

KAPITTEL VI
ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van medeeigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van geboorschap en medeeigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delon zullen beheerd worden en het bijdragend aandeel te bepalen van iedere medeeigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, hebben de komparanten een "Algemeen Reglement van Medeeigendom" opgemaakt, hetwelk bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, medeeigenaars of rechthebbenden zullen worden, ten welken titel ook, van een deel van het onroerend goed, en welk "Algemeen Reglement van Medeeigendom" aan deze akte gehecht wordt.

Dit "Algemeen Reglement van Medeeigendom" begrijpt:

1. Het "Reëel Statuut" van het onroerend goed, waarbij de verdeling en de onderhoud van het eigendom, alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemelde schikkingen, evenals de erfdiensbaarheden, die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige- en toekomstige medeeigenaars en titularissen van een zakelijk recht. Zij zijn in beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de medeeigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheekkantore, in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

2. Het "Reglement van Inwendige Orde", betreffende het beheer en genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het Gemeenschappelijk leven.

Dit "Reglement van Inwendige Orde" is niet van zakelijk statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan al degenen die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het onroerend goed. De bepalingen betrek hebbende op de inwendige orde, zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

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

De tekst van voormeld "Algemeen Reglement van Mede-eigendom", reeds gewijzigd door zekere bepalingen van voorgaande kapittels, wordt nog aangevuld en gewijzigd door volgende bepalingen:

1. Jaarlijkse algemene vergadering.-

De "Jaarlijkse Algemene Vergadering" der medeeigenaars van het gebouw zal plaats hebben, van rechtswege, ieder jaar te Kontich, op de plaats, dag en uur, vast te stellen door de eerste "Jaarlijkse Algemene Vergadering", welke zal opgeroepen worden door de zorgen van de "promotor-bouwer", ofwel nog door medeeigenaars, welke minstens veertig ten honderd van de gemeenschappelijke delen zullen bezitten.

Deze eerste "Jaarlijkse Algemene Vergadering" moet in ieder geval plaats hebben binnen de drie maand van de datum, waarop een der privaatieve lokalen in gebruik zal genomen worden door de Gemeente, een koper of door een huurder.

Indien de door de eerste "Jaarlijkse Algemene Vergadering" vastgestelde datum voor de volgende algemene jaarlijkse vergaderingen een wettelijke feestdag is, zal de vergadering de eerst daaropvolgende werkdag plaats hebben.

2. Bestemming der lokalen.-

a) In de appartementen mag geen enkele handel, vrij beroep of enigerlei andere bureel-aktiviteit uitgeoefend worden. Ze zijn bestemd tot een residentieel en rustige bewoning. In het service-gedeelte mogen slechts die aktiviteiten uitgevoerd worden, nodig om het doel van de bewoning, de serviceverlening en het woongenot van de gebruikers te verhogen.

Zoals reeds gezegd onder voorgaand Kapittel II, 3° en Kapittel V, B.1., zal de eigenaar van de privaatieve kavel op het gelijkvloers het recht hebben de bestemming van deze lokalen te wijzigen, voor zover deze wijziging der bestemming in verhouding zij met de stand en de ligging van het gebouw en geen abnormale hindernissen of ongemakken teweeg brengen voor de andere lokalen van het eigendom, hun bewoners of gebruikers.

Principieel kan gesteld worden dat het gelijkvloers bestemd is tot de uitbating van een Medico-Sociaal Centrum en de verdiepingen uitsluitelijk tot bewoning, met, wel te verstaan, de bijkomende standingsvolle service-dienstverlening.

b) De autostaanplaatsen onderaards mogen slechts gebruikt worden als parkeerplaats voor private wagens; zij mogen slechts in huur gegeven worden voor een minimumtermijn van drie maanden en voor private- en parti-

kuliere personenwagens. De eigenaar of huurder zal in zijn staanplaats geen andere brandstof mogen hebben, dan degene zich bevindende in de normale vergaarbak van zijn wagen. Wassen der wagens of stationeren op in- of uitrit en manoeuvreerruimte is verboden.

Het in- en uitrijden zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust van de andere bewoners van het eigendom daarvoor niet gestoord worde.

De dagparkings in het park dienen uitsluitend om de uitbating van de activiteiten op het gelijkvloers en andere verdiepingen toe te laten.

Zolang de parkings 1 tot en met 6 blijven toebehoren aan de Gemeente Kontich, zal zij het gebruik en de bestemming ervan vrijelijk regelen in het kader van de uitbating van het Medico-Sociaal Centrum; wel te verstaan steeds in het kader van de inst- en standing, welke het ganse kompleks moet sieren.

3. Zonnetenten.-

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht aan de gevels van hun lokalen, dus langs de buitenzijde, zonnetenten aan te brengen, volgens model en kleur, goedgekeurd door de "Algemene Vergadering der Medeigenaars", met gewone meerderheid van stemmen. Voor het vastmaken van deze zonnetenten mag iedere eigenaar de gevels van zijn privatieve lokalen benutten, doch enkel het gedeelte, begrepen tussen zijn vensters en de onderkant van de vloerplaat van de onmiddellijk daarboven gelegen verdieping.

4. Publiciteit.-

a) het recht publiciteit te maken op de daken van het eigendom is vastgesteld en geregeld geworden onder littera A van voorgaand Kapittel V.

b) alle andere publiciteit op de daken en de buitenkant der gevels is verboden.

Op deze algemene regel worden nochtans volgende uitzonderingen gemaakt:

A. Voor de lokalen van het gelijkvloers: De eigenaars van deze lokalen zullen alle reclame en aanwijzigingen (lichtreklamen en andere) mogen aanbrengen aan de buitenkant van het gedeelte der gevels, overeenstemmend met hun privatieve lokalen mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de algemene vergadering van de medeigenaars en mits voormelde lichtreklamen en andere door hun aard in verhouding zijn met de standing van het gebouw en, voor wat betreft hun plaatsing en werking, beantwoorden aan de regels van het vak. Zij zullen geen abnormale hindernissen of ongemakken mogen teweeg brengen voor de andere privatieve lokalen, hun bewoners of gebruikers. Het is vanzelfsprekend dat deze reclamen seldts zullen mogen geplaatst worden, voor zoveel de betrokken eigenaars daartoe de nodige toelating zullen bekomen hebben van de bevoegde Administratieve Overheden en dat zij de verplichting zullen hebben zich stipt te gedragen naar al de voorschriften, welke hen desangående door deze Overheden

zullen opgelegd worden.

Het is wel verstaan dat alle schade, welke aan de gevels zou toegebracht worden door het opstellen van voormelde reclamen, ten uitsluitende last zullen zijn vandegenen die deze werken doen uitvoeren.

Daarenboven zal de Gemeente, zolang zij eigenares is, in het park, en meer speciaal op de westwaartse dagparking, en in het haar gereserveerde deel kindertuin, kleine- niet hinderende dienstaanwijzigingen mogen aanbrengen.

B. Voor de lokalen van de verdiepingen:

De privatieve eigenaars der verdiepingen zullen in het park en de toegangswegen alle dienstaanwijzigingen mogen aanbrengen.

