

1970.
Ten jare negentien honderd zeventig.
De acht en twintigste april.

Voor Ons Meester Willem Janssens, Doctor in de Rechten, Notaris ter standplaats Antwerpen.

IS VERSCHENEN.

De Naamloze Vennootschap "BOUWBEDRIJF AMELINCKX", in het frans "ENTREPRISES AMELINCKX", met maatschappelijke zetel te Antwerpen Dambruggestraat, 306.

Ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 168.545.

In deze akte genaamd "het Bouwbedrijf Amelinckx".

Opgericht onder de benaming "Entreprises Amelinckx" door omvorming van de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Entreprises Amelinckx" blijkens verslagschrift, opgesteld door Notaris Paul Smet, te Antwerpen, op negen en twintig december negentien honderd vijf en zestig, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien januari negentien honderd zes en zestig onder nummer 1.163, waarvan de maatschappelijke benaming werd veranderd in de huidige benaming, en de duur voor een nieuwe termijn van dertig jaar verlengd werd blijkens verslagschrift opgesteld door genoemde Notaris Paul Smet op dertien december negentien honderd zes en zestig, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vier en twintig december daarna, onder nummer 37.226.

Hier vertegenwoordigd door de Heer Theodore MISSOUL, wonende te Berchem, de Roest d'Alkemadelaan, 10, handelend in zijne hoedanigheid van afgevaardigde-beheerder der vennootschap, en overeenkomstig artikel 16 van de standregelen.

Welke verschijnster ons verzocht heeft de hiernavolgende basisakte op te stellen.

Voorafgaandelijke uiteenzetting.

De vennootschap-verschijnster verklaart eigenares te zijn van volgend goed:

Een blok bouwgrond, gelegen te Antwerpen, Marnixstraat, 16, groot volgens meting twee duizend honderd één en twintig vierkant meter, ten kadaster bekend wijk G, deel van nummer 195/t/13, zo en gelijk deze grond afgebeeld staat en voorkomt onder Lot 2, op een grondplan, opgemaakt door de Heer Smets Justin, meetkundige schatter van onroerende goederen, te Deurne, in datum van september negentien honderd negen en zestig, welk grondplan aan deze akte als bijlage nummer 10 zal gehecht worden en samen ter registratie zal aangeboden worden.

Op deze grond, in oprichting zijnde gebouwen.

Eigendomsaanhaling:

Voorbeschreven grond, met gebeurlijk nog bestaande oude gebouwen enerzijds en de gebeurlijk reeds nieuwe opgerichte gebouwen horen toe aan de vennootschap-verschijnster als volgt, te weten: De gebeurlijk reeds in opbouw zijnde konstrukties werden door haar opgericht en de grond maakt deel uit van een perceel grond, ten kadaster bekend wijk G, nummer 195/t/13, voor een totale op-

pervlakte van drie duizend twee honderd vijf en veertig vier meter volgens titel, aangekocht met de alsdan bestaande met afbraak zijnde gebouwen, tegen de Naamloze Vennootschap "Nieuw Werk Natie", haar zetel hebbend in Antwerpen, blijkens akte, verleden voor Ondergetekende Notaris Willem Janssens, te Antwerpen, op achttien juli negentien honderd acht en zestig, overgeschreven ten eerste kantore van grondpanden te Antwerpen, op één augustus daarna, deel 4319, nummer 4.

De Naamloze Vennootschap "Nieuw Werk Natie" was eigenares van de door haar verkochte goederen om haar bij hare oprichting te zijn ingebracht door de Samenwerkende Vennootschap "Nieuw Werk Natie", gevestigd te Antwerpen, zoals blijkt uit hare oprichtingsakte, verleden voor Notaris Antoine Cols, te Antwerpen, op een en twintig mei negentien honderd vijf en vijftig, overgeschreven ten eerste hypotheekkantore van Antwerpen op acht juni daarna, deel 3081, nummer 7.

En de Samenwerkende Vennootschap "Nieuw Werk Natie" was eigenares van zelfde onroerende goederen sedert meer dan dertig jaren.

BASISAKTE.

De vennootschap-verschijnster verklaart vervolgens het appartementengebouw dat zij op voormelde grond opricht, te willen bouwen onder het regime van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentien honderd vier en twintig (die het artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek vernietigt), zonder nadeel aan de mogelijke afwijkingen die uit deze akte kunnen voortspruiten, naar de gebruiken terzake en volgens de beschikkingen van deze akte.

Deze basisakte beheerst en verzekert aldus de juridische regeling van het eigendom.

Het in oprichting zijnde flatgebouw, met de grond waarop het zich bevindt, zal derhalve verdeeld zijn in volgende onderdelen.

-a) de privatieve delen of elementen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van ieder eigenaar afzonderlijk;

-b) de gemene delen of elementen, die zich zullen bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid tusschen alle eigenaars van private eigendommen in het gebouw.

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, waarvan aan het privaat eigendom een bepaald aantal zal verbonden zijn, zoals aangeduid in de Bijlage "BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW".

Deze privatieve en gemene delen, aangeduid in de hierna vermelde bijlage "Beschrijving van het Gebouw", zullen onafscheidelijk met elkaar verbonden zijn, zodanig dat geen privaat eigendom zal kunnen vervreemd of bezwaard met hypotheek of ander wettelijk recht, zonder het daaraan verbonden aantal aandelen in de gemene delen en vice-versa.

De vennootschap-verschijnster verklaart te verwijzen naar het algemeen lastkohier dat het aannemingskontraakt der vennootschap-verschijnster beheert, alsmede naar het algemeen reglement van medeëigendom, opgemaakt met het doel de rechten van eigendom te regelen.



deëigendom te bepalen en te omschrijven, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, omvattende het eigendomsstatuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde, van welk lastenkohier en algemeen reglement van medeëigendom, in één boekdeel samengenomen, een exemplaar is gehecht gebleven aan tegenwoordige akte en mede ter registratie en overschrijving zal aangeboden worden.

Alle bedingen, bepalingen en voorwaarden van gezegd lastenkohier en algemeen reglement van medeëigendom, zullen bindend zijn, voor zoveel er bij deze niet van afgeweken wordt.

De vennootschap-verschijnster overhandigt ons vervolgens de volgende dokumenten om aan deze basisakte te worden gehecht:

1. - Bijlage I : Beschrijving van het gebouw met zijn privatieve en gemene delen en de verdeling van deze laatste.
2. - Bijlage II : Plan 16/B van het Gelijkvloers.
3. - Bijlage III : Plan 15/B van de Kelder.
4. - Bijlage IV : Plan 9/A van de garagen tussen de twee gebouwen in Kelder.
5. - Bijlage V : Plan 20/A van het Technisch Verdiep.
6. - Bijlage VI : Plan 19/B van de vijfde verdieping.
7. - Bijlage VII : Plan 18/B van de vierde verdieping.
8. - Bijlage VIII : Plan 17/C van de verdiepingen één - drie.
9. - Bijlage IX : Algemeen lastenkohier en reglement van medeëigendom.

Deze bijlagen zullen aan huidige akte gehecht blijven na door de maatschappij-verschijnster, vertegenwoordigd zoals gezegd, en Ons, Notaris, op elk blad te zijn geparafeerd en op het einde "Ne Varietur" getekend.

Zij vormen samen met deze akte de basisakte van het goed, zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel, derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

De bepalingen van deze aangehechte stukken, die strijdig zouden zijn met deze akte, dienen als ongeschreven beschouwd.

Door het louter feit van de vervreemding, ten welke titel ook, van een privaatief eigendom van het goed, zal de maatschappij-verschijnster door huidige akte en aangehecht dokument gebonden en gehouden zijn, en dit zolang zij eigenares of gebruikster zal zijn van een gedeelte van het gebouw.

Haar rechtsopvolgers ten welke titel ook zullen in dezelfde mate door deze basisakte en aangehechte dokumenten gebonden zijn.

Bijzondere Bepalingen en Voorwaarden:

Vooreerst dient opgemerkt dat telkens wanneer er in het algemeen lastenkohier en in het algemeen reglement van medeëigendom het woord "kwotiteit" vermeld staat, dit dient begrepen te worden als en vervangen door het woord "aandeel" of "aandelen".

Gesteld zijnde dat alle bepalingen van de basisakte en haar bijlagen gelden als Wet tussen partijen, wordt er hier nog bedon-

gen wat volgt ter aanvulling en/of afwijking van medeëigendom in de basisakte begrepen.

1. Erfdienstbaarheden. - Gemeenschappelijke diensten en instellingen.

De verkrijgers van aandelen in het onroerende goed komen alle rechten en verplichtingen verbonden aan en voortspruitende uit de aktieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, gekende, ongekende, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden van grond en/of gebouwen.

De privatieve elementen, met hun aantal aandelen in de gedeelten, waaronder de grond, moeten dan ook aan de verkrijgers slechts overgedragen met alle aktieve en passieve, zichtbare, onzichtbare, gekende en ongekende, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, rechten en gemeenschappen, waarmede deze privatieve elementen, het gebouw waarvan zij deel uitmaken, op de grond, waarop dit gebouw laatst wordt opgetrokken, zouden kunnen bevoor- of benadeeld wezen.

Meer in bijzonder zijn alle verkrijgers ten welke titel ook proportioneel gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de vennootschap-komparante deszake.

2. Lastenkohier. - Algemeen reglement van medeëigendom.

De bedingen, voorwaarden en verplichtingen bedongen in het lastenkohier en in het algemeen reglement van medeëigendom zijn toepasselijk op de verkrijgers en hun rechthebbenden.

De bedingen in dit reglement in dewelke Bouwbedrijf Amelinckx eender welk belang zou kunnen hebben onder andere artikelen 3, 37 en 49 zullen niet veranderd mogen worden zonder schriftelijke toelating van Bouwbedrijf Amelinckx.

3. Prijs der Onderneming. - Eventuele verhoging.

Er wordt tussen alinea 3 en alinea 4 van het tweede hoofdstuk van voormeld algemeen lastenkohier drie alinea's ingelast, zoals volgt:

Ter verduidelijking wordt onderlijnd dat de loonsverhoging alleen toepasselijk is op de conventionele loonsverhogingen (naar volge syndikale akkoorden of andere) maar ook op de bijzondere loonsverhogingen, door de aannemer betaald en die onder andere het gevolg zouden kunnen zijn van schaarste of gebrek aan werkmensen.

De verhoging van de lonen zal voldoende blijken uit het feit zelf van de betaling der verhoging door Bouwbedrijf Amelinckx, betaling welke door deze laatste kan verrechtvaardigd worden door loonstaten en door alle boekhoudkundige stukken in de meest uitgebreide zin.

Om het bedrag der eventuele verhogingen van de overeengekomen prijzen te kunnen vaststellen, wordt er bedongen dat de ondernemingsprijs, het is te zeggen de prijs van de constructie en zonder erbij begrepen de waarde van de aandelen in de grond, moet aanzien worden als samengesteld te zijn voor vijf en veertig honderd uit lonen.

De verrekening van de loonsopslag zal gebeuren volgens de ge-



vens van de Vereniging zonder Winstgevend Doel SOPA, Hulp aan de Onderneming, te Brussel.

4. Bewoning der appartementen.

a- De appartementen zijn voorbehouden om dienst te doen als residentiële woning, met hoogstens twee plaatsen die dienst mogen doen als privaat bureel met niet meer dan twee bedienden voor de twee plaatsen samen.

b- Het uitoefenen van een vrij beroep in de appartementen is toegelaten, zonder beperking van het aantal bedienden.

5. Gelijkvloers.

a- Op het gelijkvloers is de oprichting toegelaten van een appartement, dienstig voor bewoning, ruimten en burelen voor vrije beroepen, andere burelen, zelfs van commerciële aard, luxe-winkels en luxe-showruimten.

Aldus zullen op het gelijkvloers kunnen uitgeoefend worden alle commerciële en professionele activiteiten passend bij de standing van het gebouw.

b- Alle commerciële en professionele activiteiten, zoals traiteur, patisserie, met al dan niet fabricatie ter plaatse, theeroom, restaurant enzovoort, magazijnen of supermarkten, met toegelaten gebruik van alle installaties nodig voor de uitbating der activiteiten, onder andere koelinrichting, publieke kantoren, onder andere postkantoor.

c- Zoals op het hieraangehecht plan van het gelijkvloers aangeduid, is aldaar een magazijn/atelier voorzien waarvan de uitbatingmogelijkheden als volgt beschreven worden:

- Opslaan van materialen, het regelmatig aan en afvoeren van materialen, stallen van voertuigen, inbegrepen camions, werktuigen, machines en het uitvoeren van herstellingen aan voertuigen, werktuigen en machines.

Die opsomming is niet beperkend en houdt in de opstelling van alle nodige werktuigen en de gepaste uitrustingen.

6. Uitbating van de eerste verdieping.

Elk appartement van de eerste verdieping mag gebruikt worden als residentiële woning, als burelen zo voor vrije beroepen als voor commerciële of professionele activiteiten, passend bij de standing van het gebouw. Het is de eigenaar of de gebruiker van dit appartement op de eerste verdieping nochtans niet toegelaten lichtreklames en publiciteit aan te brengen aan de voorgevel en ramen.

7. Lichtreklames en publiciteit aan voorgevel en ramen.

Met uitzondering van hetgeen hierna gezegd, zal geen enkele lichtreklame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw. Op de voorgevel van het gelijkvloers onder de logia der eerste verdieping, zal nochtans luxueuze publiciteit toegelaten zijn, waarvan het gedetailleerde ontwerp voorafgaandelijk zal dienen te worden goedgekeurd door Bouwbedrijf Amelinckx, of door de beheerder van het gebouw, indien Bouwbedrijf Amelinckx geen eigenares meer is van privatieve delen, aan dewelke aandelen in de gemene delen toegekend zijn.

8.- Gebruik van eigendomsrechten.

a- In afwijking van artikel 11 paragraaf i van het algemeen reglement van medeëigendom, zijn de eventuele eigenaars of gebruikers van het gelijkvloers en de eerste verdieping, alsmede beoefenaars van een vrij beroep in de andere appartementen, machtigd een koperen plaat van ten hoogste twintig op dertig centimeter op de voorgevel aan te brengen.--

b- Ingeval van te koop of te huur stellen van een privaat eigendom, zullen aanplakbrieven, de koop-of tehuurstelling kondigend, kunnen aangebracht worden aan de ramen van het betreffende eigendom.

c- Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk op de gevel van het gelijkvloers, vlak naast de algemene inkommen, of op de inkomdeuren en de zijpanelen ervan zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen.

In dit laatste geval behoudt de algemene vergadering zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrief vast te stellen, en de plaats te bepalen waar hij zal mogen aangebracht worden.

d- Publiciteit van de aannemer.

Bouwbedrijf Amelinckx zal gedurende de ganse duurtijd der werken tot en met de volledige afwerking van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, op om het even welk deel of welke plaats van het gebouw publiciteit voor de verkoop der privaat elementen kunnen maken. Voor deze publiciteit zijn alle gemeenschappelijke publiciteitsmiddelen toegelaten, onder andere aanplakbrieven, geschilderde panelen, geschilderde doeken, al dan niet verplicht en zonder beperking van grootte, omvang, aard van materialen, kleuren en dergelijke. De onderaannemers zullen eveneens gedurende de ganse duurtijd der werken tot en met de volledige afwerking van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, onder de voorwaarden door Bouwbedrijf Amelinckx te bepalen, publiciteit mogen aanbrengen.

9.- Voorbehoud op de prijs van gemeenmaking van scheidsmuren

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht om voor eigen rekening de prijs op te trekken voor de gemeenmaking van de scheidsmuren en afsluitingen op te richten te paard op de plaatsen welke het terrein, gemeen deel, afscheiden van aanpalende eigendommen. Bijgevolg heeft Bouwbedrijf Amelinckx alleen het recht om over te gaan tot de meting, de schatting en het oordelen en kwijting geven van de prijs van de overname.

Dit voorbehoud van welke aard het ook weze kan echter van Bouwbedrijf Amelinckx geen verplichting mede brengen desgevallend tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de tehuurstelling en de heropbouw van die muren, noch haar betrekken om het even welke verantwoordelijkheid.

Indien om een of andere reden de tussenkomst van de mede-eigenaars van de privaatieve en gemeenschappelijke delen zou niet mogelijk geoordeeld worden of noodzakelijk zou zijn om zekere bevestigingen volledig af te handelen, dan zullen dezen daartoe grat



hun medewerking dienen te verlenen op eerste verzoek van Bouwbedrijf Amelinckx en dit op straf van schadevergoeding en intresten.

10.- Beheer.-

In afwijking van artikel 27 en anderen van het hieraangehecht algemeen reglement van medeigendom wordt er bedongen dat het beheer van het eigendom zal toevertrouwd worden aan Bouwbedrijf Amelinckx of aan een maatschappij of persoon door haar aan te duiden en dit gedurende een termijn van tien jaar, aanvang nemend te rekenen van de afwerking van het gebouw, Oranjestraat, waarmee het gebouw voorwerp dezer akte verbonden is. Dit beheer begrijpt onder meer alle toekenningen die voortspruiten uit de functies van de syndicus ingevolge het reglement van medeigendom.

Aldus zal iedere eigenaar gehouden zijn gedurende deze termijn van tien jaar aan bouwbedrijf Amelinckx en/of de aangestelde beheerder/syndicus zijn aandeel te storten in de kosten en de algemene lasten, erin begrepen de normale vergoeding voor de uitvoering van het beheer. De algemene vergadering der eigenaars kan een of twee commissarissen benoemen-afgevaardigden gelast met het nazicht van alle stukken, alle rekeningen, balansen enzovoort in verband met gezegd beheer van het eigendom.

Dit nazicht dient te geschieden in de burelen van de aangestelde beheerder/syndicus.

De aangestelde beheerder kan eenzijdig van dit beheer afzien op het einde van elk jaar mits voorbericht van drie maanden.

Beheerkosten.-

Onverminderd de onkosten hierna onder c) vastgesteld verbonden aan het beheer van het gebouw, te verdelen volgens het aantal eenheden in de gemene delen, zoals in de regel voor de gemeenschappelijke lasten, wordt de beheervergoeding als volgt vastgesteld:

- a- veertig frank per maand per appartement, studio of commerciële eigendom;
- b- tien frank per maand voor iedere autostandplaats,
- c- beheersonkosten: vierhonderd frank per maand voor het ganse gebouw.

De aldus bepaalde beheersvergoedingen en beheersonkosten zijn vastgesteld op basis van het indexcijfer bij consumptie zijnde honderd en tien punt vijf honderdsten. Zelfde vergoedingen en onkosten zullen van rechtswege proportioneel aangepast worden aan de schommelingen van de index vanaf de eerste vervalldag volgend op het ogenblik waarop de index een schommeling van vijf punten zal hebben ondergaan ten overstaan van het indexcijfer dat als basis gediend heeft voor de rekening van de laatste vervalldag.

