

# Acapulco, Basisakte

22

aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privative delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitend genot heeft.

## **ARTIKEL 6 : privatieve delen**

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen, bergingen handelsgelijkvloers(en) en de daaraan verbonden toebehoren.

## **ARTIKEL 7 : bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht**

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privaat de delen die een appartement, een berging, of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder :

- a. De bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, enzovoort)
- b. De binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding
- c. de mede-eigendom van de muren welke een privaat scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve
- d. De vensters en ramen met desgevallend hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden
- f. De binnenleidingen die slechts dienen voor het privaat, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, deze kwetsieuze tellers
- g. De sanitaire installatie, de gootstenen, de ingemaakte kasten, de hangkasten enzovoort
- h. De plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringen
- i. De brievenbus in de inkom
- j. De balkons en terrassen
- k. Eventueel de horizontale buizenleidingen van de gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie en dit vanaf het ogenblik dat ze de hoofdkolon verlaten tot ze de kolon van terugloop bereikt hebben, alsook de radiatoren, de vannen, de schuiven, de circulatoren, warmtemeters, de warmteregelaars, enzovoort, dus alles wat bestaat ten uitsluitende dienste van een bepaald privaat

Samengevat is de privatieve eigendom als wat zich binnenin de privatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienst van hun eigenaars en betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn zoals :

- a. De bel aan de inkomdeur van de privatieven
- b. De platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers
- c. De privatieve tellers van water, gas en elektriciteit, asloek van verwarming

## **ARTIKEL 8 : rechten op privatieve delen**

a) ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaat deel zonder te raken aan de gemeenschappelijke delen, doch op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve delen van anderen.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieven zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden terzelfde tijd als de werken zelf.

Albortius, Augustus

c) het is iedere eigenaar verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen in hun privatieven gelegen zijn, tenzij mits naleving van de voorwaarden hierna bepaald.

**ARTIKEL 9 : begrenzing der eigendomsrechten**

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierden meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring :

De eigenaar mag zijn privaat bezit in huur geven.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurders, hij zal zijn stemrecht op de algemene vergadering nooit bij algemene volmacht overdragen op zijn huurder.

c) muurgemeenschappen :

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privatieve delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

**ARTIKEL 10 : mede-eigendom**

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig de wet op de mede-eigendom.

**ARTIKEL 11 : gemene delen**

Gemene delen beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik", voor alle mede-eigenaars.

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle mede-eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privatieve delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

**ARTIKEL 12 : gemene delen**

Worden beschouwd als volledig gemene delen van ieder gebouw :

- a. De grond zoals hierboven beschreven
- b. De grondvesten, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen
- c. Het betongeraamte
- d. De voetpaden
- e. De schouwstoelen, rookkanalen en de uitmondung van de schoorsteenpijpen
- f. De dakingen en hun goten
- g. De afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaat
- h. De versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken, de rolluiken en hun bijhorigheden)
- i. De aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers,
- j. de inrichting tot de verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller
- k. de trappen en het trappenhuis, de liften met hun kokers en hun mekanisme
- l. De luchtkokers
- m. De deuropendoeners
- n. De vuilnisschachten met hun bijhorigheden
- o. Eventueel de installatie voor gemeenschappelijke verwarming en voor de gemeenschappelijke warmwaterbedeling met al hun bijhorigheden

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.



twaaifde  
dubbel blad

8