C. Voor alle lokalen blijven de twee laatste alinea's van artikel 50 van toepassing.

5. Gemeenschappelijke uitbatingskosten - Verhuringen-
nota: zie voor het service flatgedeelte Kapittel VIII.

a) Iedere medeigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten moeten betalen, vanaf de dag waarop deze kosten zullen gedaan geweest zijn in het belang zelf van al de medeigenaars.

b) Voor zoveel nodig wordt er ook bepaald dat, ingeval van verhuring van privatieve lokalen, de eigenaar steeds zelf verantwoordelijk zal blijven tegenover de onverdeeldheid, voor de regelmatige betaling van zijn aandeel in alle gemeenschappelijke kosten. Het feit dat, ingevolge de huurvoorwaarden, de huurder gehouden is de betaling te doen van een aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten, kan door de eigenaar aan de onverdeeldheid niet tegengesteld worden.

c) Bij gebrek aan betaling vanwege een medeigenaar, om welke reden ook, van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, zal de zaakvoerder gemachtigd zijn de niet betaalde onkosten tot na invordering over al de andere medeigenaars te herverdelen en ten hunnen laste in te vorderen.

Deze maatregel zal van toepassing worden, nadat één maand verlopen is na het versturen van de periodieke afrekeningen, en nadat de betrokkene per aangetekend schrijven een laatste maal in mora gesteld is, veertien dagen vóór het nemen van bedoelde maatregelen.

6. Verzekeringskontrakten.-

Ter aanvulling van de bepalingen van artikel 39 van het hieraangehecht "Algemeen Reglement van Medegeïngendom" wordt er bedongen dat de eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de "promotor-bouwer", zulks voor de bedragen en bij de verzekerings-

maatschappijen, die hij zal goedvinden.

De alzo door de "promotor-bouwer" afgesloten verzekeringskontrakten zullen door de kopers en/of eigenaars der privatieve lokalen van het eigendom moeten overgenomen en voortgezet worden.

De eventuele aanvullende verzekeringskontrakten, waarvan gewag onder artikels 40 en 41, van voormeld "Algemeen Reglement van Mede-eigendom", zullen door de belanghebbenden verplichtend afgesloten worden bij de verzekeringsmaatschappijen, bij dewelke de verzekeringskontrakten voor het gebouw zelf afgesloten werden.

7. Hijzen van vlaggen.-

Ter aanvulling van de bepalingen van artikel 67 van het "Algemeen Reglement van Mede-eigendom", wordt er bedongen dat volgende vlaggestokken door de "promotor-bouwer" en/of de Gemeente of hun rechtsopvolgers op het eigendom zullen mogen geplaatst worden:

a) drie vlaggestokken voor het hijzen van de Belgische vlag, de ermede gelijkgestelde- en de Gemeentevlag, op het dak van het gebouw.

b) drie kleinere vlaggestokken in het park, kant Antwerpsestraat en kant Boutersemstraat, voor zelfde welbepaalde vlaggen.

8. Huisbewaarder.-

De aanstelling van een vaste huisbewaarder, het huisbewaardersappartement betreffend, wordt voorzien.

In afwijking aan artikel 55 wordt alhier bepaald:

a) benoeming - afzetting.-

Dat elke benoeming en afzetting door de "Raad van Beheer" slechts kan gebeuren onder opschorsende voorwaarde van goedkeuring door de Gemeente, welke haar gemotiveerde beslissing binnen de veertien dagen van de kennisgeving zal moeten laten kennen, behoudens de gevallen van onmiddellijke afzetting om "zwaarwichtige redenen", zoals bedoeld in de Sociale Wetgeving en de rechtspraak dienaangaande.

De beslissing van de Gemeente is zonder verhaal.

b) taak.-

- ten overstaan van de privatieve lokalen van het gelijkvloers, de westwaartse dagparkings, ten nutte van het gelijkvloers en het deel van het park, genaamd "Kindertuin".-

De huisbewaarder zal dienaangaande slechts een beperkte bewakingsopdracht hebben, vallende in het kader van zijn algemene bewakingsopdracht, maar zonder de privatieve lokalen van het gelijkvloers te betreden en dit voornamelijk buiten de normale diensturen, zonder dat dit enige verantwoordelijkheid kan medebrengen,

noch voor de overige mede-eigenaars, noch voor de huisbewaarder (behoudens zijn aansprakelijkheid als aangestelde), noch enige verplichting een "continu" bewaking te verzekeren.

Huidige algemene bewakingsopdracht van de huisbewaarder ontslaat de Gemeente of de eigenaar van het gelijkvloers niet zelf alle nodige- of nuttige veiligheidsmaatregelen te nemen.

Tevens zal de huisbewaarder instaan voor de goede werking van alle niet-privatieve nutsvoorzieningen (ondermeer: verwarming, elektriciteit, gas, water enzovoort).

- ten overstaan van de privatieve lokalen van de verdiepingen.-

De taak van de huisbewaarder zal door de "Raad van Beheer" verder uitgewerkt worden, naargelang de noodwendigheden.

9. Kindertuin.-

Zoals voormeld wordt het uitsluitend genot ervan toegekend aan de Gemeente, die echter alle nodige maatregelen van bewaking en onderhoud moet treffen, aangezien zij uitsluitelijk verantwoordelijk blijft, zowel ten overstaan van derden als ten overstaan van de andere mede-eigenaars, voor alle hoe ook genaamde schade of hinder, welke rechtstreeks of onrechtstreeks uit het gebruik van de kindertuin zou kunnen voortvloeien. Tevens zal zij erover waken dat het gebruik ervan het rustige- en residentiele karakter van het ganse kompleks niet stoort.

10. Parktuin.-

Zoals voormeld wordt de onderhoud verzorgd door al de mede-eigenaars van het kompleks.

Ingeval de "Raad van Beheer" zou beslissen de aanleg te wijzigen of boomaanplantingen en/of kappingen te verichten, zal hij de Gemeente hiervan moeten verwittigen per aangetekend schrijven, teneinde het advies in te winnen van de bevoegde Technische Dienst. Dertig dagen na het versturen van de verwittiging zullen de werken mogen uitgevoerd worden, zelfs ingeval van ongunstig advies of bij afwezigheid van advies.

11. Aansluiting televisie- radiodistributie.-

Elk privaat appartement, evenals het Medisch Sociaal Centrum, de huisbewaarderswoning en zekere service-delen, zullen aangesloten kunnen worden op centrale televisie- en radiodistributie.

Alle private antennes, van welke aard ook, op het dak, de gevels of de muren, zijn verboden.

12. Scheidsgerecht.-

De bepalingen van artikel 74 zijn louter bedoeld om een snelle- en soepele oplossing te verkrijgen. Ingeval één der partijen zich hieraan niet wilt onderwerpen, zullen de wettige regelen betreffende het scheids-gerecht van toepassing zijn, alhoewel van nu af en door het enkel feit van hun aankoop, alle partijen reeds ver-zaken aan alle proceduurvormen, welke niet van dwingende aard zijn.

13. Beheer van het eigendom.-

Zolang de "promotor-bouwer" eigenaar zal zijn van privatieve lokalen, welke gezamenlijk minstens tachtig ten honderd vertegenwoordigen van de gemene delen, niet inbegrepen algemene delen, gehecht aan het gelijkvloers en aan de onderaardse autostaanplaatsen, zal het beheer van het gebouw door hem waargenomen worden.

Vanaf de dag waarop, tengevolge van verkoop, de aan de "promotor-bouwer" nog toehorende privatieve lokalen nog slechts gezamenlijk minder dan voormelde tachtig ten honderd der gemene delen der gebouwen zullen ver-teenwoordigen, zal een algemene vergadering de "Raad van Beheer" (samen te stellen door de eigenaars van privatieve lokalen op de gelijkvloerse- en andere ver-diepingen en eventueel de "promotor-bouwer" voor de niet-verkochte privatieve lokalen) het beheer waarnemen en zal tevens het Kapittel VIII, betreffende de dienst-verlening aan de flats, in werking treden.