11.- Kelders.-

Zolang de kelders niet verkocht zijn blijven zij in private eigendom toebehoren aan Bouwbedrijf Amelinckx.

Nochtans na een termijn van twintig jaar te rekenen van heden en op voorwaarde dat Bouwbedrijf Amelinckx op dit ogenblik geen eigenares meer is van gelijk welk privaatief eigendom in dit gebouw, waaraan aandelen in de gemene delen verbonden zijn, zullen

Herde dubbel
blad.

zij beschouwd worden als gemene delen en als dusdanig toebehoren aan de eigenaars van de privatieve gedeelten van het gebouw, ieder volgens zijn aantal aandelen in de gemene delen, zulks zonder enige vergoeding voor Bouwbedrijf Amelinckx.

De algemene vergadering der mede-eigenaars zal alsdan gewone meerderheid van stemmen beslissen over de bestemming die ten dienste van de onverdeeldheid aan die kelders zal gegeven worden.

Indien Bouwbedrijf Amelinckx na bedoelde termijn van vijf jaar nog eigenares zou zijn van privatieve elementen in het gebouw, waaraan aandelen in de gemene delen verbonden zijn, zo zal de gezegde termijn na dewelke de niet verkochte aandelen tot de gemene delen van het gebouw zullen behoren verlenend worden tot op het ogenblik van Bouwbedrijf Amelinckx geen eigenares meer zal zijn van privatieve elementen in het gebouw met zelfstandig bestaan?

De vervreemding van kelders is slechts toegelaten tussen de eigenaars van appartementen of andere privatieve gedeelten van het gebouw en moet geschieden bij authentieke akte aan overschrijving onderworpen.

Het genot of de verhuring van die kelders kan slechts aan bewoners van het gebouw worden verleend.

12.- Open haarden.-

Open haarden worden gedoogd op risico van de kopers.

Open haarden en siermantels mogen enkel gebouwd worden door firma's aangenomen door Bouwbedrijf Amelinckx.

13.- Erfdienstbaarheden.-

a- Kanalisaties: De afloopbuizen en leidingen van electriciteit, water en gas, en in het algemeen alle kanalisaties, worden door de privatieve kelders en garages aangelegd worden langs de wanden en/of plafond. De eigenaars of gebruikers van gezegde kelders en garages zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen voor toegang moeten verlenen tot zelfde kelders en garages om nodig herstellingen uit te voeren.

b- Schuilkelders: Gelet op bestaande verplichtingen tegenover de openbare besturen, zullen de aangeduide kelders en een gedeelte van de gemeenschappelijke doorgangen in de kelder, als op het aangehechte plan der keldering is aangeduid, de vereiste omstandigheden als schuilkelder dienst doen. Gebruikers van kelders zullen bijgevolgt met deze bijzondere bestemming zwaar zijn in voordeel van het gebouw, terwijl voor de gemeenschappelijke doorgangen in de kelder, die tot de gemene delen van het gebouw behoren, er ook met dezelfde bestemming zal dienen rekening houdend ~~hier~~ gehouden te worden.

c- Juridische Verdeling: De juridische verdeling van het gebouw kan in geen enkel opzicht schaden aan de bouwkundige eenheid van het gebouw, zodat alle privatieve elementen afzonderlijk en iederzeldertijd als heersende en lijdende erfdienstbaarheden moeten aangezien worden voor al wat onder meer betreft:
a- alle soorten kanalisaties van water, gas, electriciteit, aflopen centrale verwarming, luchtkokers en schouwpijpen
deze opsomming



is niet definitief doch wel exemplatief.

- alle zichten, licht-en luchtscheppingen.
- de afwateringen van regenwater.
- de installaties voor ontvangst van radio-en televisieuitzendingen.

14.- Verzekeringen.-

a- Bouwbedrijf Amelinckx geniet de gehele beslissingsvrijheid voor het onderschrijven van de verplichte verzekeringen alsook voor het onderschrijven of het niet-onderschrijven van de niet verplichte verzekeringen die haar nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het gebouw op elk vlak.

b- De verzekeringen met betrekking tot het gebouw zijn onderschreven of zullen onderschreven worden aan de gunstigst mogelijke voorwaarden en bij verzekeringsmaatschappijen van eerste rang.

De gemeenschap van mede-eigenaars is daartoe gehouden de aldus onderschreven verzekeringen te zullen voortzetten en er de premien van te betalen. De mede-eigenaars die hypothecaire bijvoegsels op de brandpolis zouden verlangen, kunnen zich deze reeds doen afleveren zonder het ogenblik te moeten afwachten waarop de verzekeringen op de gemeenschap worden overgezet.

c- Indien de beroepsbedrijvigheid of de persoonlijke daad, of een daad van een lid van het gezin van een mede-eigenaar of om eender welke reden hem persoonlijk is, er aanleiding toe geeft dat een premie of een bijpremie of verhoging van premie aan de verzekeraars verschuldigd wordt, zal de betrokken mede-eigenaar ertoe gehouden zijn op zicht aan het Bouwbedrijf Amelinckx of aan de gemeenschap de bedragen terug te betalen die aldus om zijne twille verschuldigd zijn.

d- Zoals voorzien in artikel 36 van het algemeen reglement van mede-eigendom kan iedere eigenaar te zijnen koste een bijkomende verzekering afsluiten indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is. Hij is echter verplicht een dergelijke verzekering aan te gaan door tussenkomst van de verzekeringsmakelaar van de oorspronkelijke polissen.

15.- Lift.-

De installatie van de lift is voorzien voor bediening van het gelijkvloers en de hoger gelegen verdiepingen met uitzondering van de technische verdiepingen en zonder afdaling tot in de kelder.

16.- Erfdienstbaarheid -Hoogspanningskabine.-

De hoogspanningskabine, aangeduid bij de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zal door de mede-eigenaars niet kunnen gebruikt worden. Deze kabine moet voorbehouden blijven aan de elektriciteitsmaatschappij, die er de gehele en exclusieve beschikking over heeft, op last van onderhoud.

17.- Verkoop van autostandplaatsen, autoboxen en dubbele autostandplaatsen.-

De autostandplaatsen, (garages-peintures) en autoboxen zullen door Bouwbedrijf Amelinckx, en door haar latere rechtverkrijgers kunnen verkocht worden aan personen, inbegrepen rechtspersonen,

die geen eigenaars zijn van andere privatieve elementen in het gebouw.

18.- Werken.-Wijzigingen van plannen en /of constructies.-

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich, voor een maximum tot van tien jaar vanaf de volledige afwerking van het gebouw, het recht voor de constructies, zoals deze beschreven zijn in de beschrijving van het gebouw en blijken uit de aangehechte plannen te wijzigen indien nodig in overeenstemming met de bevoegde heden.

Deze wijzigingen kunnen, zonder dat deze opsomming enige beperking zou inhouden, onder meer bestaan in:

- a- het oprichten van meer verdiepingen dan op de hieraan geheven plannen voorzien.
- b- bijbouwen van een deel of delen aan het gebouw.
- c- het niet-bouwen van een deel of delen van het gebouw, zoals voorzien in de beschrijving van het gebouw en de aangehechte plannen.
- d- het samenvoegen van een of meerdere plaatsen, of van een deel van plaatsen, of van een privaat element of een deel ervan met een aanpalend privaat element. (Toepassing van het accordeesysteem).
- e- het toebrengen van veranderingen aan de indeling van om het even welk plateau en/of aan de inwendige schikkingen van de privatieve panden, en dit in het bijzonder zij het niet uitsluitend met het oog op het gelijkvloers en de technische verdiepingen.
- f- het aanbrengen van private rechtstreekse toegangen tot privatieve panden op het gelijkvloers.
- g- het wijzigen aan de gemeenschappelijke delen en ruimten of lokalen bij bestaande privatieve panden, en tevens met inbegrip van het verplaatsen van gemene delen, lokalen of ruimten evenwel zal een privaat pand, of gedeelte ervan, tot gemene lokalen kunnen omgevormd worden.

Bouwbedrijf Amelinckx kan van dit recht gebruik maken hetzij met het oog op de verkoping uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers.

Nochtans zullen de wijzigingen onder a, b, c, en e slechts kunnen doorgevoerd worden zolang de gemene delen van het gebouw niet volledig afgewerkt zijn.

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

A- Het aantal aandelen toegekend in de gemene delen aan de wijzigd blijvende privatieve elementen, zoals deze toekennings blijkt uit de beschrijving van het gebouw zal steeds onveranderd blijven, maar het totaal aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar.

Aldus zal het totaal aandelen vermeerderen, wanneer verdiepingen zouden bijgebouwd worden of wanneer een deel of delen aan het gebouw zouden worden toegevoegd; mits deze niet tot de gemene delen behoren. Het aantal toe te voegen aandelen aan het algemeen totaal zal vastgesteld worden door Bouwbedrijf Amelinckx.



en dit in verhouding tot de bijgekomen privatieve oppervlakte, ten overstaan van de voorziene privatieve oppervlakte, (~~ten overstaan van de~~) lees waaraan aandelen verbonden zijn.

Indien daarentegen de wijziging bestaat in het niet bouwen van een of meerdere privatieve delen waaraan volgens de beschrijving van het gebouw, aandelen in de gemene delen zijn toegekend dan zal het totaal aantal aandelen van het gebouw met het aantal aandelen toegekend aan de niet-gebouwde privatieve delen, vermindert worden.

B- Ingeval van toepassing van een accordeonsysteem waardoor een deel of delen van een privaat element van eenzelfde verdieping of van boven elkaar gelegen verdiepingen (duplex appartementen) toegevoegd worden aan een ander privaat element, zal er overgang van een aantal aandelen plaats hebben tussen de betrokken privatieve elementen, volgens de gebouwde oppervlakte die van de ene naar de andere overgaat, het al eveneens vast te stellen door Bouwbedrijf Amelinckx.

C- Ingeval van betwisting over de vermeerdering, vermindering of overgang van aandelen in de gemene delen zal de betwisting onderworpen worden aan het scheidsrechterlijk oordeel van de Heer Notaris, opsteller van de basisakte, wiens machten hierna sub 41 zijn bepaald.

Iedere verkrijger zal door het enkel feit van zijn verkrijging aangezien worden als akkoord gaande met deze procedure.

D- Door de mogelijke vermeerdering of vermindering van het totaal aantal aandelen in de gemene delen van het goed, ingevolge doorgevoerde wijzigingen, kan de tussenkomst van elk privaat element in de gemeenschappelijke lasten veranderen.

E- Ingeval van wijzigingen aan de constructies met als gevolg wijziging aan het aantal aandelen, zal dit geen enkele verandering van de verkoopvoorwaarden, onder meer de prijzen, met elke verkrijger bedongen, met zich mede brengen.

F.- Volmacht; Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel, en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende akte nodig is ingevolge de verandering van constructies of plans, of om het even welke andere oorzaak, op eerste verzoek van Bouwbedrijf Amelinckx kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Alle verkrijgers nemen deze verbintenissen op zich door het enkel feit van de verkrijging.

In dit verband geven alle verkrijgers van om het even welke privatieve elementen in het gebouw, volmacht aan Bouwbedrijf Amelinckx om voor hen en in hun naam alle nodige wijzigende en/of aanvullende basisakte te tekenen, daarin alle wijzigingen aan constructies, plansindelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in het gebouw zelf als met aanpalen de eigendommen, en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van

de dubbel
blad.

hetgeen vorengaat, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vermeld.

19.- Televisie en radioantenne.-

a- Er wordt bedongen dat het gebouw, voorwerp van deze akte Marnixstraat 16 te Antwerpen, en het in oprichting zijnde gebouw, gelegen op nevensliggend perceel tegen de Oranjestraat 23, eveneens opgericht door Bouwbedrijf Amelinckx, slechts een gemeenschappelijke antenne zullen hebben en dit zoals reeds werd bepaald in de basisakte van het gebouw Oranjestraat 23 te Antwerpen, verleden voor ondergetekende Notaris Willem Janssens, te Antwerpen, op zeven januari negentien honderd zeventig.

b- Indien Bouwbedrijf Amelinckx tijdens de afwerking van het gebouw een dergelijke gemeenschappelijke antenne zou laten plaatsen door derden, dan zullen de verkrijgers gehouden zijn deze antenne over te nemen onder de voorwaarden door Bouwbedrijf Amelinckx bedongen.

Een gedeelte van de kosten van deze antenne, onder andere deze in verband met de kablering en met de aansluitdoos, vallen rechtstreeks ten laste van de verkrijgers van de appartementen en studio's en zullen dan ook door de verkrijgers rechtstreeks aan de installateur moeten betaald worden.

De onderhoudskosten der gemeenschappelijke antenne zullen gedragen worden door alle eigenaars, zelfs door deze wien appartement of studio niet is aangesloten op de gemeenschappelijke antenne.

Na de ingebruikneming van de antenne zal omtrent onderhoud, wijziging en eventuele uitbreiding der ontvangst mogelijkheden beslist worden door de algemene vergadering der eigenaars bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Wijziging en/of uitbreidingen vallen eveneens ten laste van alle eigenaars in het gebouw.

c- In aansluiting met hetgeen vooraangaat wordt bepaald dat Bouwbedrijf Amelinckx en/of de door haar erkende installateur het recht heeft naastliggende gebouwen op de antenne aan te sluiten zo deze door het gebouw, voorwerp van deze akte, in de normale radio-en televisieontvangst zouden gehinderd worden.

In zulke gevallen zullen de onkosten van mogelijke aansluitingen volledig ten laste vallen van dezen die aansluiten met bovendien verplichting tussen te komen in het onderhoud, verzekering, herstelling en dergelijke van de antenne met bijhorende heden, en dit in de proportie door de syndic te bepalen, dit wil zeggen in dezelfde verhouding als voor de appartementen in het behandeld gebouw.

Verder wordt uitdrukkelijk bedongen dat, ingeval Bouwbedrijf Amelinckx op de onmiddellijke aanpalende percelen een hoogebouw zou oprichten, de antenne van het gebouw, zal mogen aangewend worden voor deze eventuele aanpalende gebouwen, zulks echter mits aanpassing van de installatie indien nodig. In dergelijke geval zal het onderhoud, herstelling, vervanging,

100

P 12074

levende
laatste
blad



verzekering en dergelijke over de aangesloten gebouwen verdeeld worden in functie van het aantal appartementen per gebouw.

Hetgeen vorengaat onder c) wordt enkel gegeven ten titel van inlichting. De voorziene mogelijkheden zijn niet beperkend opgevat en Bouwbedrijf Amelinckx en/of de door haar erkende installateur zullen de toepassingen van het vorengaande principe mogen uitbreiden naargelang de technische mogelijkheden en/of noodwendigheden.

Dit alles zonder enig verhaal vanwege de verkrijgers van privatieve elementen in het gebouw, hetzij tegen Bouwbedrijf Amelinckx, hetzij tegen de door haar erkende installateur.

20- Apparatuur voor behandeling van het water.-

De apparatuur voor behandeling van het water maakt geen deel uit van de verkoopsovereenkomst.

Indien deze apparatuur noodzakelijk blijkt voor Bouwbedrijf Amelinckx dan zal deze laatste het recht hebben de apparatuur, die haar geschikt blijkt, te voorzien. Zij zal daartoe aankoop- of huurovereenkomsten, met inbegrip van onderhoud, met derden kunnen afsluiten.

De verkrijgers zijner toe gehouden de afgesloten overeenkomsten met de daaraan verbonden kosten, over te nemen.

Deze kosten zijn door de eigenaars elk in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen op eerste verzoek terug te betalen aan Bouwbedrijf Amelinckx indien deze het voorschot ervan gedaan heeft.

21.- Afdwijking artikel 31 algemeen reglement van medeeigendom.-

a) Aantal afrekeningen; In afwijking aan artikel een en dertig van het algemeen reglement van medeeigendom wordt er bepaald dat de syndicus jaarlijks twee afrekeningen van algemene onkosten zal opstellen, de eerste tijdens de maand april en de tweede tijdens de maand oktober.

Het permanent voorschot voorzien in artikel een en dertig van het algemeen reglement, en dat voldoende moet zijn om de uitgave van een semester te dekken, wordt thans vastgesteld op drie honderd frank per aandeel in de gemene delen verbonden aan het om even welk privaatief element, het al onder voorbehoud van het recht voor de syndicus of de vergadering om dit bedrag aan te passen, indien nodig.

b- Verdeling der gemeenschappelijke uitgaven:

1- Gemeenschappelijke kosten bouw Marnixstraat: Alle gemeenschappelijke kosten zullen tussen de medeeigenaars verdeeld worden in evenredigheid met het aantal aandelen in de gemene delen, verbonden aan ieder privaatief deel, tot het totaal aantal eenheden in de gemene delen verbonden aan het ganse eigendom, met uitzondering nochtans van de door de basisakte en door het algemeen reglement van medeeigendom voorziene afwijkingen.

2- Kosten in verband met bouw Oranjestraat en bouw Marnixstraat:

De kosten van de gemeenschappelijke delen eigen aan de twee bouwen ingevolge de geschapen erfdienstbaarheden, waarvan sprake in artikel 40 van de basisakte, zullen tussen de twee gebouwen verdeeld worden zoals bepaald in gemelde uitbreiding van artikel

Levende en
ste dubbel
blad.

40 der basisakte.

c) Afwijkingen verdeling kosten.- Indien er tussen de gemeenschappelijke ingangen der appartementen en een commercieel gelijkvloers geen verbindingen bestaan (door een deurtogang gevend tot de halls) dan zal dit commerciële eigendom niet dienen te komen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de halls en de trapzalen? De vrijstelling geldt ook voor het magazijn/atelier "Bouwbedrijf Amelinckx N.V." van het gelijkvloers.

De eigenaar van het commercieel eigendom dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang zal steeds een verbinding moeten bouwen natuurlijk op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructies het bouwen van de nieuwe lijke toegang toelaten.

Een bestaande verbinding zal steeds kunnen afgeschaft worden. De bouwplannen omtrent voorgaande wijzigingen in de constructies (toegangen) zullen voor de uitvoering door een algemene vergadering dienen goedgekeurd te worden.

Aan het bouwen, of het verwijderen van deze toegangen is verbonden het al of niet tussenkomen in de inrichtingskosten en onderhoudskosten van de hall en trapzalen, zoals hiervoor vermeld.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit. Deze clausules gelden hier ook voor het magazijn/atelier "Bouwbedrijf Amelinckx N.V."

d) Afwijking voor de verdeling van de kosten van warm water en koud water.e

Indien de installaties voor warm water en koud water, en het verbruik van warm en koud water in een groot commercieel eigendom minder belangrijk is dan voor een gewoon appartement, dan zal voor dit commercieel eigendom de bijdrage in de kosten voor warm water en koud water gelijk zijn aan de bijdrage van een appartement type A met vijf en twintig aandelen. Dit geldt hier ook voor het magazijn/atelier.

