zij moeten hun uitspraak doen binnen de zestig dagen van hun benoeming, op straf van verval van hun ambt en van schadevergoeding.

Hun uitspraak is definitief, zonder beroep, of voorziening