14. Diverse bepalingen.-

A. Algemene vergadering.-

Het algemeen reglement van medeigendom be-paalt nader de "algemene vergadering" van alle medeei-genaars van het ganse kompleks.

Er zullen echter ook algemene vergaderingen, zo gewone- als buitengewone, kunnen gehouden worden door alle medeigenaars van service-flats. Voor wat betreft oproepingen, wijze van vergadering, stemrecht, vereiste quorum enzovoort, gelden al de regels van de algemene vergadering van alle medeigenaars, behoudens het feit dat de stemmen berekend worden in evenredigheid tot het totaal der kwotiteiten in de grond en de gebouwen, dat de service-flats bezitten.

B. Beheerders.-

De meerderheid der beheerders moet van bel-gische nationaliteit zijn.

C. Zaakvoerders.-

Worden niet benoemd.

nota: de woorden "flats", "service-flats" en "apparte-menten" moeten in deze en het aangehecht "Reglement

van medeigendom" verstaan worden als "privatieve woongelegenheden".

15. Veranderingen der kwotiteiten.-

Behoudens het geval van splitsing van het gelijkvloers, dat hiervoor geregeld werd, zal, voor alle veranderingen aan de kwotiteiten, voortkomend uit vervreemding van gemene dagparkings of het gemene servicegedeelte op de verdiepingen, een buitengewone vergadering der eigenaars van het ganse komplek moeten opgeroepen worden en zal op deze vergadering minstens vijf en zeventig ten honderd der stemmen moeten aanwezig zijn of vertegenwoordigd én zal de beslissing met minstens drie/vierden der stemmen moeten genomen worden.

16. Wijzigingen.-

Wijzigingen aan de schikkingen onder 1 tot en met 11 van huidig kapittel VI zijn slechts mogelijk mits een buitengewone vergadering der eigenaars dit beslist, zoals hierboven sub 15 voorzien.

KAPITTEL VII
BOUWERKEN - WET BREYNE

A. Bepalingen betreffende de uitvoering der bouwwerken, de rechten van eventuele kopers, de afmetingen, de wijzigingen aan plannen en gebouwen, betreffende de service-flats en de autostaanplaatsen onderaards - Verantwoordelijkheid.-

nota: voor wat betreft het gelijkvloers werd een afzonderlijke overeenkomst tussen komparanten in deze afgesloten.

1. Uitvoering der bouwwerken.-

Zolang de "promotor-bouwer" eigenaar zal zijn van de onderaardse- en bovengrondse verdiepingen van het gebouw, zullen de bouwwerken in principe uitgevoerd worden overeenkomstig de hier aangehechte plannen, zulks met de materialen naar keuze van genoemde "promotor-bouwer" en mits inachtneming der voorwaarden, onder dewelke de bouwtoelating door de administratieve overheden verleend werd.

De "promotor-bouwer" behoudt zich nochtans het recht voor aan de plannen en de gebouwen de wijzigingen, waarvan verder sprake zal zijn, toe te brengen.

2. Rechten van eventuele kopers.-

Ingeval van verkoop van privatieve lokalen, worden de wederzijdse rechten van verkopers en koper vastgesteld als volgt, zulks altijd onder voorbehoud van de hierna vermelde eventuele wijzigingen aan plannen en gebouwen:

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

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

3. Afmetingen.-

De afmetingen op de hieraangehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

Ten opzichte van de eventuele kopers van private lokale tijdens de oprichting der gebouwen, is een afwijking van vijf ten honderd toegestaan als verschil tussen de plannen en de uitvoering, zulks zonder schadeloosstelling.

Voor het geval het verschil groter mocht blijven kan het door de koper **nooit** ingeroepen worden als een basis tot verbreking, tenzij dit verschil meer dan tien ten honderd in oppervlakte zou bedragen, maar een verschil in min van meer dan vijf ten honderd, zou dan als basis dienen voor de betaling ener evenredige vergoeding voor het verschil in oppervlakte tussen de gedoogde vijf ten honderd en de werkelijke oppervlakte.

Om dit verschil van oppervlakte te bepalen, zal rekening gehouden worden met de totale bebouwde oppervlakte, volgens plan van het privaat lokaal en de totale werkelijke bebouwde oppervlakte, als basis nemende de verkoopprijs van het privaat lokaal.

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

Voormelde bepalingen zijn niet meer van toepassing voor de private lokale, welke zouden verkocht worden na oprichting van de ruwbouw, de verkoop alsdan geschiedende zonder waarborg van maat of oppervlakte, zelfs indien het verschil meer dan tien ten honderd zou bedragen.

4. Wijzigingen aan de plannen.-

De "promotor-bouwer" behoudt zich het recht voor, vóór of tijdens de uitvoering der bouwwerken en zonder het akkoord nodig te hebben van de andere eigenaars van de private lokale:

a) aan de hieraangehechte plannen in het algemeen en aan de gevels in het bijzonder, de wijzigingen toe te brengen, welke zij zouden nodig of nuttig achten bij de uitvoering der bouwwerken of welke, voor wat betreft de voorgevels van het gelijkvloers, nodig zouden zijn om gevolg te kunnen geven aan de beroepsdoeleinden of noodwendigheden van de eigenaars, kopers of huurders.

b) de onderverdeling van de bovengrondse verdiepingen te doen in zoveel percelen (met ieder een afzonderlijk juridisch bestaan) als zij zal goedvinden;

c) de onderverdeling van de ondergrondse verdiepingen te doen, in een groter of kleiner aantal staanplaatsen, dan het aantal, voorzien op bijgaande plannen.

Het aantal kwotiteiten in de gemene delen, verbonden

aan de verschillende percelen van ieder vlak, zal, het geval voorkomend, vastgesteld worden in de notariële akten van verkoop.

Het is wel verstaan dat het totaal bedrag der kwantiteiten in de gemene delen, verbonden aan het geheel van één vlak, ongewijzigd moet blijven.

5. Verantwoordelijkheid betreffende de gebouwen.-

Aangezien de komparante sub II, de Naamloze Vennootschap "Eglantier", rechtstreeks met eventuele kopers onderhandelt, zonder enige tussenkomst van de komparante sub I, de Gemeente, of ondergetekende notarissen, is zij alleen verantwoordelijk betreffende alle mogelijke gevolgen van toepassing van de Wet Breyné, zoals navermeld en betreffende alle gevolgen, welke uit het feit van de bouw zelve zouden kunnen spruiten, zonder enig verhaal tegen-, noch tussenkomst, ten welken titel ook, van de verkoopster van de grond en / of ondergetekende notarissen.

B. Bepalingen in verband met de Wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig, betreffende de regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en het Koninklijk Besluit van een en twintig oktober negentienhonderd een en zeventig, houdende uitvoering van artikels 7, 8 en 12 van zelfde Wet en de betrekkingen regelend tussen de maatschappij-komparante sub II en eventuele kopers van service-flats (voor wat betreft de relaties met de Gemeente wordt er verwezen naar het desbetreffende aannemingskontra~~kt~~).

I. OPLEVERING DER WERKEN.-

A. Voorlopige oplevering.-

Als datum van de voorlopige oplevering zal worden aanzien, de dag aangewezen door de "promotor-bouwer", waarop de goederen (dit niettegenstaande eventuele geringe onvolkomenheden, die kunnen hersteld worden tijdens de waarborgperiode) volgens hun bestemming in gebruik kunnen genomen worden door de koper of zijn huurder.