Deze afwijking vervalt indien het grote commerciële eigendom verdeeld wordt in verschillende kleinere eigendommen of zo vastgesteld wordt dat in het behouden grote commerciële eigendom de bestaande installaties uitgebreid worden en of het gebruik van warm water en koud water vermeerderd en hoger komt te liggen dan het verbruik van het type appartement met hetwelk het vergelijk werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

Indien het groot magazijn niet aangesloten wordt op de water installatie zal desaan gaande geen bijdragend aandeel vastgesteld zijn.

22.- Verdeling commerciële eigendommen op het gelijkvloers-wijziging der constructies.-

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor om, tijds na de afwerking van het gebouw, het magazijn/atelier van het gelijkvloers en de andere privaatieve panden, gelegen op dit gelijkvloers te verdelen in verschillende kleinere commerciële eigendommen waarvan de aandelen zullen vastgesteld worden door Bouwbedrijf Amelinckx in verhouding tot de verdeelde oppervlakte.

vlakke.

In geval van dergelijke verdeling in verschillende eigendommen zal Bouwbedrijf Amelinckx de reeds uitgevoerde of nog uit te voeren plannen van de constructies kunnen wijzigen volgens de noodwendigheden onder andere voor het bouwen van eventuele privaatieve ingangen voor verdeelde eigendommen en dit zonder voorafgaandelijke goedkeuring der plannen door de verkrijgers van andere eigendommen. Dit enige voorbeeld van voormelde wijziging wordt slechts als voorbeeld aangehaald en is dus in geen geval beperkend.

23.- Inrichting gelijkvloers en technisch verdieping.-

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor om de delen van het gebouw, zijnde de gelijkvloerse verdieping en de technische verdieping, waarvan de indeling niet is geschied en waaraan op de aangehechte plannen nog geen bestemming werd gegeven, tijdens of na afwerking van het gebouw, in te delen en er een bestemming aan te geven welke zij geschikt zal oordelen. Eenheden in de gemeene delen toe te kennen aan de aldus ingerichte eigendommen zullen vast gesteld worden door Bouwbedrijf Amelinckx, in verhouding tot de verdeelde oppervlakte, Bouwbedrijf Amelinckx zal bijgevolg het recht hebben de plannen betreffende deze eigendommen te wijzigen, en al het nodige te doen om deze eigendommen in te richten overeenkomstig de bestemming waartoe zij later zal beslissen.

24.- Privaatieve meters.- Hoofdaansluiting.-

De kosten voor het leveren en het plaatsen van individuele meters voor electriciteit, gas, gebeurlijk de meters voor koud en warm water, de warmtemeters op de radiatoren, zijn niet begrepen in de overeengekomen prijzen en verkoopvoorwaarden, daaren tegen het binnen brengen van hoofdleidingen voor electriciteit, gas en water is ten laste van Bouwbedrijf Amelinckx.

Bouwbedrijf Amelinckx heeft het recht individuele meters te voorzien, en zal te dien einde aankoopkontrakten of huurovereenkomsten met inbegrip van onderhoud, kunnen afsluiten.

De verkrijgers zullen er toe gehouden zijn de afgesloten overeenkomsten over te nemen en de kosten, nl. aankoopprijs of huurprijs van de meters, de plaatsingskosten, de onderhoudskosten en andere te betalen.

25.- Betalingen.-

a) de kontraktuele betalingsschijven in hoofdsom zijn integraal verschuldigd volgens de bijzondere betalingsvoorwaarden vrijelijk met Bouwbedrijf Amelinckx, bedongen.

b) In geval van laattijdige betaling is er van heden af uitdrukkelijk overeengekomen dat een transactionele schadeloosstelling verschuldigd is, van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebreke stelling, in het voordeel van de aannemer, zulks in toepassing van artikel 1152 van het burgerlijk wetboek. Deze schade loosstelling wordt vastgesteld op een ten honderd per maand, een begonnen maand zijnde gelijk aan een volle maand, vrij van belastingen van eisbaarheid af tot de betaling.

Deze clause in afwijking van de beschikkingen van hoofdstuk

IV paragraaf vijf van het algemeen lastenkohier.

26.- Garages-peintures -Boxen-Dagparkings.

a) Garages.- Peintures.-(met verflijnen afgebakende autostandplaatsen). Alle eigenaars van ingerichte garages zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen teneinde het plaatsen van de wagens niet te hinderen, zo zal iedereen verplicht zijn de wagens te plaatsen op de aslijn van de standplaats.

Geen enkel voorwerp, dat de bureu zou hinderen mag aan de zijkanen van een voertuig geplaatst worden. De deuren van de wagens mogen bij het openen met de hoek van hun opening over de plaats van hun geuur komen, maar dit alleen bij deze gelegenheid en voor zover dit manoeuvre geen schade veroorzaakt aan het er naast gestelde voertuig.

b) Afsluiting van autostandplaatsen: Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, telkens wanneer dit nodig geacht wordt om welke reden ook, autostandplaatsen op de grond afgebakend met verflijnen (garages-peintures) in te richten als afgesloten autoboxen.

De verkrijgers van autostandplaatsen (garages-peintures) hebben eveneens het recht hun autostandplaatsen om te vormen tot een autobox, doch slechts op voorwaarde dat de eigenaars van de aanpalende autostandplaats(en) daarmede instemmen.

c) Inrichting van stapelplaatsen en magazijn: Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor meerdere naast elkaar gelegen autostandplaatsen tot een enkel privaatief element samen te voegen en dit op de aangeduide scheidinglijnen geheel af te sluiten bij middel van muren, deuren en poorten.

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor de garages, peintures, gemerkt GPA 38 tot en met GPA 55, en de boxen A 46, A 47, A 56, A 57, A 58 met de daarvoor gelegen verkeersruimten met stippelij aangeduid op aangehechte kelderplan n° 15 in te richten als magazijn/dépot/atelier, door het geheel af te sluiten bij middel van muren, deuren en poorten, deze opsomming is ten titel van voorbeeld en niet beperkend.

Het aldus verkregen nieuw privaatief element zal benevens het bergen van voertuigen, ook als magazijn of stapelplaats kunnen aangewend worden.

Aan het aldus verkregen privaatief element zal een aantal aandelen verbonden worden gelijk aan het totaal aantal aandelen dat verbonden was aan de samengevoegde autostandplaatsen.

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich hetzelfde recht voor voor alle andere autostandplaatsen die haar nog toebehoren met dien verstande dat de normale toegang naar de andere autostandplaatsen niet wordt afgesloten.

Indien dit geval zich voordoet dan zal het gedeelte van de gemeenschappelijke doorgang voor voertuigen dat aldus mede wordt ingelijfd, deel uitmaken van een privaatief element en zal de gemeenschappelijke karakter verliezen, met als gevolg dat de

kosten van onderhoud en herstelling van het ingelijfde gedeelte alsdan uitsluitend ten laste komen van de betrokken verkrijger.

Het staat de eigenaar van het magazijn/gelijkvloers vrij door liften, trappen of op andere wijze, dit magazijn te verbinden met privatieve elementen die hem in aanpalende ruimten van de kelderverdieping zouden toebehoren. In voorkomend geval zullen de voor het gelijkvloers voorziene uitbatingsmogelijkheden tot de alzo ingerichte kelderverdieping uitgebreid worden.

27.- Doorgang over de terrassen naar de brandladders.-

Er wordt in het voordeel van alle privatieve elementen in het bijzonder, lastens de terrassen op de verdiepingen, aan welk privaatief element ook verbonden, een erfdienstbaarheid gevestigd van doorgang naar de brandladders, of brandtrappen derwijze dat om het even wie, telkens wanneer dit noodzakelijk mocht blijken, van deze brandladders of trappen zou gebruik maken.

Dit recht van doorgang wordt ook gevestigd voor het onderhoud en herstellen van de ladders en trappen.

28.- Kosteloze afstand van grond.- Het appartementsgebouw wordt opgericht op het perceel grond zoals(hierboven) beschreven, welke perceel grond een algemeen gemeen deel daarstelt zoals blijkt uit de beschrijving van het gebouw.

Indien volgens de eisen van de openbare overheid kosteloze afstand dient gedaan te worden van een gedeelte van zelfde voormeld perceel grond met het oog op de aanleg van openbare wegen of voor enig ander doel, geven de verkrijgers en rechtvolgers van Bouwbedrijf Amelinckx ten welke titel ook, door het enkel feit van hun verkrijging onwederroepelijk volmacht aan Bouwbedrijf Amelinckx om in dit verband voor hen en in hun naam, alle nodige schikkingen en overeenkomsten met de openbare overheid te treffen alle voorwaarden te bedingen, alle stukken, plans, dokumenten en akten te tekenen en goed te keuren, waan te kiezen het al met mogelijkheid van indeplaatsstelling.

29.- Dak-terrassen.-

Voor het eventueel bouwen en/of inrichten van dakterrassen wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 4, vijfde hoofdstuk van het algemeen lastenkohier.

Deze terrassen worden ingericht op het dak dat gemeen deel blijft.

Slechts de vloerbedekking van het terras is privaatief. Er wordt een erfdienstbaarheid gevestigd voor wat betreft inrichting en gebruik van deze terrassen lastens de gemene delen in voordeel van de betrokken appartementen die een dakterras zouden verkrijgen.

De gebruikers zullen anderzijds zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan dit dak kunnen toebrengen.

Indien deze terrassen ingericht worden zullen zij belast zijn zo in voordeel van alle privatieve elementen in het gebouw, als in voordeel van de gemene delen, met een toegang voor het gebruik van de verhuishalken, en voor alle onderhouds

werken, aan het dak of andere gemene delen van het gebouw.
30.- Installaties voor verwarming en warm water-Gebruik van brandstof.-

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor de installaties, gelegen in het gebouw Oranjestraat, in te richten voor het gebruik van de brandstof van haar keuze. Als brandstoffen kunnen gebruikt worden: lichte stookolie, zware stookolie en aardgas.

31.- Termijn van levering.-

De afwerkingstermijn wordt bepaald in de bijzondere overeenkomst tussen partijen.

32.- Verhuring.-

In geval van verhuring moet in de huurovereenkomst bepaald worden dat de huurder kennis heeft genomen en volledig op de hoogte is van de inhoud van de basisakte, van het algemeen reglement van mede eigendom, alsmede van alle door de algemene vergadering der eigenaars getroffen beslissingen, verder de verplichting opneemt zich te zullen gedragen overeenkomstig alle daarin voortkomende bepalingen en overeenkomstig alle beslissingen die naderhand zouden getroffen worden door de algemene vergadering van de eigenaars.

33.- Brandvoorzorgsmaatregelen.-

Het leveren en plaatsen van blusapparaten maakt deel uit van het aannemingskontraat. In geval de overheid het plaatsen van blusapparaten oplegt, zullen de kosten daaraan verbonden nl. huur- of aankopingsprijs, de plaatsingskosten en onderhoudskosten, en andere te laste vallen van de verkrijgers van de appartementen en andere privaatieve delen, in evenredigheid tot hun aandelen in de gemene delen.

34.- Betalingen van voorschotten en afrekeningen van algemene onkosten.-

Iedere mede-eigenaar zal de voorschotten en zijn bijdrage in de algehele onkosten aan de beheerder moeten storten binnen de dertig dagen vanaf de datum van het verzoek om betaling of verzending der afrekening.

Ieder mede-eigenaar die in gebreke blijft de gevraagde stortingen en voorschotten te voldoen binnen de gezegde termijn van dertig dagen, zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een boete oplopen van vijf en twintig frank per dag, vermindering en dit te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van dertig dagen. Deze boete wordt van rechtswege gebracht op vijftig frank per dag, te rekenen vanaf de tiende dag volgend op datum van neerlegging per post van het aangetekend schrijven hem door de beheerder toegestuurd voor het opeisen van de storting op het voorschot en tevens dienen als ingebrekestelling, tot en met de dag van de volledige betaling. Dit bedrag is noodzakelijk en van zeer strikte toepassing voor de normale gang van zaken en het goede beheer en onderhoud van het gebouw. Deze boeten zullen gevoegd worden bij en deel uitmaken van het reservefonds. Evenwel zullen voor de beslissingen genomen inzake voorschotten en stortingen gedurende de periode

gaande van één juli tot einde september, de boeten slechts beginnen te lopen en opvorderbaar zijn vanaf de vijftiende oktober daaropvolgend.

De ingebreke blijvende mede-eigenaar zal, onverminderd de opgelopen boete per dag vertraging zoals hierboven is gezegd kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de heerder handelende in naam van alle andere mede-eigenaars, de beheerder daartoe een kontraktuele en onherroepelijke volmacht hebbende zolang hij in functie is.

35.- Tweeden en derde paragraaf van artikel drie en artikel zes van hoofdstuk vijf van het algemeen lastenkohier, betreffen de openbare werken, en centrale verwarming worden afgeschaft en zijn uitdrukkelijk in dit lastenkohier vervallen.

36.- Om de verluchting van het magazijn/atelier van de gelijkvloerse verdieping en de eventuele uitbreiding tot in de kelder te verzekeren zullen er verluchtungs pijpen in de gemeenschappelijke aera's of langs de achtergevels, van het gebouw mogen geplaatst worden tot op het dak, en zo nodig ook ofwel in het magazijn/atelier op het gelijkvloers of in de kelder, ofwel op het dak van het gebouw de geschikte ventillatieapparatuur mogen aangebracht worden. Daarbij zullen de voorzorgsmaatregelen moeten getroffen worden om bij de uitbating van de ventillatie de bewoners van de appartementen niet te storen.

37.- Verhuis.- Appartementen en studio's achterzijde.

De verhuis naar de appartementen en studio's, gelegen aan de achterzijde van het gebouw, zal geschieden langs het magazijn/atelier van de gelijkvloerse verdieping, de verhuis-val, voorzien in het dak van het magazijn/atelier, en de weg, voorzien voor verhuis op het dak van de gelijkvloerse verdieping vanaf de verhuis-val.

Zodat het magazijn/atelier bezwaard is met een erfdienstbaarheid van doorgang, waarvan de uitgestrektheid te meten is aan een normaal noodzakelijk gebruik, dat aan de bewoners van de appartementen en de studio's van de achterzijde moet toelaten hunne meubelen in en uit hunne woning te nemen, allen of per stuk, maar slechts tussen acht en zestien uur op werkdagen.

38.- De appartementen B en M, gelegen op de vierde verdieping, zijn bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuisbalken op de voordaken, van de derde verdieping, ten einde te kunnen voorzien in de verhuis van de studio's A en N op de eerste, tweede en derde verdieping, en voor alle onderhouds- en herstellingswerken aan voornoemde voordaken.

Deze erfdienstbaarheid is te meten aan een normaal gebruik en noodzakelijk gebruik, die aan de bewoners van gemelde studio's A en N moet toelaten hunne meubelen in en uit hunne woning te nemen, allen of per stuk, maar slechts tussen acht en zestien uur op werkdagen.

* * *

De verschijnster in deze "de Naamloze Vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx" doet alhier opmerken dat in de basisakte, betreffende het gebouw Oranjestraat 23, te Antwerpen, verleden voor Ondergetekende Notaris Willem Janssens, te Antwerpen, op zeven januari negentien honderd zeventig en overgeschreven ten eerste hypotheek kantore van Antwerpen, op een en twintig januari daarna, deel 4489, nummer 1, de volgende clausules zijn opgenomen die eveneens van kracht zijn voor het gebouw, Marnixstraat, 16, voorwerp dezer akte.-----

39.- Bouw Marnixstraat, te Antwerpen, verhoudingen, gemeenschappen en erfdienstbaarheden, tussen die bouw en het gebouw voorwerp van tegenwoordige basisakte.---

a) het perceel grond groot twee duizend twee en negentig vierkante meters gelegen zuidwaarts van het perceel groot duizend honderd drie en vijftig vierkante meters van tegenwoordige basisakte, tegen de Marnixstraat te Antwerpen, zoals het is afgebeeld op het hieraan toegevoegd en hoger vermeld grondplan wordt bezwaard ten eeuwige dage in voordeel van de garages in deze basisakte omschreven van een voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheid van in en uitweg naar en van de Marnixstraat voor alle voertuigen het normaal gebruik van deze garages of gebeurlijk magazijn/atelier.

Deze wegens zich verder uitstrekkend onder het gelijkvloers van het perceel palende aan de Marnixstraat op de volle lengte van de scheidslijn tussen de twee panden van de Oranjestraat en Marnixstraat om het normaal gebruik van de garages in het gebouw van de Oranjestraat of van wat er in de plaats zou komen te verzekeren, zo bij dag als bij nacht, zoals insgelijks aangeduid op voormeld plan.

b) het Bouwbedrijf Amelinckx, is zinnens op de aanpalende grond zoals op het grondplan aangeduid een appartementsgebouw op te richten.

Het volledige bouwplan voor de aaneenpalende percelen Oranjestraat en Marnixstraat voorziet twee bouwen, maar is in twee phases uitvoerbaar en twee zelfstandige blokken met ieder een basisakte.

Er wordt lastens het op te richten gebouw Oranjestraat in voordeel van het gebouw dat op het perceel Marnixstraat zou opgericht worden ten eeuwige dage een erfdienstbaarheid gevestigd van gebruik van alle installaties, apparaten, aansluitingen en diensten die deel uitmaken van de gemene delen van het gebouw Oranjestraat en die buiten privaatieve delen van dit gebouw die zij bedienen ook de privaatieve delen van het gebouw Marnixstraat zullen mogen bedienen.

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich dienaangaande het recht voor deze erfdienstbaarheden van gebruik te beperken tot deze diensten, installaties, apparaten en aansluitingen die het zal goedvinden.

Welke gemeenschappen uiteindelijk zullen tot stand gekomen zijn zal blijken uit de toestand zoals hij zich zal voordoen na de afwerking van de gemene delen van het gebouw dat het laatste klaar komt.

Het staat het Bouwbedrijf Amelinckx derhalve vrij deze gemeenschappen te beperken zolang in een van beide blokken de gemene delen niet volledig zullen afgemaakt zijn.

Voorbeelden van gemene diensten:

- 1.- Huisbewaring.- De conciërgerie blijft eigendom van de blok Oranjestraat maar de dienst van de huisbewaring die er gevestigd wordt zal gemeen zijn aan de twee bouwen.
- 2.- Verwarming en warm water.- De installaties voor verwarming en warm water die voorzien zijn voor de bediening van bouw Oranjestraat en ook daar ingericht en geplaatst worden zullen eveneens bouw Marnixstraat bedienen.
- 3.- Hoofdaansluitingen.- De hoofdaansluitingen voor gas, water en electriciteit kunnen gemeen zijn aan de twee gebouwen.
- 4.- Televisie-en radioantenne.- Een gemeenschappelijke antenne zal de beide gebouwen bedienen.

