



STUDIE
VAN
M^{TER} Leopold Van OVERLOOP
NOTARIS

DE BRUYNLAAN 105
2610 WILRIJK (ANTW.)



BASISAKTE
WINKELCENTRUM BIST
WILRIJK



INHOUD

A.		G.	
aangehechte stukken	B7a	genot	M3
aankoopkosten	B23	geluid	M23
aanpassing prijzen	B22	gemeenheid	B22-M25
aansluitingen	B23	gemeenschappelijke delen	M2
aanwezigheidslijst	M6	geschillen	M26
aanwezigheid	M7	gevaarlijke waren	M21
aflopen	M20	grondaankoop	B20
afwerkingstermijn	B16b-B21	H.	
afwezig	M6	handelsuithatingen	M23
akten overdracht	M26	herstellingen	M11
algemene vergadering	M4-5	huisdieren	M22
antenne	B19-20	huishoudelijk reglement	M1
B		huishoudelijke wekren	M22
basisakte	B6	huurkontrakten	M25
beheerder	M4-15-18	hypotheken	B22
beheerraad	M15	I.	
beheersrekening	M16	infrastructuur	B16a
benoemingen	M6	inkomsten	M10
benzinstation	B17	inwendige orde	B6-M1-14
bescherming koperen	B17	inwendige verdeling	M3
bestemming	M20	K.	
beschrijving gebouw B8	kadastrale gegevens		B1
bijpremies	M13	kelderverdieping	B8
betalingsmodaliteiten	B20	kosten	B23-M26
betalingswijze	B21	kosten basisakte	B23
betwistingen	M16	L.	
bouwkundige	M16	lasten-bijzondere verd.	M8-18
bouwtoelating	B5	lasten-gemeenschappelijke	M8-18
boetiek-center	B11	lasten-kelderverdieping	B9
BTW	B23	lasten:ontslag tussenkomst	B14
buitengewone vergadering	M5	lastgeving	M5
bureau	M6	lift	M10
burgerlijke verantwoord.	B19	N.	
C.		management	B14-M4
centrale verwarming	M9-19	mede-eigendom	M1
D.		meerderheid	M7
dagorde	M5	meters	M&
diensten	B23	motoren	M23
doorgangen	M10	muziek	M23
dwangmiddelen	M16	N.	
E.		natrekking	B5
eenheden	B12	O.	
eigendom materialen	B22	onderhoud	M16-19
eigendoms-oorsprong	B2	onderhoudskontrakten	M11
exklusiviteiten	B19	ongevallenverzekering	M12
elektriciteitskabine	B18	onkosten	M9
G.		onverdeeldheid	M5
garage in-uitritten	M10	ontstoring	M23
garagereglement	M24	opmetingsplan	B2
gasaansluitingen	M22	orde	M22
gebouwen	B5	overdracht	M17
geldigheid beraadslagingen	M7	overlating	M14
gelijkvloers	B9	overlijden	M17

P.		U.	
plannen	B17	uitbating	M21
polissen	M13	uitnodigingen	M5
politie	M23	uitzicht	M20/2
premie	B17	V.	
prijzenaanpassing	B22	veiligheid	M22
privatieve delen	M2	verbodsbepalingen	B19
promotie	M4	verbodsbepalingen garage	M24
publiciteit	B18-M21	verdeling eenheden	B12
R.		verdeling gebouw	B7b
radio	M4	verdieping	B11
ramp	M13	vergoedingen	M13
reglement medeigendom	M1	verhoging kosten door toe-	
register	M7	doen medeigenaar	M10
reiniging	M22	verhuring	M18-21
rekeningen beheer	M7	verkoping	M17
riolering	M20	verslagschriften	M7
roltrappen	M10	verplichtingen garage	M24
rust	M23	vervreemding	B22-M15
S.		verzekering	B19-M12
samenvoeging	B14	voorbehoud gemeenschap	B22
samenwerkende vennootschap		voorkeurrechten	B18
promotie en beheer	B14-M4	voorschatten	M16
sanitair	M19	vuilniskokers	M20
schadeverzekering	M12	W.	
scheidsrechterlijk beding	M26	wassen wagens	M25
schilderwerken	M20	wijziging constructies	B17
schorstenen	M20	wijziging gemeenschappen-	
sekretaris	M15	lijke delen	M3
stemmen	M6	wijziging indeling	B14
T.		wijziging uitzicht	M4
televisie-telefoon	M4	woonplaats	B24-M27
toegang	M11	Z.	
toezicht	B17-M19	zakenrechtelijk statuut	B6-M1
		zedelijkheid	M23
		zonneblinden	M4