Het gevolg hiervan zal zijn dat de koper de afgeleverde werken goedkeurt, behoudens de in voorgaande alinea vastgestelde onvolkomenheden en sluit alle verdere verhaal uit voor zichtbare gebreken en dit op voorwaarde dat de staat van de werken tijdens de waarborgtermijn niet verslecht.

Wijze van oplevering - bewijs.-

i. van de privatieve delen.-

a) deze zal geschieden op tegenspraak tussen de "promotor-bouwer", de architect, of zijn plaatsvervanger, en de "koper", bij middel van een geschreven proces-verbaal.

b) zij zal als stilzwijgend worden aanzien, als de koper het goed betreft, in gebruik neemt of verhuurd heeft of nog, als hij geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de "promotor-bouwer" de oplevering te laten verrichten, of als hij niet verschijnt op de datum van aanvaarding, die hem bij gerechtsdeurwaarders-exploot wordt betekend.

2. Van de gemeenschappelijke delen.-

Deze zal geschieden op tegenspraak tussen de "promotor-bouwer", de architect hiervoren aangeduid of zijn plaatsvervanger en de beheerraad, of de aangestelde mandataris, aangewezen door de mede-eigenaars, bij middel van een geschreven proces-verbaal.

B. Eindoplevering.-

1. Van de privatieve delen.-

De datum van de eindoplevering zal gesteld worden, ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en voor zoveel de gemene delen reeds definitief werden opgeleverd.

Wijze van oplevering.-

a) deze geschiedt op tegenspraak tussen de "promotor-bouwer", de architect, of zijn plaatsvervanger en de koper, bij middel van een geschreven proces-verbaal.

b) zij zal stilzwijgend geschieden indien de koper geen gevolg geeft aan het gerechtsdeurwaardersexploot waarbij deze aangemaand wordt te aanvaarden, en hij op de daarin gestelde datum, die voor de oplevering is voorzien, niet verschenen is.

2. Van de gemene delen.-

De datum van de eindoplevering der gemene delen zal gesteld worden ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering.

Als wijze van oplevering wordt bepaald dat deze alleen mag geschieden op tegenspraak tussen de "promotor-bouwer", de architect of zijn plaatsvervanger, en de beheerraad of de aangestelde mandataris, welke is- of zijn aangewezen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars en dit bij middel van een geschreven proces-verbaal.

C. Algemene bepalingen betreffende de oplevering.-

a) Indien bij aanvaarding van gemene delen een mede-eigenaar verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn, hem bij gerechtsdeurwaardersexploot gesteld, beslist, wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering.

b) De "promotor-bouwer" oefent, bij de oplevering, geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

c) Weigering.

De koper kan weigeren over te gaan tot oplevering bij ter post aangetekende brief, waarbij de motivering van de weigering wordt opgegeven. De "promotor-bouwer" kan na uitvoering der werken, geëist door de koper, een nieuwe oplevering vragen, ofwel in der minne of gerechtelijk de benoeming van een deskundige vragen, die de gegrondheid van de weigering zal onderzoeken en de kosten van de eventuele herstellingen zal bepalen.

d) Na de uitvoering der werken, waarvoor voorbehoud wordt gemaakt, zal de "promotor-bouwer" dit bij aangetekend schrijven melden aan de koper, die ermee instemt, zo hij binnen de acht dagen, eveneens bij aangetekend schrijven, zijn bezwaren niet heeft laten kennen.

e) De waarborg tussen de voorlopige- en de eindoplevering is beperkt tot uitvoering, herstel of vervanging, en sluit alle andere schadevergoeding uit.

II. MOGELIJKHEDEN TOT WIJZIGING.-

In principe worden de privatieve delen afgevoerd en opgeleverd, zoals in deze voorzien. Er kunnen nochtans, mits een wederzijds geschreven akkoord, wijzigingen aangebracht worden en dit op de volgende wijzen:

a) door de koper:

Indien de koper andere dan de voorziene maatregelen wenst, wordt de "promotor-bouwer" ontslagen van iedere aansprakelijkheid, op voorwaarde dat de verwerking op een normale wijze geschied is.

Elke wijziging aan de werken moet door de koper schriftelijk gevraagd worden, alhoewel het de "promotor-bouwer", onder alle omstandigheden, zal toegelaten zijn met alle rechtsmiddelen het bewijs te leveren van de door de koper gevraagde wijzigingen. Deze werken worden door de "promotor-bouwer" uitgevoerd voor rekening en onder de persoonlijke aansprakelijkheid van de koper.

Ingeval de koper, na schriftelijk akkoord van de "promotor-bouwer" de werken zelf uitvoert of deze uitvoering opdraagt aan een derde of nog, indien hij afziet van zekere werken, verbindt hij er zich toe de "promotor-bouwer" te vergoeden voor al zijn uitgaven, werken en gedeelde winst, op een overeen te komen basis.

b) door de "promotor-bouwer":-

Ingeval de regelen der kunst, de architect of de bevoegde overheden het eisen, zullen de plannen en het bestek kunnen gewijzigd worden door de "promotor-bouwer" (zie dienaangaande hiervoor), zonder enige afbreuk aan privatieve delen of aan de standing en waarde van het kompleks.

III. OVERDRACHT VAN RECHTEN - VAN EIGENDOM- EN VAN RISIKO - AANSPRAKELIJKHEID - WAARBORG.-

a) Overdracht van rechten en risico's.-

- de rechten van alle verkopers op de grond en de gebouwen, worden onmiddellijk aan de koper overgedragen.
- de koper wordt eigenaar van de gebouwen, naarmate de materialen worden geïncorporeerd.
- de overdracht der risico's, voorzien in de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, geschiedt echter slechts bij de voorlopige oplevering.

b) Aansprakelijkheid.-

De "promotor-bouwer" is, met de architect en de aannemer, hoofdelijk aansprakelijk voor gebreken, waarvoor zij, na de oplevering, instaan.

c) Waarborg.-

De maatschappij, komparante sub II, zijnde de "promotor-bouwer", die geen erkenning als aannemer bezit, heeft een integrale borgstelling verkregen, zoals voormeld onder de "Voorafgaandelijke ophelderingen", IV, D.

Deze borg zal een einde nemen bij de "voorlopige oplevering" van de gemene delen en van alle particuliere delen.

Binnen dertig dagen na de ondertekening van de voorlopige overeenkomst, zal de "promotor-bouwer" derhalve

X (Zie verder dien aan de koper het bewijs voorleggen waaruit blijkt dat aangaande in fine een in België gevestigde Bank, een openbare kredietinstelling of een organisme, onderworpen aan het toezicht op de hypothecaire kredietinstellingen, overeenkomstig het koninklijk besluit nummer 225 van zeven januari negentienhonderd zes en dertig, tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen, zich als hoofdelijke borg van de verkoper ten aanzicht van de koper ertoe verbindt de sommen te betalen, nodig voor de voltooiing van het gebouw. Een afschrift van bovengemeld bewijs dient ten andere gevoegd te worden bij de authentieke verkoopakte van de flatwoning. X

IV. GELDENDE PRIJS.-

De "promotor-bouwer" neemt zich voor de gebouwen te verkopen aan voor herziening vatbare prijzen, zoals voorzien in de wetgeving, vermeld in de hoofding van littera B van dit Kapittel. Diensvolgens worden de basisprijzen aangepast.