De aldus opgegeven opsomming wordt louter gegeven als aanduiding. Bouwbedrijf Amelinckx kan derhalve beslissen dat ook andere diensten en installaties gemeen zullen zijn aan beide gebouwen, zolang zij in een of ander gebouw privaat eigendom behoudt.

c) Al die erfdienstbaarheden en gemeenschappen worden opgericht en ingesteld door de wil van een zelfde en enige eigenares van de twee aaneenpalende panden, Bouwbedrijf Amelinckx, en zullen alle verkrijgers van privatieve delen op die panden opgericht ten goede of ten laste komen, zij zullen niet ophouden te bestaan bij afbraak of vernieling of overdracht van geheel of van een deel van de twee blokken in kwestie, wijzigingen of afschaffingen zullen slechts kunnen plaats vinden in gemeen overleg tussen de algemene vergaderingen van de eigenaars van de twee blokken.

d) Het magazijn/atelier met een toegang in ieder van de twee gebouwen en waarvan de oppervlakte zal gespreid liggen over de twee gebouwen volgens het hieraangehecht plan, zal als constructie één geheel uitmaken. De eigenaar van het magazijn/atelier zal zonder tussenkomst van de andere medeeigenaars alle kosten betrekkelijk de toegangen tot het magazijn/atelier moeten dragen.

40.- Beheer, onderhoud, herstelling, vernieuwing en aanvulling van diensten en installaties die gemeenschappelijk zijn aan beide gebouwen.- Verdeling van kosten.-

a) Beheer: Alle beslissingen betreffende gemene diensten, installaties, apparaten en aansluitingen zullen getroffen worden in gemeenschappelijk akkoord tussen de eigenaars van de twee gebouwen of hunne beheerders afgevaardigden tijdens de algeme-

ne vergadering, en dit naarmate deze diensten, apparaten, installaties en dergelijke de twee gebouwen bedienen.

b) Verdeling van de kosten. - Principieel en in het algemeen wordt bepaald dat alle kosten van onderhoud, herstelling, gebruik, vernieuwing, aanpassing, aanvulling en vergroting van alle tussen beide gebouwen gemeenschappelijke installaties, apparaten, aansluitingen en diensten over beide gebouwen worden verdeeld worden.

Basis der verdeling. - Behoudens afwijkingen hierna opgesomd zullen alle kosten verdeeld worden volgens de verhouding van voor ieder van beide gebouwen afzonderlijk bepaald wordt het aantal aandelen in de gemene delen van het betrokken gebouw tot het totaal aantal aandelen in de gemene delen voor beide gebouwen samen.

Vaststelling van het aantal aandelen:

Bouw Oranjestraat: Zoals blijkt uit de aandelentabel belooft het totaal aantal aandelen in de gemene delen voor dit gebouw duizend. Echter is dit aantal aandelen vatbaar voor wijziging, zoals blijkt uit en overeenkomstig de bepalingen vervat onder nummer zeventien en vier en twintig van de bijzondere bepalingen.

Bouw Marnixstraat: Het aantal aandelen te verbinden aan de privatieve elementen, zoals burelen, appartementen, en studio's in het gebouw Marnixstraat zal berekend en vastgesteld worden op basis van nul komma twee honderd vijf en zeventig (0,275) aandeel per vierkante meter privatieve oppervlakte voor appartementen, burelen, studio's en dergelijke. Voor magazijn of atelier oppervlakte zal nul komma één en negentig (0,091) aandeel per vierkante meter toegekend worden. Iedere fraktie groter dan een half (0,5) aandeel zal tot een volledig aandeel afgerond worden, terwijl iedere fraktie kleiner dan of gelijk aan een half (0,5) aandeel zal verwaarloosd worden.

Nochtans zal er aan iedere autobox of autostandplaats zou aangelegd worden forfaitair een half (0,5) aandeel, vermits den zijn welke ook de privatieve oppervlakte van het betrokken element zij.

Aan de provisiekelders, reservekelders, bergplaatsen gevoegd bij garages, en eventuele grote kelders gevoegd bij privatieve delen op het gelijkvloers (zonder enige beperking van oppervlakte) zullen geen aandelen verbonden worden voor de rekening van de privatieve oppervlakte.

Op basis van deze gegevens zal de berekening van het aantal aandelen gedaan worden door het Bouwbedrijf Amelinckx, en dit zonder enige mogelijkheid tot verhaal of klacht vanwege de toekomstige verkrijgers.

Aanvang van de verdeling:

In het algemeen wordt bepaald dat de verdeling der kosten een aanvang zal nemen zodra het gebouw Marnixstraat op de af-

al

verzending
bedegeteurd.

Mull
[Handwritten signature]

meenschappelijke installaties of apparaten aangesloten is, of zodra het geniet van de gemeenschappelijke diensten:

Ingeval deze aansluiting niet gelijktijdig zou plaats hebben voor alle diensten, installaties of apparaten die voor gemeenschappelijk gebruik voorzien zijn, dan zal de deelname slechts gebeuren in de kosten betreffende de installaties, diensten, apparaten en dergelijke waarvoor de aansluiting verwezenlijkt werd vanaf het ogenblik van deze aansluiting totdat progressieve deelname zal bereikt zijn in de kosten van alle gemeenschappelijke installaties, apparaten en diensten.

Bij afwijking hieraan wordt echter bepaald dat voor wat betreft de kosten verbonden aan de conciërgerie en aan de televisie en radioantenne, de verdeling der kosten tussen de beide gebouwen slechts een aanvang zal nemen vanaf het ogenblik dat in het gebouw Marnixstraat vijf en twintig ten honderd (25%) van het totaal aantal aandelen door de eigenaars zal zijn in bezit genomen. Tot zolang blijven alle kosten ten laste van het gebouw Oranjestraat.

Bijzondere Verdelingsregelingen:

- Kosten van huisbewaring:—Alle onderhouds- en herstellingskosten aan de woning van de conciërge zullen gedragen en verdeeld worden volgens de verdeling per aandelen.

Aangezien nochtans de conciërge zal dienen te presteren in de twee gebouwen, zal het loon in ieder van de twee gebouwen afzonderlijk worden vastgesteld, gedragen en betaald.

De verzekering van de conciërge tegen arbeidsongevallen zal echter voor de twee gebouwen samen gebeuren en de kosten ervan zullen verdeeld worden per aantal aandelen.

- Verbruikskosten der installaties voor verwarming.—Kosten voor verbruik van de verwarmingsinstallaties, zoals verbruik van stookolie, van electriciteitsverbruik der branders, alsmede de kosten van het reinigen van brander, ketel en schouw, zullen tussen de twee gebouwen verdeeld worden als volgt:

- zesmaandelijks een voorlopige afrekening met een verdeling per aantal aandelen.

- jaarlijks na ieder stookseizoen, wordt de definitieve afrekening opgesteld waarbij vijf en twintig ten honderd (25%) der kosten verdeeld worden per aantal aandelen en de overige vijf en zeventig ten honderd (75%) volgens het op de radiatoren opgenomen warmteverbruik.

- Verbruikskosten voor warm water; De kostprijs van het warm water onder andere voor wat betreft verbruik van stookolie en van electriciteit, en voor wat betreft de kosten van het reinigen van de ketel, brander en schouw, zullen tussen de twee gebouwen definitief verdeeld worden per aantal aandelen na elke zesmaandelijks periode rekening houdend met de eventuele verminderde en forfaitaire tussenkomst voor het magazijn/atelier.

- Kosten van verwarming, warm water en radio- en televisieantenn
Voor de kosten, voor wat betreft verbruik als onderhoud, herstelling en vernieuwing, zal voor de verdeling per aantal aan

dekn tussen de twee gebouwen, geen rekening gehouden worden met het aantal aandelen verbonden aan de garage-boxen en aan de garages-peintures, en eventueel het magazijn/atelier, ingeval van niet-aansluiting.

- Ingangen: Verder zal er voor de inrichtings- en onderhoudskosten van de ingangen van de appartementen en de trapzalen geen rekening gehouden worden met de aandelen van het magazijn/atelier, de garage-boxen en de garages-peintures.

- De ondergrondse garages: In de twee gebouwen en waarvan de gemeene toegang zal gebouwd worden in bouw Marnixstraat zullen constructies een geheel vormen.

De garages gelegen in de bouw Oranjestraat zullen deel hebben in de onkosten van de toegang tot alle garages, gelegen in bouw Marnixstraat.

41.- Betwistingen -Scheidsrechter.-

Alle geschillen en betwistingen in verband met bepalingen van huidige basisakte of in verband met de uitvoering van bepalingen en schikkingen erin opgenomen zo voor wat de innerlijke zaken in bouw Oranjestraat als voor wat betreft de verhoudingen tussen bouw Oranjestraat en bouw Marnixstraat te Antwerpen zullen onderworpen worden aan het scheidsrechterlijk oordeel van de Notaris opsteller van de basisakte of gebeurlijk van zijn opvolger.

Hij zal als minnelijke bemiddelaar (amiable compositeur) optreden met de meest uitgebreide macht en ex aequo et bono; zijn uitspraak zal niet vatbaar zijn voor beroep.

42.- Elf bijzondere voorwaarden ingeval van verkrijging.-

1°). De privatieve elementen met hun aantal aandelen in de gemeene delen worden overgedragen en de staat waarin zij zich bevinden bij de overdracht, en mits afwerking volgens de gegevens van de basisakte en aangehechte dokumenten, van het lastenkohier, en van de tussen partijen afgesloten bijzondere overeenkomsten. De verkrijgers zullen nooit enige klacht of vordering kunnen deduceren gelden tegen de overdrager uit hoofde van onnaauwkeurigheid in de beschrijving, gebrek aan maat of oppervlakte, aard van de bodemmaterialen welke zich in de grond zouden kunnen bevinden. Bouwbedrijf Amelinckx verklaart uitdrukkelijk dat zij in het bezit is van een geldige bouwtoelating en dat het gebouw voldoet aan alle wettelijke voorschriften en reglementen terzake.

2°) De privatieve elementen met het aantal aandelen in de gemeene delen eraan verbonden worden overgedragen met alle heffingen en lijdende, gekende en ongekende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, rechten en gemeenschappen, die de grond waarop het gebouw werd opgericht, het gebouw zelf, en de privatieve elementen onderling gelijkvormig uit te voeren, plannen, zouden kunnen bevoor- of benadelen, en het staat de verkrijgers vrij de ene te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch slechts alleen op hun kosten en risico, en zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van hun rechtsvoorgangers of andere eigenaars van privatieve delen van het gebouw.

De verkrijgers zullen door het louter feit van hun verkrijging gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortkomende uit en vermeld in de voorwaarden en bepalingen van deze akte.

3) De verkrijgers verbinden zich uitdrukkelijk tot alle betalingen en/of terugbetalingen voorzien in verschillende artikelen van de hiervoor vermelde bijzondere voorwaarden en bepalingen zonder afbreuk nochtans aan de bepalingen van punt drie (Prijzen-Verhogingen-Betalingen) van de bijzondere bepalingen en voorwaarden aangaande de forfaitaire prijzen.

4) De verkrijgers zijn eigenaar van de overgedragen goederen te rekenen vanaf het afsluiten van de overdracht. Nochtans ontzeggen de verkrijgers zich hierbij het recht de overgedragen goederen te vervreemden of te bezwaren met enig zakelijk recht, vooraleer de aankoopprijs en de aannemingsprijs volledig voldaan werden.

Voor zelfde betalingen zullen zij de goederen evenmin in hypotheek geven zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van het Bouwbedrijf Amelinckx, welk dit akkoord slechts zal verlenen mits overwijzing in haar voordeel van de ontleende sommen. De ontleende sommen zullen bovendien moeten voldoen om het op de aankoop- en aannemingsprijs nog verschuldigde saldo volledig te betalen.

5) De verkrijgers zullen het genot hebben van de overgedragen goederen overeenkomstig de bepalingen van de basisakte de afgesloten aannemingskontrakten en de bijzondere overeenkomsten.

6) De verkrijgers zullen alle belastingen, taksen, onroeren de voorheffing, gemeenschappelijke lasten en bijdragen moeten dragen en betalen van zodra ze eisbaar zijn, echter slechts voor zoveel deze taksen, belastingen, onroerende voorheffingen gemeenschappelijke lasten en bijdragen de door hen verkregen goederen betreffen, het alles overeenkomstig de bepalingen van deze basisakte, de aangehechte dokumenten en de bijzondere overeenkomsten.

7) Bij elke overdracht, ook doorde rechtsopvolgers van Bouwbedrijf Amelinckx, van eigendom of genot van een privaat element van het gebouw zullen de verkrijgers dienen te verklaren dat zij volledig op de hoogte zijn en kennis hebben van de inhoud van huidige basisakte met aangehechte dokumenten, van de bepalingen van het reglement van mede-eigendom en van alle wijzigingen die aan beide voormelde dokumenten desgevallend zouden zijn aangebracht. De verkrijgers zullen eveneens gehouden zijn te verklaren dat zij kennis hebben van alle regelmatig getroffen beslissingen van de algemene vergadering van eigenaars, indien zulke beslissingen reeds zouden getroffen zijn op het ogenblik van de verkrijging.

De verkrijgers ten welke titel ook, zullen gesubrogeerd zijn door het enkele feit van hun verkrijging in alle (punten) ~~lees~~ rechten en verplichtingen die voor de overdragers voort

komen uit de basisakte met aangehechte stukken, het reglement van medeigendom, gebeurlijke wijzigingen daaraan, en uit de regelmatig getroffen beslissingen van de algemene vergadering van eigenaars.

8) Ingeval van overdracht van privatieve elementen voor de volledige afwerking van deze elementen, en/of van de gemene delen, zal in welke stand ook van de vordering der werken, de eigendom van de voorverdere oprichting en afwerking aan te wenden materialen aan de verkrijgers verworven zijn door het enkel feit en marmate van de inkorporatie van zelfde materialen, en wel voor de geheelheid wanneer zij worden aangewend voor de oprichting en afwerking van de privatieve delen en voor in het aanhangsel "Beschrijving van het Gebouw" vastgesteld aantal aandelen, wanneer zij worden aangewend voor de oprichting en afwerking van de gemene delen.

9) Wat de verzekering betreft is artikel zeven en dertien van het algemeen reglement van medeigendom van toepassing evenals punt veertien (verzekeringen) van de Bijzondere bepalingen en voorwaarden hierboven.

10) De overdracht van privatieve elementen waaraan aandelen in de gemene delen verbonden zijn, wordt toegestaan en aangenomen met uitdrukkelijke aanvaarding van de punten achtien (werken wijzigingen) aan plannen en/of constructies en negenen dertig (Bouw Marnixstraat te Antwerpen, verhoudingen enzovoort) der vorengaande bijzondere bepalingen en voorwaarden.

11.- Toepassing Koninklijk Besluit van een juli negentien honderd negen en zestig.

Wanneer met het oog op het bekomen van de voordelen door de Staat toegekend bij de wet van negen en twintig mei negentien honderd acht en veertig, gewijzigd door de wetten van zevenentwintig juni negentien honderd zesenvijftig en vierentwintig maart negentien honderd zevenenzestig, toepassing dient gemaakt te worden van het Koninklijk Besluit van een juli negentien honderd negenenzestig ter bescherming van diegenen die volkswoningen of daarmee gelijkgestelde woningen verkrijgen of bouwen, zullen de bepalingen van huidige basisakte en van de eraan gehechte of erin aangeduide dokumenten, die strijdig zouden zijn met gemeld Koninklijk Besluit, als niet geschreven dienen beschouwd te worden.

Ingeval van toekenning van de voordelen van gemeld Koninklijk Besluit zal de bijzondere overeenkomst tussen Bouwbedrijf Amelinckx en de verkrijgers, opgesteld in overeenkomst met dit besluit, tussen partijen van kracht blijven.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, plaats en datum als gemeld.

gekeurd de
aling van
woorden ni
n deze.

Ally

mm

gekeurd de
haling van
woorden nie-
in deze.

Ally

my:

En na gedane voorlezing heeft de verschijnster en Wij, Notaris,
getekend.

M. M. M. M. M.

parade

rechten

reglementen afgevoerd

44

15

1

vanget

Bijlage I:

Beschrijving van het gebouw gelegen
MARNIXSTRAAT 16 ANTWERPEN.

Beschrijving van het gebouw:

Zijnde het appartementsgebouw op te richten of in oprichting op het perceel grond, gelegen te Antwerpen, Marnixstraat, 16, en nader beschreven in de akte waaraan deze beschrijving gehecht is.

I. Beschrijving van Gemene en Privatieve elementen:

Het appartementsgebouw, voorwerp van huidige basisakte, wordt verdeeld in enerzijds gemene en anderzijds privatieve delen en elementen:

A. GEMENE DELEN.

Het zijn deze elementen, delen en lokalen die betrekking hebben op of ten dienste staan van meerdere privatieve delen of elementen en die dan ook in gedwongen onverdeeltheid volgens het hierna bepaald aantal aandelen aan de privatieve elementen verbonden zijn.

Met inbegrip van alle andere delen, elementen, zaken, installaties en apparaten die aan voorgaande bepaling zouden voldoen, bevat deze categorie alleszins:

- de fundering en de betonkonstrukties, alle draagmuren;
- de gevels met al hun versieringen, alsmede alle zware zij- en scheidingsmuren met eventuele muurkappen;
- alle muren die niet de scheiding uitmaken tussen lokalen van een zelfde privaatief element;
- alle daken, met kroonlijsten, dakgoten, schouwpijpen, ver- luchtingspijpen, muurkappen, en verhuisbalken;
- alle doorgangen die niet binnen één enkel privaatief element zijn gelegen, de bevloering van de plaats voor autostandplaat- sen en de dakbedekkingen ter uitzondering evenwel van de be- vloering van de terrassen of koeren op de daken;
- alle buizen en pijpen voor afwatering van regenwaters en van vuilwaters, alsmede de sterfputten, schepputten, aalputten met spoelsteldel en watervergaarbakken;
- alle kokers, rook- en verluchtingskanalen, de pijpen voor vuilnisafvoer, alsmede alle andere pijpen, kanalen en kokers waardoor leidingen en buizen lopen dienstig aan meerdere pri- vatieve elementen;
- alle water-, gas- en electriciteitsleidingen die niet uit- sluitend ten dienste zijn van één enkel privaatief element;
- alle water-, gas- en electriciteitsleidingen, alsmede om het even welke andere leidingen die gemene lokalen, apparaten of elementen bedienen;
- de volledige liftinstallaties met alle leidingen, bedienings- apparaten en bijhorigheden met uitzondering evenwel van deze toestellen die door een bijzondere bepaling van de basisakte bedongen worden als zijnde niet gemeen aan alle privatieve ele- menten, alhier opgemerkt zijnde dat de lift de technische verdie- ping niet bedient;
- de volledige installaties voor parlofoon en deurontsluiter

ste dubbel
blad.