In het jaar NEGENTIENHONDERD TWEE EN ZEVENTIG;
Op dertig juni.

Voor mij MEESTER LEOPOLD VAN OVERLOOP, notaris met standplaats te Wilrijk.

ZIJN GEKOMEN:

1- de GEMEENTE WILRIJK, hier vertegenwoordigd door de heer Louis Kiebooms, burgemeester van de Gemeente en de heer Jules Jorens, sekretaris van de Gemeente die er beiden wonen.

Zij handelen in naam van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Wilrijk, in uitvoering van de door de Hogere Overheid goedgekeurde beraadslagingen van de Gemeenteraad van twee oktober negentienhonderd negenenzestig er van drieëntwintig maart 1900 tweeënzeventig, waarbij het ontwerp van basisakte werd goedgekeurd. Van deze beraadslagingen wordt één afschrift van het verslagschrift ervan aan deze akte gehecht.

Hierna genoemd "DE GEMEENTE WILRIJK."

2- De naamloze vennootschap "ALGEMENE BOUWWERKEN VAN KERKHOVE EN GILSON", in het frans "Entreprises Générales Van Kerkhove et Gilson", met maatschappelijke zetel te Gent, Minnemeers 2 en ingeschreven in het handelsregister van Gent onder nummer 1743.

De vennootschap werd gesticht bij akte verleden voor notaris Duchène te Moerbeke-Waas op tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfendertig, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van acht maart daarna, onder nummer 2071.

De standregelen werden verscheidene malen gewijzigd en de duur werd verlengd voor een nieuwe termijn van dertig jaar. Zij werden de laatste maal gewijzigd ingevolge verslagschrift opgemaakt door Notaris Freddy Vandercruyssen te Gent op negen juni negentienhonderd zevenenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van negenentwintig juni daarna, nummer 1627-1.

De vennootschap is vertegenwoordigd door de heer Michel Embo, afgevaardigde-beheerder, wonende te Gent, Gustaaf Callierlaan 11. Dit mandaat werd hem toevertrouwd door de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op zevenentwintig november negentienhonderd vijfenzestig. Een uittreksel uit deze beraadslaging is verschenen in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achtien februari daarna, nummer 3771.

Als afgevaardigde-beheerder handelt hij in overeenstemming met de machten voorzien in artikel tien van de standregelen.

Hierna genoemd "HET BOUWBEDRIJF".

De verschijnsters, vertegenwoordigd als gezegd, en alvorens het onroerend statuut, voorwerp van deze akte op te maken, hebben mij verklaard en mij verzocht te akteren, hetgeen volgt:

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN.

I- BESCHRIJVING VAN DE BOUWGROND:

1- Kadastrale gegevens en opmetingsplan:

De GEMEENTE WILRIJK is eigenares van de hierna beschreven onroerende goederen:

GEMEENTE WILRIJK.

Een blok bouwgrond gelegen te WILRIJK, tegen de HEISTRAAT. Hij heeft een breedte tegen de Heistraat van honderdendrie meter en vijfentwintig centimeter. Hij is ten kadaster bekend wijk A, delen van de nummers 252/E, 244/D/2, 244/C/2, 244/B/2, 244/Q, 244/T, 242/F, 242/G, 241/G, 240/G, 240/I, 238/N, 238/O, 231/F en 223/R.