De herziening van de prijs der gebouwen heeft plaats bij iedere betaling van een schijf of voorschot en de te betalen bedragen worden bepaald door toepassing van de onderstaande formule op het bedrag van iedere betalingsschijf of op de staat van vordering der eigenlijke werken, opgemaakt op basis van het kontrakt:

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

waarin P het bedrag vertegenwoordigt van de op basis van het kontrakt opgemaakte staat en p het bedrag dat aangepast werd, rekening houdend met de schommelingen van de lonen en sociale lasten en verzekeringen met betrekking tot de lonen, alsook de schommelingen in de prijzen van materialen, grondstoffen of bij de bouw gebruikte of verbruikte produkten.

In de bovenstaande herzieningsformule is de term

$a \frac{s}{S}$ gebaseerd op het gemiddelde uurloon, gevormd door het gemiddelde van de lonen der geschoolde werklieden, geoefende werklieden en handlangers, zoals die door het Nationaal Paritair Comité voor het Bouwbedrijf werden vastgelegd voor de kategorie, die overeenstemt met de plaats waar de bouwplaats van de aanneming gelegen is. De lonen worden verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen totale percentage van de sociale lasten en verzekeringen.

In die term vertegenwoordigt S het gemiddelde uurloon, dat geldt op de datum, waarop het kontrakt werd gesloten, verhoogd met het door het Ministerie van Openbare werken op dezelfde datum aangenomen totale percentage van de sociale lasten en verzekeringen en s hetzelfde gemiddelde uurloon, dat werd opgenomen vóór de aanvang van de werken, waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd, verhoogd met het globale percentage van de door het Ministerie van openbare werken op hetzelfde tijdstip aangenomen sociale lasten en verzekeringen.

De termen i en I, welke in de parameter $b \frac{i}{I}$ zijn

opgenomen, vertegenwoordigen het maandelijks Indexcijfer, dat berekend werd op basis van de ieder jaar op de binnenlandse bouwmarkt verwerkte voornaamste materialen en grondstoffen. Dit Indexcijfer is bepaald door de Kommissie van de prijslijst der bouwmaterialen, die zetelt in het Ministerie van Economische Zaken.

De waarde daarvan wordt iederemaand vastgelegd.

I vertegenwoordigt dit Indexcijfer op de dag waarop de overeenkomst werd ondertekend.

i vertegenwoordigt dit Indexcijfer, dat werd opgenomen vóór de aanvang van de werken, waarvoor gedeeltelijke betaling werd gevraagd.

c vertegenwoordigt de vaste term die niet voor herziening vatbaar is.

De aan de parameters toegekende waarden, mogen tij-

dens de aanneming geen enkele wijziging ondergaan.

De herzieningsformule wordt op de volgende wijze opgelost: ieder van de verhoudingen $\frac{s}{S}$ en $\frac{i}{I}$ wordt herleid

tot een tiendelig getal met ten hoogste vijf decimalen, waarvan de vijfde decimaal verhoogd wordt met 1, indien de zesde decimaal gelijk is aan of hoger ligt dan 5.

Bij de produkten van de vermenigvuldiging van de aldus bekomen coëfficiënten, met de waarde van de overeenstemmende parameter, wordt slechts rekening gehouden met het vijfde cijfer na de comma, waarbij de vijfde decimaal eveneens verhoogd wordt met 1, indien de zesde decimaal gelijk is aan of groter dan vijf.

In de herzieningsformule van onderhavige overeenkomst hebben de parameters a, b en c, respectievelijk de hieronder opgegeven vaste waarden, rekening houdend met het feit dat de bouwprijs slechts vatbaar is voor een herziening van maximum tachtig ten honderd en dat de aan parameter a toegekende waarde niet groter dan "0,50" mag zijn:

a = 0,45	b = 0,35	c = 0,20
----------	----------	----------

De herziening is niet van toepassing op gedeelten van het werk, die door de schuld van de "promotor-bouwer" later worden uitgevoerd dan gepland.

V. TERMIJNEN - BOETE.-

De werken zijn begonnen op negentien oktober negentienhonderd zes en zeventig.

De uitvoeringstermijn van de privé-delen, waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen en van de gemeenschappelijke delen, waardoor de normale bewoonbaarheid van de privé-delen wordt verzekerd wordt bepaald als volgt:

- voor wat BLOK A betreft: een november negentienhonderd acht en zeventig;
 - voor wat BLOK B betreft: een december negentienhonderd acht en zeventig;
 - voor wat BLOK C betreft: een februari negentienhonderd negen en zeventig.
- De uitvoeringstermijn van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, verloopt op een december negentienhonderd acht en zeventig.

De boete per vertraging, welke slechts zal toegepast worden dertig dagen na het vervallen van de opleveringsdata, bedraagt vierhonderd frank.

VI GELDENDE WETGEVING.-

Alle clausules, tegenstrijdig met voormelde Wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig, of het Uitvoerings Koninklijk Besluit in deze of een der aangehechte stukken opgenomen, worden geacht niet te zijn geschreven.

VII. LASTENBOEK.-

De "promotor-bouwer" neemt zich voor bij het ondertekenen der overeenkomst aan elke koper een lastenboek over te maken.

BELANGRIJKE NOTA BETREFFENDE DE WAARBORG EN DE VOOR KOPERS BEVRIJDENDE BETALING.-

Zoals voormeld hebben de BENELUX BANK en de BANK VOOR HET BOUWBEDRIJF de door de Met voorziene voltooiingswaarborg aan de vennootschap afgeleverd.

Deze banken kunnen nochtans de aflevering van nieuwe brieven van voltooiingswaarborg opschorten, ingeval de vennootschap de verbintenissen, voorzien in haar met de banken ondertekende kredietovereenkomst nopens hierboven beschreven onroerende verrichting, niet naleeft.

Er wordt de koper van het bestaan van deze waarborg kennis gegeven door een schrijven, waarvan een afschrift aan de authentieke koopakte zal gehecht blijven.

Overeenkomstig dit schrijven vestigen ondergetekende notarissen van nu af de aandacht van de koper op de verplichting die hem, om van deze waarborg te kunnen genieten, wordt opgelegd, alle hierna uit hoofde van de bouwwerken overeengekomen betalingen, daarin begrepen alle bedragen die voortkomen van een lening of eender welke premie of toelage, uit te voeren op een nog te bepalen rekening, die op naam van de Vennootschap "Eglantier" in de boeken van de Beelux Bank werd geopend. De koper erkent dat geen enkele andere manier van betalen door hem op een geldige manier kan worden verricht en alleen de storting of overschrijving op voormelde rekening voor hem bevrijdend is.

De Naamloze Vennootschap "Eglantier" heeft zowel alle op het krediet van de rekening geboekte bedragen als alle tegenwoordige- en toekomstige schuldvorderingen in haar voordeel ten laste van de koper om reden van huidige aankoop aan voormelde Bank voor het Bouwbedrijf in pand gegeven.

Deze in pandgeving wordt uitdrukkelijk door de koper, die de Bank en de vennootschap van iedere kennisgeving ontslaat, aanvaard.

Door het enkel feit van zijn aankoop zal elke koper en/of verkrijger, ten welken titel ook, deze clausules eventueel met solidariteit en ondeelbaarheid zo voor hemzelf als met- en tussen zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden moeten naleven.

KAPITTEL VIII
BETREKKINGEN TUSSEN DE PRIVATIEVE EIGENAARS VAN DE SERVICE FLATS VOOR DE UITBATING VAN HET SERVICE GEDEELTE OP DE VERDIEPING (ondermeer restaurant, winkel, T.V.-zaal, bezoekerskamers).