MU

met alle bijhorende leidingen en andere bijhorigheden, ter uitzondering evenwel van alle toestellen die uitsluitend ten dienste staan van een enkel privaatief element;

- de hoofdleidingen van gas, water en electriciteit alsmede de hoofdmeters en bijhorigheden, voor zover deze niet het eigendom blijven van de betrokken uitbatende maatschappijen;

- alle lichtpunten en alle electriciteitsleidingen die gemene lokalen bedienen; evenals de meters die daarop betrekking hebben voor zover zij eveneens niet het eigendom blijven van de uitbatende maatschappij;

- alle kranen en leidingen der waterbedeling die gemene lokalen bedienen, evenals de daarop betrekking hebbende meters, onder zelfde voorbehoud echter als hierboven;

- de afwateringsbuizen van pompstenen, badkamers en W.C.'s, alsmede de verluchttingsinstallaties op deze leidingen, voor zover zij meerdere privaatieve elementen bedienen;

- alle verluchttingsgaten en kokers, alle water- en beerputten en spoelstelsels;

- alle buizen en leidingen van riolering;

- roosterling van de keldergaten;

- de binnen en buiten-schildering van alle gemene delen; alsmede de buiten schildering van de privaatieve delen;

- verder volgende lokalen:

- Kelderverdiepingen: alle doorgangen, alle vuilniskelders, de trappen en trapkasten, de overlopen met meterkasten, de liftdoorgangen, de overritten tussen de autostandplaatsen en autoboxen, de plaatsen voor fietsen, de oprit van de autostandplaatsen naar de straat, de plaats voor de hoogspanningskabine, en de beerputten met spoelstelsels.

- Gelijkvloers: de twee algemene inkomhallen met de gangen naar de lift en appartementen, de liftkoker, de trappen en trapkasten, de overlopen met meterkasten, in de gangen, de kasten voor gasmeters, de plaatsen voor kinderwagens, de doorgangen naar de diverse plaatsen; de inrit van de gelijkvloerse verdieping en de inrit naar de autostandplaatsen in de kelderverdieping.

- Verdiepingen 1 tot en met 5: de gangen naar de appartementen, de liftkokers, de trappen en de trapkasten, de overlopen met meterkasten en de kasten voor gasmeters.

- Technische Verdieping: de gangen en de gang naar het dak, de machinekamers voor de lift, de trappen en trapkasten, de overlopen met meterkasten, de kasten voor gasmeters en de dakopervlakte voor zover er geen terrassen worden opgericht.

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

B. PRIVATIEVE DELEN.

Als privaatieve delen worden beschouwd de appartementen, het magazijn/atelier, de autostandplaatsen en autoboxen en de andere panden, waarvan de samenstellende lokalen hierna worden opgegeven, en waaraan het hiernabepaald aantal aandelen in de gemene

delen verbonden is.

Maken deel uit van de appartementen als zijnde privaatief de inkomdeur van het appartement, alle andere deuren in het appartement zelf, de plafonds en bevloeringen, de vensters, de ramen en terrassen, in voorkomend geval de privaatieve kelder, de ruiten en gebeurlijke rolluiken, de individuele meters voor gas, electriciteit, water en verwarming voor zover deze niet blijven toebehooren aan de uitbatende maatschappijen, alle individuele leidingen die uitsluitend ten dienste staan van het betrokken privaatief deel, alle buizen en leidingen voor verwarming, warm en koud water, de radiatoren, eveneens voor zover ten dienste van een enkel privaatief deel, de lichtpunten, de brievenbussen, alle niet dragende muren, die kamers, van eenzelfde privaatief deel scheiden, de binnen oppervlakte van de andere muren, kortom al hetgeen kan aanzien worden als staande alleenlijk ten dienste van één enkel privaatief deel.

Vocrafgaande opsomming is dan ook niet beperkend doch wordt gegeven louter ten titel van aanduiding.

Het zichtscherin in matglas tussen de terrassen toebehoorend aan twee verschillende appartementen, hoort zoals een gewone scheiding, in onverdeeldheid toe voor de helft van de betrokken appartementen.

Opsomming en beschrijving van de privaatieve delen:

Nota:

1°- Wanneer hierna sprake is van een bepaalde kamer, keuken of living met terras dan wordt bedoeld dat die lokalen toegang verlenen tot het terras dat er voor ligt, zelfs als dit zelfde terras zich nog uitstrekt voor andere lokalen langswaar al dan niet toegang voorzien is.

Bij deze andere kamers zal geen melding gemaakt worden van het terras.

2°- De kelders PK, zijn bestemd om als afhankelijkheid toegevoegd te worden bij privaatieve elementen met aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals dit zal bepaald worden in de respectievelijke akten van verkoop, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen vervat in artikel 11 der basisakte.

I. Keldering:

a) één en negentig provisiekelders, genummerd PK één tot en met PK één en negentig, zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen. Het aantal van deze kelders kan door de Naamloze Vennootschap "Bouwbedrijf Amelinckx" volgens de noodwendigheden gewijzigd worden.

Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden aan de appartementen. De vervreemding van deze kelders zal alleen toegelaten zijn tussen medeëigenaars van het gebouw.

b) vier en dertig met verf afgebakende autostandplaatsen gemerkt A en respectievelijk GPA 19 tot en met GPA 36, GPA 38 tot en met GPA 45 en van GPA 48 tot en met GPA 55.

De met verf afgebakende autostandplaatsen genummerd GPA 19 tot en met GPA 36 zijn gelegen tussen de twee hoofdgebouwen van

mede dubbel
blad.

MU

Marnixstraat en Oranjestraat.

c) vier volledig afgesloten boxen, genummerd Box A 37, Box A 46, Box A 47 en Box A 56.

Bij Box A 37 is een bergplaats voorzien.

d) twee boxen per twee, van elkaar gescheiden door een lijn op de grond en genummerd Box A 57 - Box A 58.

e) een magazijn, welk kan gevoegd worden bij Box A 56 of bij Box A 57-Box A 58 en waaraan geen aandelen verbonden zijn.

II. Gelijkvloerse Verdieping:

a) drie ruimten, gemerkt Pand A, pand B en pand C, waarvan de indeling later te bepalen is door de Naamloze Vennootschap "Bouwbedrijf Amelinckx", zoals aangeduid op het plan.

b) groot magazijn/atelier, aangeduid op het plan als "Magazijn Bouwbedrijf Amelinckx N.V."

III. De eerste drie Verdiepingen:

Op elk van deze drie verdiepingen zijn elf appartementen en vijf studio's, telkens aangeduid als: studio A, studio B, appartement C, appartement D, appartement E, appartement F, appartement G, appartement G2, studio H, appartement I, appartement J, appartement K, appartement L, studio M, studio N en appartement O.

Aldus zullen de appartementen en studio's op ieder dezer drie verdiepingen samengesteld zijn als volgt:

Studio A: Hall met ingemaakte kast, geïnstalleerde badkamer, living met slaaphoek, en geïnstalleerde keuken met berging.

Studio B: Hall met ingemaakte kast, geïnstalleerde badkamer, living met slaaphoek en geïnstalleerde keuken.

Appartement C: Hall met twee ingemaakte kasten, living met terras aan de achterzijde, geïnstalleerde keuken, slaapkamer met ingemaakte kast, geïnstalleerde badkamer, W.C., en doorgang.

Appartement D: Hall met ingemaakte kast en W.C., living met terras aan de achterzijde, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 2, slaapkamer 1 met terras aan de achterzijde en geïnstalleerde badkamer.

Appartement E: Hall met ingemaakte kast en W.C., living met terras aan de voorzijde, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en geïnstalleerde badkamer.

Appartement F: Hall met ingemaakte kast en W.C., slaapkamer 3, slaapkamer 2, slaapkamer 1 met terras aan de achterzijde, geïnstalleerde badkamer, living en geïnstalleerde keuken met berging.

Appartement G: Hall met ingemaakte kast en W.C., geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 3, slaapkamer 2 en slaapkamer 1 met terras aan de achterzijde.

Appartement G2: Hall met twee ingemaakte kasten, geïnstalleerde badkamer, geïnstalleerde keuken met berging, living en slaapkamer.

Studio H: Hall met ingemaakte kast, berging, geïnstalleerde badkamer, living met slaaphoek en terras aan de achterzijde, en geïnstalleerde keuken

Appartement I: Hall met vier ingemaakte kasten, slaapkamer 2, slaapkamer 1 met terras aan de achterzijde, W.C., geïnstalleerde badkamer, living, en geïnstalleerde keuken met berging.

Appartement J: Hall met ingemaakte kast en W.C., geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 3, slaapkamer 2, slaapkamer 1 met terras aan de achterzijde.

Appartement K: Hall met ingemaakte kast en W.C., geïnstalleerde badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 1 met terras aan de achterzijde, living met terras aan de achterzijde en geïnstalleerde keuken met berging.

Appartement L: Hall met ingemaakte kast en W.C., geïnstalleerde keuken met berging, living met terras aan de voorzijde, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en geïnstalleerde badkamer.

Studio M: Hall met ingemaakte kast, geïnstalleerde badkamer, living met slaaphoek, en geïnstalleerde keuken.

Studio N: Hall met ingemaakte kast, geïnstalleerde badkamer, living met slaaphoek en geïnstalleerde keuken met berging.

Appartement O: Hall met twee ingemaakte kasten, living met terras aan de achterzijde, geïnstalleerde keuken, slaapkamer met ingemaakte kast, geïnstalleerde badkamer, W.C., en door-gang.

IV. De vierde verdieping:

Deze begrijpt dertien appartementen en een studio, aangeduid als: appartement B, appartement C, appartement D, appartement E, appartement F, appartement G, appartement G2, studio H, appartement I, appartement J, appartement K, appartement L, appartement M en appartement O.

Deze appartementen en studio begrijpen:

Appartement B: Hall met twee ingemaakte kasten, geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken, gang, slaapkamer en terras aan de voorzijde.

Appartement C: Hall met twee ingemaakte kasten, living met ingemaakte kast en met terras aan de achterzijde, geïnstalleerde keuken, gang met legkast, slaapkamer, geïnstalleerde badkamer en W.C...

Appartement D: Hall met ingemaakte kast en W.C., living, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 2, slaapkamer 1, terras aan de achterzijde en geïnstalleerde badkamer.

Appartement E: Hall met ingemaakte kast, W.C., living met terras aan de voorzijde, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en geïnstalleerde badkamer.

Appartement F: Hall met ingemaakte kast, living, geïnstalleerde keuken met berging, geïnstalleerde badkamer, W.C., slaapkamer 3, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en terras aan de achterzijde.

Appartement G: Hall met ingemaakte kast, living, geïnstalleerde keuken met berging, geïnstalleerde badkamer, W.C., slaapkamer 1 slaapkamer 2, slaapkamer 3 en terras aan de achterzijde.

Appartement G2: Hall met twee ingemaakte kasten, geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken met berging en slaapkamer.

Derde en Laats-
te dubbel
blad.

HL

Studio H: Hall met ingemaakte kast, geïnstalleerde badkamer, living met slaaphoek, geïnstalleerde keuken en terras aan de achterzijde.

Appartement I: Hall met vier ingemaakte kasten, W.C., geïnstalleerde badkamer, geïnstalleerde keuken met berging, living, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en terras aan de achterzijde.

Appartement J: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en terras aan de achterzijde.

Appartement K: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, living, geïnstalleerde keuken met berging, en terras aan de achterzijde.

Appartement L: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, living met terras aan de voorzijde en geïnstalleerde keuken met berging.

Appartement M: Hall met twee ingemaakte kasten, geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken, gang, slaapkamer en terras aan de voorzijde.

Appartement O: Hall met twee ingemaakte kasten, living met ingemaakte kast, terras aan de achterzijde, geïnstalleerde keuken, gang met legkast, slaapkamer, W.C. en geïnstalleerde badkamer.

V. De vijfde verdieping:

Deze begriipt elf appartementen en een studio, aangeduid als: appartement B, appartement D, appartement E, appartement F, appartement G, appartement G2, studio H, appartement I, appartement J, appartement K, appartement L, appartement M.

Deze appartementen en studio begrijpen:

Appartement B: Hall met ingemaakte kast en dressing, living, geïnstalleerde keuken, W.C., geïnstalleerde badkamer, slaapkamer en terras aan de achterzijde.

Appartement D: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, living, geïnstalleerde keuken met berging, en terras aan de achterzijde.

Appartement E: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, living met terras aan de voorzijde en geïnstalleerde keuken met berging.

Appartement F: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, slaapkamer 3, slaapkamer 2, slaapkamer 1 met terras aan de achterzijde, living en geïnstalleerde keuken met berging.

Appartement G: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en terras aan de achterzijde.

Appartement G2: Hall met twee ingemaakte kasten, geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken met berging en slaapkamer.

Studio H: Hall met ingemaakte kast, geïnstalleerde badkamer, living met slaaphoek, terras aan de achterzijde en geïnstalleerde keuken.

Appartement I: Hall met vier ingemaakte kasten, W.C., geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 2, slaapkamer 1, met terras aan de achterzijde.

Appartement J: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, living, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 3, slaapkamer 2 en slaapkamer 1 met terras aan de achterzijde.

Appartement K: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, geïnstalleerde keuken met berging, living, slaapkamer 2, slaapkamer 1 en terras aan de achterzijde.

Appartement L: Hall met ingemaakte kast, W.C., geïnstalleerde badkamer, living met terras aan de voorzijde, geïnstalleerde keuken met berging, slaapkamer 2 en slaapkamer 1.

Appartement M: Hall met ingemaakte kast en dressing, W.C., geïnstalleerde badkamer, slaapkamer met terras aan de achterzijde, living en geïnstalleerde keuken.

VI. De hoogste en zesde verdieping:

Genaamd "Technische Verdieping" welke een privaatieve oppervlakte uitmaakt, en waarvan de indeling later door de Naamloze Vennootschap "Bouwbedrijf Amelinckx" zal bepaald worden.

II. Verdeling van de Gemene Delen: (In toepassing van artikel 40 der basisakte).

De gemene delen zoals hierboven bepaald en beschreven, worden verdeeld in DUIZEND VIJF HONDERD VIJF EN NEGENTIG AANDELEN, onder voorbehoud van hetgeen gezegd wordt in de bijzondere voorwaarden, en bepalingen aangaande de eventuele vermeerdering of vermindering van dit aantal.

Deze duizend vijf honderd vijf en negentig aandelen worden aan de hoger beschreven privaatieve delen verbonden als volgt:

- Ondergronds (zie plan 15/B):

- Aan de kelders worden geen aandelen toegekend.
- De vier en dertig met verf afgebakende autostandplaatsen gemerkt van GPA negentien tot en met GPA zes en dertig, GPA acht en dertig tot en met GPA vijf en veertig, en van GPA acht en veertig tot en met GPA vijf en vijftig elk van een half aandeel of samen zeventien aandelen : 17

- De vier volledig afgesloten boxen, genummerd BOX A zeven en dertig (met bergplaats) BOX A zes en veertig BOX A zeven en veertig, BOX A zes en vijftig, elk van een half aandeel, of samen twee aandelen : 2

- Twee boxen per twee, van elkaar gescheiden door een lijn op de grond, gemerkt BOX A zeven en vijftig - BOX A acht en vijftig, elk van een half aandeel, of samen één aandeel: 1

- Aan het magazijn, hetwelk kan gevoegd worden bij BOX A zes en vijftig of BOX A zeven en vijftig, worden geen aandelen toegekend.

- Gelijkvloers (plan 16/B):

- Pand A, later in te delen, vijf en vijftig aandelen : ... 55

- Pand B, later in te delen, zeventien aandelen : 17

- Pand C, later in te delen, vijftien dertig aandelen : ..	35
- Groot Magazijn/atelier aangeduid op het plan als "Magazijn Bouwbedrijf Amelinckx N.V." honderd en acht aandelen :	108
- <u>Verdieping één tot en met drie (plan 17/C)</u>	
- Drie studio's A, met slaaphoek, elk twaalf aandelen of samen zes en dertig aandelen:	36
- Drie studio's B, met slaaphoek, elk tien aandelen of samen dertig aandelen:	30
- Drie appartementen C, met een slaapkamer, elk vijftien aandelen of samen vijf en veertig aandelen : ...	45
- Drie appartementen D, met twee slaapkamers, elk zeventien aandelen of samen één en vijftig aandelen : ...	51
- Drie appartementen E, met twee slaapkamers, elk zeventien aandelen of samen één en vijftig aandelen :	51
- Drie appartementen F, met drie slaapkamers, elk vier en twintig aandelen, of samen twee en zeventig aandelen : ..	72
- Drie appartementen G, met drie slaapkamers, elk vier en twintig aandelen, of samen twee en zeventig aandelen : ..	72
- Drie appartementen G2, met een slaapkamer, elk veertien aandelen, of samen twee en veertig aandelen :	42
- Drie studio's H, met slaaphoek, elk elf aandelen, of samen drie en dertig aandelen :	33
- Drie appartementen I, met twee slaapkamers, elk twee en twintig aandelen, of samen zes en zestig aandelen :	66
- Drie appartementen J, met drie slaapkamers, elk vier en twintig aandelen, of samen twee en zeventig aandelen : ..	72
- Drie appartementen K, met twee slaapkamers, elk zeventien aandelen of samen één en vijftig aandelen :	51
- Drie appartementen L, met twee slaapkamers, elk zeventien aandelen, of samen één en vijftig aandelen :	51
- Drie studio's M, met slaaphoek, elk tien aandelen, of samen dertig aandelen :	30
- Drie studio's N, met slaaphoek, elk twaalf aandelen, of samen zes en dertig aandelen :	36
- Drie appartementen O, met een slaapkamer, elk vijftien aandelen, of samen vijf en veertig aandelen :	45
- <u>Vierde Verdieping (plan 18/B)</u>	
- Het appartement B, met één slaapkamer, zestien aandelen :	16
- Het appartement C met één slaapkamer, zestien aandelen /	16
- Het appartement D met twee slaapkamers zeventien aandelen :	17
- Het appartement E met twee slaapkamers zeventien aandelen :	17
- Het appartement F met drie slaapkamers vier en twintig aandelen :	24
- Het appartement G met drie slaapkamers vier en twintig aandelen :	24

-Het appartement G2 met één slaapkamer veertien aandelen :	14
-De studio H met slaaphoek elf aandelen :	11
-Het appartement I met twee slaapkamers twee en twintig aandelen :	22
-Het appartement J met drie slaapkamers vier en twintig aandelen :	24
- Het appartement K met twee slaapkamers zeventien aandelen :	17
-Het appartement L met twee slaapkamers zeventien aandelen :	17
-Het appartement M met één slaapkamer, zestien aandelen :	16
-Het appartement O met één slaapkamer zestien aandelen :	16
<u>- Vijfde Verdieping (plan 19/B)</u>	
-Het appartement B met één slaapkamer achttien aandelen:	18
-Het appartement D met twee slaapkamers zeventien aandelen :	17
-Het appartement E met twee slaapkamers zeventien aandelen :	17
-Het appartement F met drie slaapkamers vier en twintig aandelen :	24
-Het appartement G met drie slaapkamers vier en twintig aandelen :	24
-Het appartement G2 met één slaapkamer veertien aandelen :	14
-De studio H met slaaphoek elf aandelen :	11
-Het appartement I met twee slaapkamers twee en twintig aandelen :	22
-Het appartement J met drie slaapkamers vier en twintig aandelen :	24
-Het appartement K met twee slaapkamers zeventien aandelen :	17
-Het appartement L met twee slaapkamers zeventien aandelen :	17
-Het appartement M met één slaapkamer achttien aandelen:	18
<u>- Technische Verdieping (plan 20/A)</u>	

Eén privaatieve oppervlakte, later in te delen volgens de commerciële noodwendigheid, honderd en drie aandelen: 103
Totaal: duizend vijf honderd vijf en negentig aandelen : 1.595.

Na "ne varietur" te zijn getekend, om gehecht te worden aan de basisakte, verleden voor Notaris Willem Janssens, te Antwerpen, op achtentwintig april negentien honderd zeventig.

Stecord *ijf* Maden *genu* verzendingen.

..... 1972

4 24 Ostrungen: *Mh. Missoul*

10 honderdvingtig waak.

De Ontvanger,

[Signature]

[Signature]

Algemeen Lastkohier

hetwelke het aannemingskontrakt van de
n.v. Bouwbedrijf AMELINCKX, beheert

EERSTE HOOFDSTUK

UITEENZETTING

Dit ondernemingskontrakt is gegrond op de plans en op de beschrijving der materialen, het wordt beheerd op juridisch standpunt door de contractuele beschikkingen vermeld in het lastkohier.

Het ondernemingskontrakt is onderworpen aan de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de aard van dit kontrakt.

De aannemer moet :

- a) zich strikt houden aan plans en lastkohier, de regels der kunst in acht nemen en zich gedragen volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat in dit kontrakt niet voorzien is,
- b) de werken op de overeengekomen termijn beëindigen,
- c) zich verantwoorden over het verlies of schade van het goed, voor en na de aflevering, in de mate bepaald door het kontrakt en door de wet,

De werkopdrachtgever moet van zijn kant :

- a) het terrein ter beschikking stellen van Bouwbedrijf Amelinckx N.V. op de overeengekomen tijd, vóór de uitvoering van de bouwwerken,
- b) de prijs betalen,
- c) de werken in ontvangst nemen.

TWEEDE HOOFDSTUK

AARD VAN HET ONDERNEMINGSKONTRAKT — WIJZIGINGEN

Het ondernemingskontrakt wordt gevestigd op basis van de NIEUWE FORMULE « AANKOOPPRIJS = LEVERINGSPRIJS ». Alles inbegrepen : notariskosten, registratierechten, faktuurtaken, bouwtaken, alle aansluitingen van openbaar nut, aanleg groene zone en wegenis.

Geen indexatie van lonen en materialen, uitgezonderd indien de verhogingen 10 % overschrijden (te rechtvaardigen door officiële bewijzen). In dit geval zullen de verhogingen boven de 10 % ten laste vallen van de kopers, terwijl de eerste 10 % steeds voor rekening van het Bouwbedrijf Amelinckx N.V. blijven.

Het geheel dezer lasten is gesteund op de huidige wettelijke in voege zijnde barema's, elke wettelijke verhoging, alsmede elke nieuwe taks, dienen door de koper te worden gedragen. Bovendien zal de forfaitaire prijs, ingeval van wijziging van de taxatiemodaliteiten, verhoogd of verminderd worden in verhouding met de verhoging of vermindering van de nieuwe taks, ten overstaan van de vroegere taks.

Wanneer geen enkele onderrichting door de eigenaar gegeven is, worden de werken steeds nauwkeurig volgens een standaardprogramma uitgevoerd.

Het order tot uitvoering der wijzigingen zal steeds aan de aannemer moeten toegezonden worden minstens 20 dagen vóór de datum voorzien voor de uitvoering van het werk opdat de aannemer de overeenkomstige schikkingen zou kunnen treffen.

Indien de eigenaar nog wijzigingen wil aanbrengen met minder dan de 20 voorziene dagen voorbericht, zal hem, in de mate van het mogelijke, voldoening gegeven worden.

De wijzigingen zullen door de eigenaar kontant betaald worden, anders zal het werk stopgezet worden.

Eerste dubbel blad.

De wijzigingen zijn niet gedekt, noch door de garantie, noch door de verantwoordelijkheid van de constructeur.

De eigenaar, meester van het werk, neemt van stonde af aan, dat alle bijkomstige werken onder zijn toezicht gedaan, door hem zullen betaald worden, met of zonder geschreven aanvraag. Het feit dat de uitvoering onder zijn toezicht geschiedt of hij deze aanvaardt, verbindt hem automatisch tot de algehele betaling.

De eigenaar kan na akkoord met de aannemer bepaalde leveringen of afwerkingen in het bestek voorzien afschaffen.

Hij zal de constructeur hiervan tijdig en schriftelijk verwittigen. In dit geval zal hem een pro-forma kredietnota opgemaakt worden.

Het is verstaan dat de verminderingen niet meer dan 2 % van de waarde der onderneming mogen overschrijden.

De veranderingen in min of meer zullen afgerekend worden tegen de prijsbarema's van de Syndicale Kamer der aannemers der hoofdplaats van de onderneming.

DERDE HOOFDSTUK

AARD EN GRONDSLAG VAN HET KONTRAKT

De aard van het kontrakt is de bouw van een eigendom voor de rekening van de eigenaar.

Het is gesteund op :

1) — De plans door de eigenaar aangenomen.

Het is overeengekomen dat de aannemer of de bouwmeester de nodige veranderingen aan de plans mogen aanbrengen in de loop der uitvoering om verbetering aan de constructie te brengen en de uitvoering ervan te verzekeren volgens de regels der kunst.

De afmetingen die voorkomen op het plan zijn enkel ten titel van inlichting gegeven, een afwijking van 4 % is toegestaan als verschil tussen de plans en de uitvoering, zonder schadeloosstelling. Als het verschil groter mocht blijken, kan het nooit gebruikt worden als een basis tot verbreking, zelfs al zou het 10 % in maat of in oppervlakte overschrijden, maar zou als basis kunnen dienen tot een vergoeding evenredig aan het verschil van bebouwde oppervlakte tussen de 4 % toegelaten en de toestand vastgesteld bij de uitvoering, rekening houdend met de totale bebouwde oppervlakte en de werkelijke oppervlakte bij de uitvoering en op grond van de totale kostprijs.

De vergoeding zal dus berekend worden door een eenvoudige regel van drie.

2) — De beschrijving der werken, in kwaliteit en in opdracht, zoals die materialen en opdrachten vermeld zijn in de bijgevoegde beschrijving.

De aannemer kan nochtans zekere materialen door andere soortgelijke materialen vervangen, maar op voorwaarde dat de kwaliteit der door hem in vervanging gebruikte materialen geen minderwaarde daartegenover de materialen die voorzien waren.

3) — De beschikking van dit huidig lastkohier.

Tot vóór de dag dat de notariële basisakte verleden wordt, behoudt het Bouwbedrijf Amelinckx N.V. zich alléén het recht voor van deze conventie af te zien, doch slechts in geval dat de politieke en internationale toestand het uitvoeren der werken werkelijk moeilijk maakt door schaarste aan materialen, werkkrachten en/of andere voorvallen.

VIERDE HOOFDSTUK

VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAAR, MEESTER VAN HET WERK — OPDRACHTGEVER

De eigenaar zal :

- 1) zijn eigendom ter vrije beschikking stellen van de aannemer en zijn eventuele onder-aannemers, zijn medewerking verlenen iedere maal als hij er om verzocht wordt, zelfs bij een eenvoudige brief ;
- 2) strikt de voor de onderneming overeengekomen prijs betalen, op de tijdstippen welke bij de overeenkomst voorzien zijn. Daarom zal de eigenaar, onder geen voorwendsel of reden, hoe gerechtvaardigd ze ook moge blijken, een betaling uitstellen ; hij zal de betaling doen, indien hij dit nodig acht, onder voorbehoud van zijn rechten.

Bij achterstand van betaling is het van nu af uitdrukkelijk overeengekomen, dat met volle recht in het voordeel van de aannemer een transactionele vergoeding zal verschuldigd zijn van 1 % op de verschuldigde som voor elke maand vertraging, vrij van belasting, van de datum van eisbaarheid tot de betaling.

Buitendien, na een aanzegging door exploit van deurwaarder hetwelk zonder gevolg gebleven is na acht volle dagen, worden alle bedragen verschuldigd ingevolge het aannemingskontraakt onmiddellijk eisbaar, tegen een transactionele vergoeding van 1 % per maand vertraging, van de eisbaarheid af tot de betaling, onafhankelijk van alle kosten van vervolging in het algemeen hieraan verbonden.

Bij gebrek aan betaling van een der stortingen in het aannemingskontraakt voorzien, kan de constructeur onmiddellijk de werken van het appartement stopzetten en door alle rechtsmiddelen de betaling van het achterstel vorderen. Indien, door de stilstand van het werk, de kostprijs hoger komt voor de constructeur, zal de eigenaar verantwoordelijk gesteld worden voor het verschil dat daargesteld wordt door zijn in gebreke blijven.

In geen geval kan de eigenaar bezit nemen vooraleer alle stortingen gedaan zijn, noch zijn rechten van genot of andere afstaan (verhuring, vruchtgebruik, verkoop, enz.).

De aanvragen tot betaling zullen door de aannemer gedaan worden minstens acht dagen voor de datum van eisbaarheid.

Daar de betalingen in het algemeen bepaald worden volgens het bereiken van een afwerkingsstadium, wat een feitelijke kwestie is, zal een getuigschrift van de bouwmeester volstaan om te bewijzen dat de werken in het bepaald stadium gekomen zijn, teneinde deze feitelijke kwestie te regelen.

Alle betalingen aan de aannemer moeten in wettelijk gangbare munt geschieden, in handen en ten huize van de aannemer, of per storting op zijn post- of bankrekening; in deze twee laatste gevallen geldt het kwijtschrift van de post of bank als kwitantie voor de eigenaar.

Bij achterstal van betaling zal de afmakingstermijn evenredig verdaagd worden, t.t.z. met een aantal dagen gelijk aan de achterstand der betaling.

Zo er meerdere eigenaars zijn die bestelling overmaakten voor het huidig appartementskontraakt zijn deze solidair gehouden, alsmede hunne erfgenamen en opvolgers ten iedere titel.

De eigenaar mag zonder toelating van de aannemer, gedurende het werk en tot de algehele betaling, zijn rechten niet afstaan; in geval van aanvaarding van de afstand zal de afstanddoener solidair verplicht zijn met zijn afstandhouder.

Indien de eigenaar verlangt, tijdens de loop der werken en tot de volledige afbetaling, hypotheek te nemen of zijn goed in pand te geven, kan hij dit doen, op voorwaarde dat al het geld van de ontlening uitsluitend bestemd weze voor de vereffening der sommen aan de aannemer verschuldigd. In dit geval zal de aannemer moeten verwittigd worden en op de hoogte gesteld van de voorwaarden in de welke de geldschieter de ontleende sommen ter beschikking zal stellen.

Door het feit een lening aan te gaan, verplicht de eigenaar zich, op straf van schadeloosstelling, de aannemer te machtigen het bedrag der lening te ontvangen, opdat de aannemer op eenvoudige kwijting en op voorlegging van het kontraakt, tussen de eigenaar en hemzelf, rechtstreeks van de geldschieter alle eisbare sommen zou kunnen ontvangen op eenvoudige kwitantie. Aldus niet handelen zou voor de eigenaar, hetgeen hij erkent, misbruik van vertrouwen betekenen, zoals voorzien door het Strafwetboek.

Indien de aannemer inschrijving genomen heeft voor het bedrag van het ondernemingskontraakt, zou hij er in toestemmen hetzij zijn inschrijvingsrang ten voordele van de geldschieter af te staan, hetzij slechts in tweede rang inschrijving te nemen, na de genomen inschrijving ten voordele van de geldschieter.

IN GANG ZETTEN DER CENTRALE VERWARMING

Wanneer het gebouw ongeveer voleindigd is, zonder schilderwerken en dat deze voleindiging grosso modo plaats heeft gedurende de herfst-, winter- of lenteperiode, zal de centrale verwarming, teneinde de lokalen voldoende droog te maken, in gang gezet worden en aldus behouden op gematigd rendement tot de voltooiing en/of inbezitneming.

Deze onkosten der verwarming, rechtstreekse en onrechtstreekse, zullen uitgegeven worden door Bouwbedrijf Amelinckx maar ten laste gelegd worden aan alle eigenaars, door bemiddeling van de syndic; iedereen zal slechts deze kosten dragen in verhouding tot het deel dat hij in het gebouw bezit.

3) — De werken in ontvangst nemen.

Er is van nu af door de eigenaar overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief zijn voor alle werken en materialen die de eigenaar heeft zien uitvoeren, hetzij in een of meerdere malen, tenzij geschreven protest aangetekend verzonden werd ten laatste 20 dagen na de aankomst der materialen en de uitvoering der werken.

*Tweede dubbel
blad.*

Kelly

De voorlopige inontvangstneming bij de voltooiing der werken wordt in gezamenlijk akkoord een «kwantitatieve» in ontvangstneming, t.i.z. om vast te stellen dat alle materialen en werken in het bestek en de plannen voorzien geleverd en uitgevoerd werden.

Het is uitdrukkelijk door de ondernemer verstaan dat ieder onzichtbaar gebrek voor zijn gehele en volle verantwoordelijkheid blijft, zo voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen.

Behoudens geschreven beding verklaart de eigenaar of zijn afgevaardigde, nogal regelmatig de gang der werken te volgen.

Indien de meester van het werk niet overging tot de in ontvangstneming, zou de aannemer een deskundige kunnen doen benoemen, op verzoek aan de Voorzitter der Burgerlijke Rechtbank van de plaats der constructie; deze deskundige zou dan tot de in ontvangstneming overgaan.

Voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt nu reeds overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief zijn in dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven voor de privatieve delen, tenzij geschreven en aangetekend protest verzonden door de eigenaars welke minstens 25 % der kwantiteiten vertegenwoordigen, ten laatste 20 dagen na de aankomst der materialen en uitvoering der werken.

De voorlopige in ontvangstneming zal plaats hebben zodra de werken voltooid zijn.

De werken zullen nagezien worden, een staat in twee exemplaren opgemaakt waarvan een aan de aannemer en de andere aan de betrokken persoon zal gegeven worden.

Aan de eigenaar zullen zoveel bons overhandigd worden als er kleine, door verschillende vaklieden uit te voeren werken bestatigd werden; deze bons zullen getekend worden door de aannemer of zijn afgevaardigde volmachtdrager.

De aannemer zal vervolgens de werken op de bons voorzien uitvoeren; de eigenaar is er toe gehouden deze bons af te leveren met handtekening ter ontlasting, naarmate de voltooiing der werken, aan de vaklieden die ze uitvoeren.

Indien de eigenaar weigert het proces-verbaal te tekenen of de bons af te leveren, zal hij geen bezit mogen nemen.

Wanneer alle bons bij de aannemer zullen zijn, met de ontlasting, zal de inontvangstneming geschied zijn onder voorbehoud der garanties en verantwoordelijkheden waartoe de aannemer zich verbindt, zoals beschreven in Hoofdstuk 5 & 6.

Het betreft, voor wat hier vooraf gaat, de uitdrukkelijke en normale aanvaardingen.

Benevens deze uitdrukkelijke aanvaardingen wordt er overeengekomen dat de volgende gevallen eveneens de voorlopige aanvaarding voor de geheelheid van het goed met zich meebrengen.

1. De totale betaling zonder voorbehoud, van geheel de prijs voor de aanneming overeengekomen. Door « voorbehoud » wordt verstaan, geschreven en nauwkeurige reserves die de tegenspraak toelaten.
2. De inbezitneming door de eigenaar of zijn rechthebbenden van de gehele of gedeeltelijke bouw.
3. De uitvoering van werken door vaklieden, andere dan deze gekozen door de aannemer of in akkoord met hem. De aannemer mag zich niet verzetten dat er werken uitgevoerd worden door vaklieden vreemd aan zijn onderneming, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat alle schikkingen in gemeen akkoord genomen worden om conflicten tussen mede-uitvoerders te vermijden.

Het is uitdrukkelijk verstaan dat de aannemer zich mag verzetten tegen de inbezitneming vóór de voorlopige inontvangstneming van het appartement en de ondertekening van het proces-verbaal, dat de inontvangstneming vaststelt met de eventuele afgifte der bons in akkoord met de eigenaar.

Kunnen niet als een bezwaar tegen de inontvangstneming beschouwd worden, het feit dat er nog zeker afwerking aan een of ander element zou te doen zijn, proeven met de liften of de centrale verwarming, proeven die, om bewijskrachtig te zijn, onder bijzondere voorwaarden moeten geschieden.

De in ontvangstneming, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend, ontlast de aannemer van alle verantwoordelijkheid tegenover de eigenaar en zijn rechthebbenden al ging het over kleine werken; eveneens zijn de zichtbare gebreken definitief gedekt door deze uitdrukkelijke of stilzwijgende in ontvangstneming.

Door kleine werken dient te worden verstaan, zonder dat deze opsomming beperkt zij :

1. De zinken of loden banden der dakbedekking, gaten en vastzetting der deuren, deur-sporen, de voegingen in plaaster, mortel of andere, schoorsteenkapen en pijpen, boordstenen.
2. De voegen van de trappen, perrons, strekse steen of andere soortgelijke werken.
3. De plinten, hoekbagetten, uitgestoken mouluren, alle soortgelijke werken.
4. Klein ijzerwerk en sloten.
5. Alle hand- en elektrische bellen.
6. In één woord, alle bijhorigheden die kunnen verplaatst of weggenomen worden zonder dat de bouw geschaad wordt in soliditeit, afsluiting of dekking.

VIJFDE HOOFDSTUK

VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

De aannemer heeft de volgende verplichtingen :

1. Zich te houden aan de plans, lastkohier, beschrijving der werken, rekening houdend met de voorgaande artikels.

Hij heeft uitsluitend ten zijnen laste, alle herstellingen, vervangingen en vernieuwingen van alle gebrekhebbende stukken, door welke stielman ook geplaast, en dit, gedurende zes maanden na de aanvaarding of gedeeltelijke inbezitname van het gebouw.