I. TOEPASSINGSGBIED.-

A. Huidig kapittel is van toepassing ip alle eigenaars van privatieve service-flats op de verdiepingen.

Het is dus niet van toepassing op:

1. eigenaars of dragers van enigerlei recht op de autostaanplaatsen;

2. eigenaars van privatieve kavels ophet gelijkvloers, tenzij met eenparigheid van alle medeigenaars van het kompleks, uitgezonderd de autostaanplaatsen (in de kelder) zou besloten worden dit gelijkvloers op te nemen in het service-flatkompleks, op welk ogenblik een tussen te komen notariële akte de aldus gewijzigde toestand zal akteren en vorm geven.

Het is gedeeltelijk van toepassing op huurders en dragers van enigerlei genotsrecht.

B. Huidig Kapittel betreft enkel het bekomen voor alle eigenaars en/of gebruikers van privatieve appartementen in het service-deel-(verdiepingen) van het kompleks "Eglantier" van een service met al het konfort en alle gemak, gericht op permanente bewoning en volledige vrijheid.

Diensvolgens wordt in dit Kapittel het regelen en verlenen van diensten zonder winstbejag georganiseerd, teneinde een rationele uitbating van de verdiepingen van het kompleks te realiseren en de bewoners, ten welken titel ook, alle "commoditeiten" en diensten te verlenen in overeenstemming met de standing en het doel van de oprichting van het kompleks "Eglantier".

II. WERKWIJZE.-

a) Begin der dienstverlening.-

Zoals bepaald in Kapittel VI, 13, wordt het beheer van de bouw voorlopig gedaan door de "promotor-bouwer"; zodra tachtig ten honderd van de privatieve delen volgens hun kwotiteiten in de gemene delen (niet inbegrepen de gemene delen gehecht an het gelijkvloers en de onderaardse autostaanplaatsen) door eigenaars en/of gebruikers zal betrokken zijn, zal een algemene vergadering de "Raad van Beheer" samenstellen.

Deze Raad van Beheer zal enerzijds optreden zoals vermeld in het "Reglement van Medeigendom" en aldus de algemene vergadering van alle medeigenaars van gans het kompleks vertegenwoordigen en zal anderzijds onmiddelijk het nodige doen, opdat alle eigenaars van privatieve

service-flats, op dat ogenblik en later bij verkrijging, in grote lijnen, onmiddellijk lid zouden worden van de Vereniging zonder aangezien de Winstgevend Doel "Residentie Service - Eglantier", welke stichtingsakte opgericht wordt bij akte kortelings te verlijden voor slechts eerst- ondergetekende notaris De Cleene-Van der Avoort, bevat- daags zal gete- tende ondermeer volgende elementen: kend worden, "Doel: De vereniging heeft tot doel, zonder winstoogmerk, Verzendings goed- in het kader van het "service-gedeelte" van het kompleks gekeurd. "Eglantier" te Kontich, Antwerpsesteenweg, 62 en Boutersemstraat in oprichting, aan de flatbewoners ervan en alleen aan hen (eigenaars en/of huurders en gebruikers), alle konfort en gemakken te verstrekken en gericht zijnde op permanente bewoning en volledige vrijheid.

Diensvolgens:

A. Het beheer van al de gemene service-delen waarnemen, het aanstellen en in dienst nemen van alle personeel, hun lonen en/of vergoedingen en hun taak bepalen.

B. Concessies afsluiten met privaat personen en/of rechtspersonen, betreffende de goede werking van restaurants, shop- en bewakings- en onderhoudsdienst.

C. Alle hoegenaamde diensten verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks, door bemiddeling van tussenpersonen, die voor de eigenaar en/of huurder nodig of nuttig zijn om het principe van "service-flats" optimaal te verwezenlijken; ondermeer het instellen van een veiligheids-systeem, het toezicht op bezoekers, personeel, concessiehouders en eventueel de gebruikers en eigenaars van het appartement, ter naleving van de basisakte, het Reglement van Mede-eigendom en het huishoudelijk Reglement door naar op te stellen; het organiseren van het restaurant, van de thuisbestelling van eetmalen, winkel- of bankruimte, de ontspanning en van andere voorzieningen, waaronder de poetsdiensten, de gastenkamers-organisatie, de wasserette-dienst.

D. Het opmaken van alle periodieke afrekeningen, betreffende de uitbating van allerlei diensten, zowel in hoofde van de eigenaars als van huurders en/of gebruikers van flats, het innen en/of invorderen ervan.

Huidige opsomming kan nooit als beperkend maar enkel als voorbeeldgevend aanzien worden.

leden: alle leden zullen dezelfde kwalifikatie hebben. Huidige kompananten verbinden er zich van nu af toe hun ontslag te geven ophet ogenblik dat meer dan tachtig ten honderd van de privatieve delen, volgens hun kwotiteit in de gemene delen (niet inbegrepen de gemene delen, gehecht aan het gelijkvloers en de onderaardse autostaanplaatsen) door eigenaars en/of gebruikers zal betrokken zijn.

" Elke koper en/of verkrijger van een privaatief gedeelte in het service flatgedeelte in de "Residentie "Eglantier" wordt door het enkel feit van zijn aankoop of verkrijging lid van huidige vennootschap en wordt eveneens, door het enkel feit van zijn vervreemding, ten welken titel ook, geacht van ontslaggevend te zijn. "Elke verkrijger en/of vervreemder zal dienaangaande de procedure volgen in navermelde alinea voorzien.

X(niet de huurder of gebruiker) verzending goedgekeurd.

" Indien, om gelijk welke reden (bijvoorbeeld verkrijging door echtgenoten, vererving, schenking enzovoort) een privaatief gedeelte aan meer dan één persoon zou toekomen, zullen de medeigenaars binnen de acht en veertig uren van hun verkrijging aan de "Vereniging Zonder Winstgevend Doel" per aangetekende brief moeten mededelen wie van hen lid wordt.

" Ten zetel van de vereniging wordt een register gehouden, met vermelding van de identiteit en de nationaliteit van de leden, met aanduiding van hun opname en de datum ervan, het privaatief element in de bouw dat zij vertegenwoordigen en eventueel hun ontslag, overlijden of uitsluiting.

" De leden ondertekenen de vermelding van hun toetreding hetzij persoonlijk, hetzij bij mandaathouder. Door deze handtekeningen onderwerpen zij zich aan de statuten en aan het huishoudelijk reglement.

" Jaarlijks moet een alfabetische lijst nedergelegd worden ter bevoegde Griffie, zoals voorzien in de Wet.

" De leden kunnen slechts uit de vereniging treden, zoals onder artikel 6 voorzien (vervreemding of overlijden), door ontslag per aangetekende brief aan de Raad van Beheer of door uitsluiting, uitgesproken door de Algemene Vergadering, met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige- of vertegenwoordigde leden, wegens schending der statuten, van het huishoudelijk reglement of wegens elke andere ernstige reden (bijvoorbeeld nietbetaling van provisies en bijdragen)."

- financiering : "de raad van beheer zal het bedrag van de jaarlijkse bijdrage bepalen. Deze mag niet meer bedragen dan TWINTIG DUIZEND FRANK.

" Er weze opgemerkt dat de raad van beheer ten allen tijde recht heeft provisies te vragen op de afrekeningen, voorzien in artikel drie littera D.