Hij is gehouden de regels der kunst toe te passen en zich te gedragen volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat niet zou voorzien zijn in het kontrakt.

2. Zijne werken beëindigen in de overeengekomen termijn.

De afwerkingstermijn zal verlengd worden met het aantal verloren dagen tengevolge van onvoorziene gevallen van heikracht zoals, algemene of gedeeltelijke staking, lock-out, oorlog, binnenlandse verwikkelingen, aanhoudende regens of andere mogelijkheden, onafhankelijk van de goede wil van de aannemer.

De termijn zal insgelijks verlengd worden in verhouding tot het belang der supplementaire werken, dewelke besteld zijn door de eigenaar aan de aannemer, zowel in privatieve als gemeenschappelijke delen.

In geval van achterstel mag de eigenaar in geen geval de verbreking vragen, tenzij de werken gedurende drie maanden onafgebroken zouden stilgelegd worden, behoudens dat zulke onderbreking veroorzaakt werd door toeval of heikracht, zoals hierboven bepaald.

De aannemer zal de schadevergoeding voor achterstal, voorzien in het kontrakt, betalen te beginnen vanaf de datum die voortspruit uit hetgeen voorafgaat, zonder dat het totaal der vergoeding ooit 2 % van het totaal vermeld in het aannemingskontrakt mag overschrijden.

3. Dienstbaarheden. Openbare Werken. Beplantingen.

De kopers van een privaat gedeelte van het onroerend goed (grond en/of konstruktie) zullen alle voorwaarden van aktieve, passieve, zichtbare en verborgen dienstbaarheden die het terrein en/of het gebouw belasten, overnemen.

Zij zullen verder uitsluitend te hunnen laste nemen, in verhouding tot hun kwotiteiten, alle leveringen en/of werken die rechtstreeks of onrechtstreeks door of in opdracht van om het even welke openbare overheid zouden uitgevoerd zijn of worden aan voetpaden, openbare verlichting, bestratingen en/of asphalteringen der straten of lanen, rioleringen, hovingen en/of aanplantingen, in een woord alle bestratings- en wegeniswerken, alsook aanleg en beplanting van de onbebouwde oppervlakte van de grond, en alle soortgelijke werken, alsook alle afsluitingen, die reeds uitgevoerd zijn of nog moeten uitgevoerd worden ter gelegenheid of ter oorzaak van het oprichten van het gebouw en/of van de aankoop van het onroerend goed.

Indien Bouwbedrijf Amelinckx er toe verplicht wordt voor de hiervoor aangeduide werken, de vereiste voorschotten te geven en/of de volledige betaling te doen, verbinden de kopers er zich toe om in verhouding tot hun kwotiteiten aan Bouwbedrijf Amelinckx alle voorschotten en/of betalingen, volledig terug te betalen.

4. Dak-Terras.

Indien een of meerdere verdiepingen van een gebouw achteruit gebouwd worden kan door Bouwbedrijf Amelinckx een gedeelte van het dak als terras ter beschikking gesteld worden van het/de appartement(en) die er op uitgeven.

Alle kosten voor onderhoud, herstellingen, enz., aan het/de gedeelte(n) die gebruikt worden als terras, zijn ten laste van de genothebende eigenaar(s).

5. Kelderruimten.

De niet benutte ruimte onder het gebouw, onder meer de verluchtungskelders en luchtruimten, zal gedurende een termijn van twintig jaar, ingaande bij de volledige afwerking van het gebouw, uitsluitend ter vrije beschikking blijven van Bouwbedrijf Amelinckx.

Gedurende deze termijn zal Bouwbedrijf Amelinckx het recht hebben deze tot dan toe geheel of gedeeltelijk onbenutte kelderruimte aan te wenden om daarin kelderlokalen voor gemeenschappelijk nut of gebruik en/of een of meerdere kleinere of grotere privatieve kelders te maken, en deze laatste uitsluitend voor eigen rekening te verkopen aan een en/of meerdere eigenaars van het gebouw.

Ten einde Bouwbedrijf Amelinckx en de toekomstige eigenaars van deze nieuwe kelders de nodige toegang te verlenen zullen de eigenaar of eigenaars van reeds bestaande kelders, aan te duiden zonder verhaal door Bouwbedrijf Amelinckx, hun eigen kelder of kelders laten dienen als blijvende door- en toegang naar de nieuwe kelders.

Aan de eigenaar of eigenaars die aldus over hun kelder niet meer zouden beschikken, zal vanwege Bouwbedrijf Amelinckx, een nieuwe kelder aangeduid worden van minstens gelijke oppervlakte.

bevestigd door

[Handwritten signature]

Indien Bouwbedrijf Amelinckx N.V. tot bovenuiteengezette handeling zou overgaan, zullen de eigenaars van het gebouw zonder enig verhaal haar de nodige toegang moeten verlenen in het gebouw om deze ver-richting met de nodige materialen en werklieden en in de gunstigste voorwaarden te kunnen uitvoeren.

6. Centrale Verwarming.

De centrale verwarming van het gebouw wordt in principe zoals voorzien ingericht voor het verstoken van lichte stookolie. Indien Bouwbedrijf Amelinckx om reden van besparing op de brandstofprijs het gebouw voorziet van een inrichting bestemd tot het verbruiken van zware stookolie — welke mogelijkheid Bouwbedrijf Amelinckx zich voorbehoudt zonder enig verhaal vanwege de kopers — dan zullen de kopers van appartementen, in de verhouding van hun aantal kwotiteiten in de gemene delen, tot het totaal aantal kwotiteiten van al de appartementen, gehouden zijn de daardoor veroorzaakte meeruitgave zoals door Bouwbedrijf Amelinckx forfaitair vastgesteld in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is, te vergoeden op verzoek vanwege het Bouwbedrijf Amelinckx.

7. Constructie.

Wat betreft de uitvoering der constructie gelden de aan de basisakte gehechte plannen slechts ten titel van inlichting.

ZESDE HOOFDSTUK

WAARBORGEN

De definitieve in ontvangstname gedaan zijnde, is de aannemer verantwoordelijk zoals voorzien door de wet krachtens artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek en in zover daarvan niet wordt afgeweken door de bepalingen van dit lastkohier.

Het spreekt vanzelf dat de waarborg van de aannemer, wanneer de eenvoudige inbezitname heeft plaats gehad, niet van toepassing is voor de burgerlijke aansprakelijkheid die de eigenaar, Meester van het Werk, kan oplopen uit hoofde van materiële of lichamelijke schade die hij zelf, de bezoekers of andere personen kunnen ondergaan, door de gebreken die aan de constructie zouden kunnen voorkomen.

De garantie van de aannemer beperkt zich uitsluitend tot de vervanging of verbetering in de kortst mogelijke tijd van deze gebrekkige delen, zonder te moeten tussenkomen in de betaling van schadevergoeding onder welke vorm ook en zonder dat deze vermelding beperkend zij, b.v. : verlies van genot van huur, welkdanige lichamelijke schade van welke aard ook en van welk belang het ook zij, welkdanige schade aan meubilair, tapijten, lichamelijke of materiële schade veroorzaakt door het breken ener canalísatie van water, dichtings-voegen, enz... risico voor hetwelk de Meester van het werk zich verbindt zich te verzekeren en voor hetwelk hij zich akkoord verklaart nooit enig verhaal tegen de aannemer uit te oefenen.

Gedurende de werken en ná aflevering en/of inbezitneming zal de aannemer buitendien geen verantwoordelijkheid dragen tegenover de Meester van het werk, voor lichamelijke of materiële schade, noch tegenover zijn rechthebbenden of enig ander persoon van zijn omgeving en/of met wie hij betrekking heeft.

Dientengevolge, zal de eigenaar - Meester van het werk zich tegen deze risico's te dekken hebben bij de Verzekeringsmaatschappijen.

De eigenaar, meester van het werk, is verplicht om van zijn verzekeringsmaatschappijen afstand van alle verhaal tegenover de aannemer, te bekomen.

ZEVENDE HOOFDSTUK

SCHEIDSRECHTERLIJKE UITSPRAAK

In geval van betwistingen tussen partijen zullen de geschillen, ook deze waarvoor de Rechter in kortgeding zou bevoegd zijn, uitsluitend onderworpen worden aan de uitspraak van een enige scheidsrechter door beide partijen gekozen, en in geval van onenigheid zal deze scheidsrechter aangesteld worden door de voorzitter der Rechtbank van Koophandel in welks rechtsgebied het gebouw wordt opgericht, en dit op verzoek der meest gerede partij, nadat bericht gegeven werd aan de tegenpartij.

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

Dit scheidsrechterlijk beding is niet van toepassing voor wat betreft eisen tot betaling en verbreking der overeenkomsten uit hoofde van niet betaling, uitgaande vanwege Bouwbedrijf Amelinckx, die zich het recht voorbehouden deze eisen voor de rechtbank aanhangig te maken.

ACHTSTE HOOFDSTUK

Dit algemeen lastkohier wordt aanvaard door de eigenaar meester van het werk en vormt een ondeelbaar geheel met alle overeenkomsten tussen partijen aangegaan.

Algemeen Reglement van mede-Eigendom

HOOFDSTUK I UITEENZETTING

Artikel 1.

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

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

Artikel 2.

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

- a) de rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf en waaraan geen enkel verandering mag aangebracht worden indien het niet gebeurt met de toestemming en de medewerking van al de andere mede-eigenaars zonder onderscheid, ter uitzondering van hetgeen bepaald in art. 21 van dit reglement.

De gebeurlijke wijzigingen van die aard kunnen slechts omschreven worden door notariële akte derwijze dat ze kunnen overgeschreven worden op het bureel der hypotheeken en zodoende kunnen gelden tegenover derden als tegenover de mede-eigenaars.

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

HOOFDSTUK II ONROERENDE EIGENDOM EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

Het vervreemden, onder welke vorm ook van het privaat gedeelte, brengt uit volle recht de vervreemding van het onverdeeld gedeelte mede.

De hypotheek op het privaat gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeldheid.

Artikel 6.

Het privaat gedeelte omvat noodzakelijkerwijze één geheel.

De oppervlakte en de samenstelling van elk geheel zijn aangeduid op het bijgevoegd plan dat zal ter studie van de notaris gedeponeerd worden samen met één exemplaar van het tegenwoordig reglement teneinde het statuut van het gebouw te vormen.

*Verslae du ble
blad*

Artikel 7.

De eigenaar van een geheel mag, onder voorbehoud van de hierna beschreven beperkingen, over gans de ruimte beschikken in hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.

Hij is eigenaar van al wat in deze ruimte begrepen is, n.l. van de inkomdeur met al zijn benodigheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren en insgelijks van de kelder die er van afhangt, van de balken, de welfsels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters of loggias op straat, koer of hofkant, ruiten, rolluiken, al de binnenleidingen door welkdanige meters bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen en alle andere delen van het geheel, de scheidsmuren die het geheel of de kelders omlijnen, alsook de binnenoppervlakte der andere muren.

Artikel 8.

Hij is insgelijks eigenaar van de schouwpijpen en van alle andere buizen welke door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartements-geheel onder of boven het zijne gelegen.

Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting van aan de andere mede-eigenaars, voor wie deze pijpen en buizen ook bestemd zijn, de toelating te geven er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de mede-eigenaar, wiens eigendom ze doorlopen, recht heeft vergoeding te vorderen.

De mede-eigenaar in wiens appartement zulke schouw en/of buizen doorlopen, mag niets verrichten aan deze constructie welke de minste schade zou berokkenen voor het normaal gebruik dezer schouwpijpen of buizen.

Voor appartementen waar een gemetst schouwlijf gebouwd is, mag elke eigenaar alleen zijn afzonderlijke rookpijp benuttigen en nooit rechtstreeks aansluiten op de moederpijp.

Voor al bij het inrichten van open haarden zal er op gewaakt worden deze haard niet aan te sluiten aan de moederpijp.

Artikel 9.

Elke eigenaar is, tegelijkertijd met zijn privaat gedeelte, ook eigenaar, zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden, van een onverdeelbaar gedeelte bestaande uit :

- a) een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw reeds gebouwd is of zal gebouwd worden en insgelijks in de grond van de koer, hof en alle andere bijbehorigheden. Het is uitdrukkelijk verstaan, dat de hovingen en/of binnenkoeren tot dewelke alléén het/de appartement(en) van het gelijkvloers toegang hebben, nooit door de eigenaars der boven-verdiepingen kunnen gebruikt worden.

Deze hovingen en/of koeren blijven integendeel eeuwig ten dienste van het/de appartement(en) die er toegang op hebben en waarvoor diensgevolge de eigenaar(s) de plicht heeft/hebben voor een goed onderhoud ervan te zorgen op zijn/hun risico en kosten.

- b) van een onverdeeld deel van dezelfde numerieke waarde in al de delen van de eigendom welke niet exclusief voor het gebruik zijn van een mede-eigenaar, namelijk :
de voetpaden, de funderingen, de muren welke de trapkast, de liften e.a. scheiden, de buitenmuren; hierbij formeel verstaan de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de diensttrap, de conciërgewoning met toebehoorten, de stookkamer met zijn inhoud en bijbehorigheden, het lokaal voor meters, de vuilnisplaats, de grote ingang met zijn inkomdeur, de bordessen, in één woord al wat normaal mag beschouwd worden als deeluitmakend van hetgeen voor de gemeenschap dienstig is en waarvan elk mede-eigenaar slechts een gedeelte in onverdeeldheid bezit.

Behoudens uitdrukkelijke aanduiding op de plans, is er noch in de kelders, noch op het gelijkvloers een lokaal voorzien voor kinderwagens of fietsen.

Artikel 10.

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

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

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

GEBRUIK DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 11.

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

- a) De aard van betrekking van het gebouw, of een deel er van, te wijzigen, d.w.z. dat indien de eigendom ingericht is voor burgerlijke woning, deze bestemming zal moeten behouden blijven.
Het uitoefenen van een vrij beroep mag er toegelaten worden, voor zover het een standing heeft die strookt met de standing van het gebouw, deze is namelijk bepaald door zijn bewoning en zijne ligging.
De lokalen van het gelijkvloers en ondergrond kunnen voor het inrichten van een luxe-handel en/of voor een vrij beroep met een standing die met deze van het gebouw strookt, aangewend worden, behoudens bijzondere schikking van de basisakte en het reglement van mede-eigendom die eigen kan zijn aan het een of ander gebouw.
- b) Verandering te brengen aan de constructie of aan het uitzicht van de onverdeelbare of gemeenschappelijke delen, zelfs als deze wijzigingen als verbeteringen mochten betiteld worden.
- c) In de privatieve gedeelten wijzigingen aan te brengen of werken uit te voeren die zouden schadelijk zijn voor de andere eigenaars of die de rechten dezer laatsten zouden te kort doen; het gaat hier bijzonder over werken welke de sterkte van het gebouw zouden verminderen, zijn bouwkundig karakter of het uiterlijk voorkomen zouden veranderen.
- d) De schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het flat te wijzigen, noch van de ramen, vensters of balkons, de rolluiken, enz.
- e) Enig werk aan de ruwbouw van de eigendom uit te voeren.
- f) Het geheel van bijbehorenheden van zijn eigendom te veranderen of zelfs maar tijdelijk in twee of verschillende delen te splitsen.
- g) Het geheel van een appartement te verdelen om het aan verschillende huurders te verhuren; behoudens het terug samen te stellen met inachtname van het origineel plan.
- h) Het geheel te verhuren of te laten gebruiken aan personen die door hun soort van leven de standing van het gebouw zouden wijzigen of die zich niet in alle punten naar het huidig reglement zouden schikken.
- i) Aan de vensters, balkons of 't is gelijk welk ander buitengedeelte van het gebouw, aanplakbiljetten, reclamé-aankondigingen van welke aard ook te plaatsen of te hangen.
Dit is op gans de lijn verboden en men mag ten hoogste een klein plaatje aan de inkomdeur van het appartement of de grote ingang plaatsen welk niet meer beslaat dan 5 op 10 cm.
- j) In het gebouw welkdanige aktiviteit uit te oefenen die van ongezonde aard is, slechte reuken verspreidt of luidruchtig is.
- k) Er wordt bepaald dat de notariële basisakte en de er aan toegevoegde plans op onherroepelijke wijze de bestemming omschrijven die kan gegeven worden aan een geheel dat niet uitsluitend tot burgerlijke bewoning bestemd is.

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

In dit geval zal ieder der partijen zijn scheidsrechter aanduiden en indien deze niet akkoord komen zal het hun toegelaten zijn beroep te doen op een derde scheidsrechter teneinde hun te verzoenen. Bij gebreke van akkoord tussen beide nopens deze aanduiding zal de derde scheidsrechter aangeduid worden door dhr. Voorzitter der Rechtbank van 1ste Aanleg der plaats waar het gebouw opgericht is en dit op verzoek van de meest naartstige partij. Er zal op dezelfde wijze gehandeld worden, wanneer één der 2 partijen, aangezegd per post aangetekend schrijven om zijn scheidsrechter aan te duiden, niet tot deze aanstelling is overgegaan binnen de veertien dagen van de afgifte ter post van het aangetekend schrijven. De scheidsrechters zullen beslissen als minnelijke regelaars en zonder verhaal. De kosten van arbitrage zullen door de verliezende partij gedragen worden.

Artikel 12.

Iedere overtreding der bepalingen van art. 11 brengt voor de eigenaar de verplichting mede van alles in de voorgaande toestand terug te brengen en van alle materiële of morele schade te vergoeden aan andere eigenaars die ze ondergaan hebben.

Het is wel verstaan dat indien de mede-eigenaar toelating verleend werd volgens de regels van art. 22, het huidig art. 12 niet van kracht is.

*Ky/de in laatste
der Wetblad.*

Kelly

Artikel 13.

Al diegenen die eigenaars zijn van een gedeelte van het gebouw, nemen de formele verbintenis zich te gedragen naar de beslissingen genomen door de algemene vergadering der eigenaars, samengesteld en beraadslagende volgens de regels hierna vermeld :

Deze verbintenis is ook genomen door de eigenaar voor zijn nakomelingen en de toekomstige eigenaars aan dewelke deze verplichtingen zullen overgedragen worden.

Deze verplichtingen gelden voor de toekomstige eigenaars alléén reeds door het feit van in het bezit te komen van de eigendom; de overschrijving van het bezit mag slechts geschieden onder deze uitdrukkelijke voorwaarden, die ter kennis der derden zullen gebracht worden door overschrijving dezer reglementatie.

Artikel 14.

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn, 't is gelijk voor welk gedeelte van het gebouw.

Moest een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen behoren dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet, dan mogen ze geen stem uitbrengen voor het gedeelte welke hun eigendom vertegenwoordigt en in dat geval zal de meerderheid bekomen worden zonder hun deelname.

Artikel 15.

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

Artikel 16.

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

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndic een vergadering beleggen elke maal wanneer hij het werkelijk nodig acht ofwel mits een schriftelijke aanvraag van de eigenaars van minstens 2 appartementen.

Alle vergaderingen hebben plaats in een op de convocatie te vermelden lokaal, hetzij in het gebouw zelf, of hetzij ergens in de stad, volgens de Syndic beslist.

Artikel 17.

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

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

Artikel 18.

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

De voorzitter is geholpen door 2 toezichters welke door de vergadering onmiddellijk genoemd worden.

De stemming gebeurt met luide stem of met geschreven bulletins volgens dat de vergadering het zal beslissen.

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

Artikel 19.

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

Artikel 20.

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

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

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

Artikel 21.

De algemene vergadering is geroepen zich uit te spreken nopens de rechten en verplichtingen die het onroerend goed betreffen.

- 1) Over de wijzigingen aan te brengen aan het aantal aandelen van één of meerdere mede-eigenaars;
- 2) Over ieder geval van uitoefening van eigendomsrechten aangaande de gemeenschappelijke delen wanneer de toestand niet blijkt uit de beschikkingen van het huidig reglement en/of de basisakte.

De beraadslagingen over alle punten in het huidig artikel aangehaald zullen slechts geldig zijn wanneer ze 75 % van het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde kwotiteiten die aan de stemming deelnemen omvatten.

De beraadslaging zal nadien per notariële akte bevestigd worden.

Artikel 22.

De Algemene Vergadering moet beraadslagen en beslissen omtrent :

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

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

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

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

- 2) a) De toelatingen te verlenen aan eigenaars van appartementen, welke een voorlopige of definitieve verbinding zouden willen daargestellen met een naburig gebouw;
 - b) Iedere toepassing van het huidig reglement, die niet uitdrukkelijk voorzien werd, of wanneer een onderwerp aanleiding zou geven tot een betwisting;
 - c) Het beheer van het gebouw of het betrekken er van te regelen, namelijk het toepassen van het huidig reglement en de wijzigingen welke dienen aangebracht aan dit beheer;
 - d) Wat betreft de benoeming van een of meerdere personen, welke zorg dragen voor het beheer;
 - e) Wat betreft de jaarlijkse zaakvoering van de beheerder, de ontlasting hem te verlenen of de eventuele acties tegen hem te treffen.
- 3) Wat betreft de rechtsvervolgingen in te spannen in naam van al de mede-eigenaars.

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

Artikel 23.

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

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

Het verslagschrift zal bij akte opgemaakt worden, en het zal ipso facto de verbintenis meebrengen, voor de eigenaars die tegen de heropbouw zullen gestemd hebben, om hun eigendomsrecht in de privatieve

en gemeenschappelijke delen af te staan, hetzij aan één, hetzij aan meerdere, hetzij aan al de andere eigenaars, zoals deze laatsten het wenschen.

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

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

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

Artikel 24.

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

- a) na twee aanmaningen van de Syndic, gegeven de tweede minstens veertien dagen na de eerste, steeds in overtreding zou blijven met een van de beschikkingen van inwendige orde van het gebouw.
- b) in overtreding zou zijn met de beschikkingen betreffende het op een waardige en deftige wijze bewonen zoals voorzien in art. 46 hierna.

Artikel 25.

De beslissingen die na de beraadslagingen genomen worden zullen in een verslagschrift ingeschreven worden hetwelk in een speciaal in dubbel gebonden register zal ingelast worden, waarvan één exemplaar aan de zorgen van de Syndic of aan een eigenaar aangeduid door de algemene vergadering zal toevertrouwd worden en waarvan het andere zal toevertrouwd worden aan een Notaris, eveneens aan te duiden door de algemene vergadering.

HOOFDSTUK III

BEHEER — ONDERHOUD — BEWONING

1. — BEHEER

Artikel 26.

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

- a) het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;
- b) de dringende herstellingen aan de privatieve delen, wanneer de eigenaars verwaarlozen deze zelf uit te voeren en wanneer het uitblijven van de herstelling een nadeel voor het gebouw zou veroorzaken;
- c) de wijze waarop het gebouw dient bewoond te worden;
- d) de betrekkingen tussen de mede-eigenaars, aangaande hun wederzijdse rechten van bewoning;
- e) de betrekkingen tussen de eigenaars en derden, eveneens aangaande het bewonen van het gebouw.

Artikel 27.

Het beheer wordt toevertrouwd aan een Syndic, te benoemen door de algemene vergadering.

Als Syndic kan een mede-eigenaar of een derde benoemd worden.

De Syndic is bezoldigd of niet volgens beslissing van de vergadering.

Hij wordt aangesteld voor een termijn van vijf jaar, maar kan ten allen tijde door de algemene vergadering afgezet worden.

Hij is altijd herkiesbaar.

Artikel 28.

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

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

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

Het is de Syndic die toezicht houdt over de conciërge, die de conciërge aanstelt of haar afzet.

Artikel 29.

De syndic moet een dossier bijhouden, waarin hij de namen en woonplaats der eigenaars inschrijft, alsook de exploten die hem zouden betekend worden, de herstellingen waarvoor hij opdracht geeft, deze die uitgevoerd worden en de opmerkingen die er aanleiding toe geven, de bemerkingen die hij aan de bewoners meent te moeten geven, en in het algemeen alle feiten die van aard zijn enige invloed uit te oefenen op het beheer van het gebouw.

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

Artikel 30.

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

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

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

Artikel 31.

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

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

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

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

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

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

- a) alle uitgaven veroorzaakt door de centrale verwarming;
- b) het loon van de conciërge, de verlichting van de plaatsen door de conciërge bewoond, haar verbruik van water, gas en electriciteit, alsook de huur van de meters die daarvoor bestemd zijn;
- c) de aankoop, het onderhoud en de herstelling van de toestellen bestemd voor het onderhoud en het reinigen van de gemeenschappelijke delen;
- d) de verlichting der gemeenschappelijke delen en het water nodig om dit gedeelte te reinigen;
- e) de aankoop en het onderhoud van het gemeenschappelijk mobiliair, traplopers en dergelijke;
- f) het reinigen van het gaanpad en gemeenschappelijke koer en eventueel hof;
- g) de premies betreffende de verzekeringen waarvan sprake in § 5 hierna;
- h) de belastingen die het gebouw in zijn geheel bezwaren en waarvan de bevoegde administratie zelf de verdeling tussen de eigenaars niet zou doen, alsook de belastingen die speciaal betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- i) het loon van de Syndic indien deze er recht op heeft;
- j) in het algemeen alle uitgaven veroorzaakt door één of andere dienst waarvan, alhoewel hij ter beschikking gesteld werd van al de eigenaars, nochtans de een of de andere er meer gebruik kan van maken;
- k) alle herstellingen die volgens hun belang, en zoals voorzien in § 3 hierna, door de Syndic alleen of door de algemene vergadering der eigenaars zullen bevolen zijn.

Om hem de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de gemeenschappelijke uitgaven, zal ieder der mede-eigenaars aan de Syndic een voorschot betalen dat ongeveer overeenstemt met de lopende uitgaven van een trimester.

In geval van buitengewone uitgaven, zoals betaling van belastingen, verzekeringspremies, uitvoeren van werken, enz., zal de Syndic beroep doen op een bijkomende provisie.

Het vereffenen van de onkosten en uitgaven van het gebouw zal om de drie maand geschieden, ten laatste binnen de twintig eerste dagen der maanden januari, april, juli en oktober van ieder jaar.

Op voorhand zal de Syndic zijn rekeningen bezorgd hebben aan elke eigenaar, die hem zijn deel in de uitgaven terug zal betalen, teneinde het nodige voorschot terug te herstellen.

De Syndic zal zich in zijn hoedanigheid een bankrekening of een postcheckrekening nemen.

Alle verhandelingen van gelden zullen bij middel van deze rekening geschieden.

Zodra 25 % der kwotiteiten van het gebouw in bezit genomen zijn door de eigenaars, zullen de algemene onkosten, zoals loon der conciërge, onderhoudskosten van alle gemeenschappelijke delen, enz., ten laste komen van al de eigenaars in verhouding van hun respectieve kwotiteiten. Wat betreft de verwarming is het vierde hoofdstuk van het algemeen lastenkohier van toepassing.

Indien een gebouw dat omschreven is door één basisakte opgericht wordt in meerdere blokken of gedeelten die op verschillende tijdstippen beëindigd zijn, dan zal voor elk van deze blokken of gedeelten een afzonderlijke gemeenschap gevormd worden en dit tot wanneer 25 % der kwotiteiten van de laatste opgerichte blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

Elke afzonderlijke gemeenschap zal de uitbatingskosten te haren laste nemen zodra 25 % der kwotiteiten van die afzonderlijke blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

Artikel 32.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal het bijdragend aandeel van ieder eigenaar in de kosten van verlichting van de trapzaal bepaald worden in verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de privatieve lokalen van het gelijkvloers en van de keldering uitgesloten zijn van gelijk welke tussenkomst in de lasten, onderhoud, vernieuwing, amortisatie, enz., voor alles wat betreft de liften en hun rechtstreekse of onrechtstreekse afhankelijkheden.

3. — HERSTELLINGEN

Artikel 33.

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

- a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, electriciteit en van de centrale verwarming : deze worden uitgevoerd in opdracht van de Syndic, zonder verwijl en zonder dat de Syndic daarvoor iemand moet raadplegen;
- b) nodige herstellingen doch evenwel niet dringend; deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de Syndic, doch eerst nadat de Syndic daarvan het bestek aan de algemene vergadering zal voorgelegd hebben en nadat dit bestek bij eenvoudige meerderheid zal goedgekeurd zijn.

Artikel 34.

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

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

4. — ONDERHOUD

Artikel 35.

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

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

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

5. — VERZEKERINGEN

Artikel 36.

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

De premies zullen gekweten worden door de Syndic en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de Syndic het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspuit, ten zijne laste nemen.

In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de conciërge en eventueel voor de werklieden en andere dienstboden.

Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal eveneens bepaald worden door de algemene vergadering.

Artikel 37.

Bij afwijking van artikel 36 wordt bepaald dat indien het gebouw verzekerd is door Bouwbedrijf Amelinckx bij de verkoop der appartementen, de gemeenschap der eigenaars verplicht zal zijn deze verzekeringen over te nemen en de verschuldigde premies te betalen gedurende de periode voorzien in de afgesloten verzekeringskontrakten.

Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van de verschillende polissen die hem aanbelangen.

Artikel 38.

Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn mobiliair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden te laten verzekeren.

Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.

De eigenaars die hun eigendom verhuren zullen aan hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's volledig te verzekeren.

Artikel 39.

In geval van onheil of ramp zal de vergoeding toegekend ingevolge de algemene polis, ontvangen worden door de Syndic in bijzijn van één der mede-eigenaars, daartoe aangeduid door een buitengewone algemene vergadering die terzelfdertijd de aanwending van deze fondsen zal aanduiden in afwachting van hun uiteindelijke en definitieve aanwending, dewelke als volgt zal geregeld worden :

- a) Indien de vernieling slechts gedeeltelijk is zal de heropbouw geschieden onder toezicht van de Syndic die de werken zal betalen bij middel der vergoedingen.

Indien deze vergoedingen onvoldoende zijn om geheel de uitvoering der werken te betalen, zal het overige ten laste vallen van al de mede-eigenaars, in verhouding van de onroerende stoffelijke schade door ieder van hen ondergaan, volgens de bedragen die door de verzekeringsmaatschappijen voor deze schade vastgesteld zijn, en dit hetzij bij minnelijk akkoord, hetzij bij gerechtelijke beslissing, tenzij bij eventueel verhaal als naar recht.

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

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

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

Artikel 40.

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

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

6. — GEBRUIK VAN DE CENTRALE VERWARMING EN DE WARMWATERBEDELING

Artikel 41.

Alle mede-eigenaars van het gebouw moeten gebruik maken van de centrale verwarming en van de warmwaterbedeling.

Een vierde der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zal ten laste zijn der eigenaars in verhouding tot hun respectieve eigendomskwotiteiten, zelfs indien ze geen gebruik maken der centrale verwarming.

Drie vierden der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zullen ten laste van de eigenaars vallen volgens de aanwijzingen der « warmteverdelers » of « warmtemeters » die op de radiatoren geplaatst

zijn, doch niet volgens de werkelijke verwarmingsoppervlakte der radiatoren, doch rekening houdend met een aanpassing op schaal van een type-verdiep, dat het 2e verdiep is en zonder inachtna-me van de verhoogde verwarmingsoppervlakte voor de hoogst gelegen appartementen en andere, zoals het hoogste verdiep, het gelijkvloers boven niet verwarmde kelders en/of garages, enz...

Deze vermelding is niet beperkend.

De garages komen niet tussen in de kosten der centrale verwarming.

GEbruik VAN DE LIFT

Artikel 42.

Het gebruik van de lift is voorbehouden :

- 1) aan de bewoners van het gebouw;
- 2) aan hun bezoekers;
- 3) aan de dienstboden van vermelde personen, indien zij hun meesters of de kinderen ervan vergezellen.

Artikel 43.

Alle goederen en colli's, van welke aard ook, mogen alleen vervoerd worden met de bijzondere goederen-lift of langs de trap en in geen geval langs de lift die voorbehouden is aan de personen.

Artikel 44.

Voor het gebruik van de lift en van de goederen-lift zullen de nodige instructies aangeduid worden op elke toegangsdeur.

Deze instructies zullen onder meer het maximum gewicht aanduiden voorzien voor deze toestellen, de te nemen voorzorgen voor hun goede werking, enz.

CONCIERGE

Artikel 45.

De concierge wordt aangenomen gedurende de afwerking door de aannemer en zal betaald worden door het « Bouwbedrijf Amelinckx » tot bij de inbezitname van ongeveer 25 % van de appartementen.

Vanaf dit ogenblik komt de concierge ten laste van de eigenaars, die vertegenwoordigd zijn door hun Syndic.

Van dan af is de concierge de ondergeschikte van de Syndic.

De concierge moet voor alles wat haar betreft handelen volgens de instructies haar door de Syndic gegeven; zij staat altijd onder de bevelen van deze laatste voor wat betreft de dienst in het gebouw.

De concierge heeft te zorgen voor de goede orde in het gebouw.

Alle overtredingen tegen huidig reglement zal de concierge aan de Syndic mededelen, die daarvan melding zal maken in het register voorzien in artikel 29 en daarover verslag zal uitbrengen aan de algemene vergadering.

De concierge is gelast met het reinigen en opkuisen van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw, van het voetpad, van de koer, eventueel de hof, alsook van de centrale verwarming.

Hij kan, indien hij het nodig oordeelt, zich door een ander laten helpen, doch alleen op zijn verantwoordelijkheid en op zijn kosten.

Hij moet alle omslagen en pakken bestemd voor één of andere der mede-eigenaars in ontvangst nemen en ze aan de bestemming overhandigen binnen de drie uur. In geval van afwezigheid van een eigenaar zal hij speciaal toezicht houden op zijn appartement en onmiddellijk de nodige maatregelen treffen indien hij iets abnormaals zou vaststellen.

INWENDIGE ORDE VAN HET GEBOUW

Artikel 46.

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

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

- 1) Kolen en hout dat één of ander der mede-eigenaars zou nodig hebben voor zijn persoonlijk gebruik moet geleverd en opgestapel worden in de kelders. Het overbrengen daarvan van de kelders naar de appartementen mag slechts gebeuren vóór 10 uur 's morgens en met de nodige voorzorg om de gangen en andere gemeenschappelijke delen niet te bevuilden.

- 2) Geen enkel voorwerp mag neergelegd of gehecht worden in of aan één der gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 3) Geen enkel huishoudelijk werk, zoals uitkloppen van tapijten of kledingstukken, schoenen kuisen, mag uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen.
- 4) Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien, met uitzondering van papegaaien, zijn in het gebouw toegelaten.
- 5) De eigenaars der appartementen zullen ervoor zorgen hun vensters en balkons niet te versieren met planten of andere voorwerpen die door het naar beneden vallen schade of andere ongemakken zouden kunnen veroorzaken aan de bewoners der lager gelegen appartementen.
- 6) Alle appartementen zullen op een waardige en behoorlijke wijze moeten bewoond worden; 't is te zeggen dat zij niet mogen dienen als ontuchthuis of bewoond mogen worden door personen waarvan het slecht gedrag algemeen gekend is.
- 7) Indien een eigenaar van een appartement zijn eigendom zoekt te verhuren zal hij al de verplichtingen die voortspruiten uit dit reglement aan zijn huurder opleggen.

HOOFDSTUK V

ONVOORZIENE GEVALLEN — ONENIGHEID — GESCHILLEN

Artikel 47.

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

Artikel 48.

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

HOOFDSTUK VI

Artikel 49.

- a) Bij afwijking van artikel 27 van het huidig reglement wordt er bepaald dat het beheer van het gebouw zal waargenomen worden door Bouwbedrijf Amelinckx, of de door haar aan te duiden persoon en/of vennootschap, en dit gedurende een termijn van tien jaar, ingaand vanaf de volledige afwerking van het gebouw.

Dit beheer begrijpt onder meer alle bevoegdheden die volgens het reglement van mede-eigendom toekomen aan de syndic.

Iedere eigenaar zal bijgevolg verplicht zijn gedurende de hoger aangeduide termijn van tien jaar zijn bijdragend aandeel in de algemene lasten en kosten, inbegrepen de normale vergoeding voor het uitoefenen van het beheer, aan Bouwbedrijf Amelinckx, of eventueel aan de door haar aangeduide persoon en/of vennootschap, te betalen.

De algemene vergadering der eigenaars zal een of twee toezichters aanstellen, belast met het nazicht van alle stukken, rekeningen, balansen, enz., die betrekking hebben op dit beheer.

- b) De eigenaars der appartementen en andere privatieve delen zullen een maand op voorhand op de hoogte gebracht worden van de datum der voorlopige afwerking van hun appartementen.

Van wanneer dit bericht werd toegestuurd aan de eigenaars die 25 % vertegenwoordigen der kwoteiten in het gebouw zal deze datum vaststaand en verplichtend zijn voor al de eigenaars om het regiem van mede-eigendom te bepalen en zal het vertrekpunt uitmaken van de verplichting der mede-eigenaars betreffende de gemeenschappelijke lasten.

De persoon of vennootschap gelast met het beheer van het gebouw zal naar goeddunken de datum der voorwaarden en het in werking stellen der gemene diensten vaststellen.

Aldus aanvaard, gelezen en goedgekeurd te

Na "me variatur" te zijn getekend, om gehecht te worden aan de basisakte, verleden van
Hans Willem Janssen, te Antwerpen, op achttien april negentien honderd zeventig.

Mr. Middel

Janssen