" Bij uittreding zal het lid geen enkel recht kunnen doen gelden op het maatschappelijk bezit of op door hem gestorte bijdragen."

- ontbinding : "de Vereniging wordt niet ontbonden door het uittreden van een lid, in zover het aantal niet minder dan drie bedraagt.

"De ontbinding van de Vereniging kan geschieden, onder
" de voorwaarden, voorzien bij artikel 20 van de Wet,
" van zeven en twintig juni negentienhonderd een en twintig.

" Ingeval van vrijwillige ontbinding van de Vereniging
" zal de algemene vergadering, die de ontbinding heeft
" uitgesproken, vereffenaars aanstellen, waarvan zij de
" bevoegdheden bepaalt.

" De algemene vergadering zal, na aanzuivering van het
" passief, de bestemming van het batig saldo bepalen. De
" bestemming moet zo dicht mogelijk het gestelde doel van
" de ontbonden vereniging benaderen.

" De eventuele gerechtelijke ontbinding zal worden ge-
" volgd door een algemene vergadering met dezelfde doelein-
" den, bijeengeroepen door de Rechtbank of door de vereffe-
" naars."

De "promotor-bouwer" verbindt zich bij het onderteken-
nen van elke verkoopsovereenkomst een exemplaar der
standregelen der Vereniging zonder Winstgevend doel
over te maken aan de kopers.

De huidige leden zullen na de eerste algemene verga-
dering der medeëigenaars, wanneer de Raad van Beheer
de eerste verkrijgers als lid zal hebben doen aanstellen,
hun ontslag geven in voordeel van de nieuw benoemde le-
den en of beheerders der Vereniging zonder Winstgevend
Doel.

De "promotor-bouwer" verbindt zich dan ook in gener-
lei mate tot het verzekeren der diensten; geen enkele
koper of houder van enigerlei recht op privatieve service-
flats zal dan ook zijn verantwoordelijkheid voor het
leveren van de diensten of de goede prestaties betreffen-
de deze diensten op de ene of andere wijze kunnen inroepen.

b) Beschrijving der diensten.-

Voormelde Vereniging zonder Winstgevend Doel zal
ondermeer volgende diensten ten voordele van eigenaars
of gebruikers van privatieve kavels in het service
flat-gedeelte in de residentie "Eglantier" verlenen,
rechtstreeks of onrechtstreeks:

1. uitbating van restaurant met cafetaria en terras,
annexe diensten, verzorging van maaltijden;
2. uitbating van shop (rookgerei, tijdschriftenhall, en-
zovoort);
3. onderhoud en reiniging van de centrale hall(B) en
inkomhall op de eerste verdieping;
4. onderhoud van televisie lokaal en/of bridge-lokaal;
5. onderhoud van alle gemene delen: gangen, hall, gemene
lokalen, gastenkamers, trapzalen, liften enz.;
6. reinigen van de privatieve appartementen, indien de pri-
vatieve eigenaar of gebruiker dit persoonlijk wenst;
7. verzorgen van veiligheid, onthaal, ontspanning, informa-
tie en gezondheidsdienst;
8. organiseren van de gastendienst.

Voormelde opsomming van aktiviteit is enkel voorbeeld-

gevend en geenszins beperkend.

Deze diensten zullen aldus kunnen uitgebreid worden mits akkoord van alle betrokkenen tot :

- a) onderhoud en reinigen van de ondergrondse parkings,
- b) onderhoud en reinigen van de tuinen(uitgezonderd de kindertuin).

Deze diensten kunnen ook, hetzij in kwantiteit, hetzij met speciale verrichtingen uitgebreid worden, in welk geval de "Vereniging zonder Winstgevend Doel" rechtstreeks de personen, welke deze bijzondere diensten verlangen, zal kontrakteren en met hen de vergoedingen bepalen.

- c) Wijze van het verstrekken der diensten.

Voormelde "Vereniging zonder Winstgevend Doel" zal alle diensten mogen verlenen op de wijze die zij het meest geradig oordeelt, hetzij door zelf personeel in dienst te nemen, hetzij door zekere dienstverlening, via aangestelden, te laten verzekeren. Zij mag alle middelen aanwenden om zowel op rechtstreekse als onrechtstreekse wijze haar doel te dienen.

III. VERBINTENISSEN.-

Aangezien de "Residentie Eglantier" niet alleen beoogt een standingsvolle- en rustige bewoning voor zijn bewoners toe te laten, maar hen eveneens, gezien hun leeftijd, alle nodige diensten te verlenen, om het leven niet alleen te veraangemen, maar eveneens te vergemakkelijken, wat trouwens in overeenstemming is met het voormelde doel der "Vereniging zonder Winstgevend Doel", brengt dit rechten en plichten mede, zowel voor de "Vereniging zonder Winstgevend Doel" als voor elk der medeigenaars-der privatieve appartementen, welke steeds verantwoordelijk blijven voor de goede uitvoering van alle verbintenissen in deze ten overstaan van én de gemeenschap én de Vereniging zonder Winstgevend Doel voor wat betreft hun huurders of de gebruikers ten welke titel ook van hun privaatief appartement.

Deze rechten en plichten worden gedeeltelijk bepaald in huidige akte, gedeeltelijk in de individuele kontrakten, welke tussen de Vereniging zonder Winstgevend Doel en elke medeigenaar zullen ondertekend worden en gedeeltelijk in het huishoudelijk Reglement en de Statuten der Vereniging zonder Winstgevend Doel.

Door het enkel feit van zijn aankoop verbindt en verplicht zich de "koper", eventueel met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hem en zijn echtgenote en/of erfgenamen en rechtverkrijgenden onderling, tot de uitvoering ervan, maar blijft hij ook op dezelfde wijze borg tegenover de "Vereniging zonder Winstgevend Doel", voor de goede naleving ervan door zijn huurders en of gebruikers

van zijn appartement.

Gezien het nauwe verband tussen de "Vereniging zonder Winstgevend Doel" en het algemeen belang, de noodzakelijkheid om als gemeenschap op te treden en het feit dat de dienstverlening de hoofdbekommernis was in het oprichten van het kompleks en de aankopen van privatieve appartementen, krijgen de bepalingen van huidig kapittel, de individuele kontrakten van de "Vereniging zonder Winstgevend Doel" met elke privatieve eigenaar het huishoudelijk Reglement der Vereniging zonder Winstgevend Doel en haar statuten een "noodzakelijk", "kollektief"- en "dwingend" karakter, wat als gevolg heeft :

A. Voor elke koper(en onrechtstreeks via de verantwoordelijkheid van de eigenaar voor elke huurder of houder van gebruiksrecht):

- dat hij, bij aankoop of verkrijging lid wordt der Vereniging zonder Winstgevend Doel tenzij wettelijke bepalingen zoals in de statuten voorzien, en in geval van verkoop of vervreemding ipso facto ontslag neemt uit de Vereniging zonder Winstgevend Doel;

- dat hij bij vrijwillig ontslag uit de Vereniging zonder Winstgevend Doel alle verbintenissen in deze of in zijn individueel kontrakt opgenomen stipt naleeft (onder andere betaling van provisies en bijdrage naleving van huishoudelijk Reglement enzovoort...) evenals alle beslissingen welke door de Vereniging zonder Winstgevend Doel zouden kunnen getroffen worden om een goede uitbating te verzekeren.

Een eigenaar welke om welke reden ook, geen lid meer is der Vereniging zonder Winstgevend Doel kan zich in generlei mate mengen noch in het beheer noch in de invereffeningstelling ervan en evenmin enigerlei recht doen gelden op het bezit of de toewijzing ervan;

- dat hij zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw ter beschikking stelt der "Vereniging zonder Winstgevend Doel" om haar taak uit te oefenen;

- dat hij zich verbindt van deze diensten gebruik te maken ;

- dat hij bij aankoop het typekontrakt van dienstverlening met de "Vereniging zonder Winstgevend Doel" zal ondertekenen;

- dat hij afziet individueel te verzaken aan het typekontrakt of het op te zeggen;

- dat hij zich verbindt bij het tekenen der notariele akte van aankoop van het appartement zijn bijdrage en een provisie door de Beheerraad der Vereniging zonder Winstgevend Doel vast te stellen overte maken aan de "Vereniging zonder Winstgevend Doel".

- dat hij zich verbindt de periodieke afrekeningen der "Vereniging zonder Winstgevend Doel" binnen de veertien dagen te betalen, bij gebrek waaraan vanaf zelfde datum een intrest zal verschuldigd zijn, bedragend vier ten honderd boven de diskontovoet van de Nationale Bank van België, met een minimum van tien ten honderd;

- dat hij zich onderwerpt aan het huishoudelijk reglement, op te maken door de zorgen van de "Vereniging zonder Winstgevend Doel";

- dat hij, ingeval van overdracht van zijn appartement, ten welken titel ook, alle verbintenissen in deze oplegt aan zijn rechtverkrijgenden en dat hij "mutatis mutandis" zelfde verbintenissen eveneens oplegt aan zijn "huurder";

- dat hij afziet, ingeval van vervreemding van zijn appartement, van alle rechten, welke hij onrechtstreeks of op een andere wijze zou kunnen laten gelden op kapitalen en goederen, toehorend aan de "Vereniging zonder Winstgevend Doel";

- dat hij bij afsluiting van zijn rekening alleen recht heeft op het eventuele batige saldo van zijn provisie.

B. Voor de "Vereniging zonder Winstgevend Doel":

Dat zij voormelde diensten presteert als een "goed huisvader", zoals gebruikelijk in de Horeca- en andere dienstverlenende sectoren.

IV. DIVERSE BEPALINGEN.-

opzeg : Aangezien de eigenaars van service-flats in principe allen leden zijn van de Vereniging zonder Winstgevend Doel zal de Algemene Vergadering der Vereniging zonder Winstgevend Doel ten alle tijde, mits naleving der wetgeving terzake en der statuten, de Vereniging zonder Winstgevend Doel in vereffening kunnen stellen.

Retributie der verleende diensten.-

De "Vereniging zonder Winstgevend Doel" zal steeds het recht hebben, gezien haar kontraktuele verbintenis, de door haar verstrekte diensten, welke zij normaliter presteert aan kostprijs, temeer een veiligheidsmarge, maar zonder winstbejag, aan te passen, zoals trouwens voorzien wordt in de individuele kontrakten, aan 1) het indexcijfer der kleinhandelsprijzen 2) de barema's bepaald in de Nationale Paritaire Commissie van de Horecabedrijven en 3) het speciaal Indexcijfer-Kleinhandelsprijzen, sektor voedingswaren.

Voormelde aanpassingen zullen geschieden met een eenvoudige regel van drie, met ventilatie betreffende de goederen of diensten, waarop de desbetreffende Index

wordt toegepast, als basis nemende het "Indexcijfer januari negentienhonderd zeven en zeventig; deze eventuele aanpassingen zullen, het geval voorkomend, tweemaal per jaar worden doorgevoerd en wel op een januari en één juli van elk jaar.

nota: De aandacht wordt erop gevestigd dat, waar in huidig kapittel VIII sprake is van kosten, dit enkel betrek heeft op de kosten, veroorzaakt door de dienstverlening van- en in het service-deel van het kompleks en geenszins op de verrekening van alle andere kosten, als daar zijn bijvoorbeeld herstellingskosten, kosten van centrale verwarming, elektriciteit enzovoort, waarvan de verrekening zal gedaan worden, zoals elders in deze akte bepaald.

V. Vervanging der vereniging zonder winstgevend doel.-

Indien beslist wordt, in overeenstemming met de bepalingen van huidig Kapittel VIII en de statuten der vereniging zonder winstgevend doel, deze te likwidieren en dit om gelijk welke reden (bijvoorbeeld: onpraktische dienstverlening, fiskale- of financiële reden, weinig rationele uitbating, wettelijke voorschriften enzovoort.) zullen de kopers, rechtverkrijgenden, huurders en/of houders van een genotsrecht en de "promotor-bouwer", voor zover zij op dat ogenblik nog eigenaars zijn van private elementen, aangaande de bepalingen van dit Kapittel VIII geen enkele vordering, ten welken titel ook, evenmin als in schadevergoeding, tegen elkaar onderling, noch tegen ondergetekende notarissen, noch tegen de Gemeente kunnen instellen, noch hun tussenkomst inroepen in soortgelijke vorderingen.

Gezien het speciale service-karakter van het kompleks "Eglantier" -verdiepingen (zie III supra) zal, in geval de toepassing van huidig kapittel VIII niet voldoet en na in vereffeningstelling der Vereniging zonder Winstgevend Doel, een buitengewone algemene vergadering der mede-eigenaars van het service-gedeelte kunnen beslissen, met gewone meerderheid, hetzij via de Raad van Beheer, de dienstverlening zelf te organiseren, hetzij deze dienstverlening aan derden uit te geven.

KEUS VAN WOONST

Tot uitvoering dezer wordt door de komparanten keus van woonst gedaan, respectievelijk op het gemeentehuis te Kontich en in de maatschappelijke zetel.

AANHANGSELS

Vervolgens hebben de komparanten ons volgende stukken overhandigd, om tussen onze minuten gerangschikt te worden:

- één en twintig plannen (blad 1015c - 1016c - 1017c - 1018c - 1019c - 1020c - 1021c - 1022c - 1023c - 1024c - 1025c - 1026c - 1027c - 1028c - 1029c - 1030c - 1031c - 1032c - 1033c - 1034c - ~~1036c~~ -

- fotokopie der bouwvergunning;
- fotokopie der borgstelling;
- lijst der kwotiteiten;
- Algemeen Reglement van Mede-eigendom;
- ~~- plan KTI 606 van DBIS.~~

Deze aanhangsels en tegenwoordige akte maken, samen de basisakte uit van het hierboven beschreven eigendom. Zij vullen elkander aan en vormen één geheel. Zij moeten gelezen en verstaan worden, de één in functie van de andere.

Voormelde aanhangsels zullen aan tegenwoordige akte gehecht blijven, na door de komparanten en Ons, Notarissen, voor "ne varietur" getekend te zijn geweest.

KOSTEN

Alle kosten, rechten en ereloon van tegenwoordige akte, zijn ten laste van de komparanten.

ONTSLAG VAN AMTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren komparanten de Heer Hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving.

BEVESTIGING

Ondergetekende notarissen bevestigen dat de identifikatie van de komparanten, zoals zij hierboven vermeld is, nauwkeurig overeenstemt met hun officiële stukken.

WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Kontich, op de hierboven vermelde datum;

En na voorlezing hebben de komparanten met Ons, Notarissen, getekend.

Registreerd 28 blad 7 verzending
te Antwerpen, REGISTRATIE 5, de -5 MEI 1978
Boek 75 blad 56 vak 1 ontvangen:

Twee honderd vijfentwintig frank

225 F.

De Ontvanger, an,



J. LENAERTS