De blok heeft een totale oppervlakte volgens meting van vierduizend negenhonderd eenenveertig vierkante meter en tweeëndertig vierkante decimeter (4941,32 m²) en staat afgebeeld in groene en rode tint tussen de punten A-E-F-G-H-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-D-A van een grondplan ervan opgemaakt door de meetkundige schatter van onroerende goederen, de heer Van Hemelrijk te Edegem op vier oktober negentienhonderd eenenzeventig. Dit plan zal aan deze akte gehecht blijven en ermede ter boeking worden aangeboden.

De bestemming van deze oppervlakte is de volgende:

a- een gedeelte in rode tint afgebeeld, tussen de punten A-B-C-D, is bestemd voor de oprichting van het eigenlijke winkelcentrum met verdieping en technische verdieping. Het heeft een oppervlakte volgens meting vermeld op bovenaangehaald plan van tweeduizend tweehonderd vierkante meter en negenendertig vierkante decimeter. (2200,39 m²).

b- een gedeelte in groene tint afgebeeld tussen de punten E-F-G-H-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-D-C-B-A, zal enkel een kelderverdieping voor ondergrondse autostandplaats bevatten. Het heeft een oppervlakte volgens meting vermeld op bovenaangehaald plan van tweeduizend zevenhonderd veertig vierkante meter en drieennegentig vierkante decimeter. (2740,93 m²)

Deze kelderverdieping zal zich bovendien ook uitstrekken onder het perceel in rode tint aangeduid onder a hierboven en bovendien ten titel van dienstbaarheid onder een gedeelte van blok B van de tweede fase van het project "De Bist" dat in gele tint staat afgebeeld op het hierbovenvermeld plan tussen de punten P-P'-R-R', met een oppervlakte volgens meting van drieenvijftig vierkante meter en zesenzeventig vierkante decimeter (53,76 m²).

De kelderverdieping strekt zich bijgevolg uit over het volledige perceel hierboven beschreven aangeduid in groene en rode tint en groot vierduizend negenhonderd eenenveertig vierkante meter en tweeëndertig vierkante decimeter (4941,32 m²) en het perceeltje in gele tint groot drieenvijftig vierkante meter en zesenzeventig vierkante decimeter (53,76 m²) hetzij in totaal over een oppervlakte van vierduizend negenhonderd vijfennegentig vierkante meter en acht vierkante decimeter. (4995,08 m²).

2- Oorsprong van eigendom:

De Gemeente Wilrijk is eigenares van de gronden, ten dele na afbraak van de vroeger bestaande gebouwen, als volgt:

a- het perceel deel van nummer 252/E:

Dit perceel was voorheen gekadaastreerd onder nummers 252/D, 251/H, 253/G, 250/E, 251/G, 247/E, 246/F en 244/A/2.

-de eigendommen nummers 252/D, 251/H en 253/G, verkreeg de gemeente door aankoop van : A- mevrouw Ghislène Maria Leonie Virginia Muys-hondt uit Wilrijk, B- 1°- mevrouw Paula Josepha Louisa Maria Van Reeth, echtgenote van de heer Roger Louis Jannes uit Wilrijk, 2° mevrouw Christiana Joseph Sidonie Florentine Van Reeth, echtgenote van de heer Lucien Celestin Adolphe Brewaëys uit Wilrijk, 3° mevrouw Josepha Maria Jeanne Maurice Van Reeth, echtgenote van de heer Johan Ivo Guido Maria Ghislène Daeseleire uit Berchem, 4° de heer Alois Joseph Gabriel Paul Van Reeth uit Aartselaar, 5° de heer Jozef Marie Karel Thérèse Van Reeth uit Wilrijk door een aankoopakte verleden voor notaris Frans De Groof te Aartselaar op zestien juni negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondbanden te Antwerpen op dertig juni nadien in boek 4860 onder nummer 33.

-dezen gekadastreerd nummers 250/E, 251/G en 247/E verkreeg de gemeente door aankoop van mevrouw Maria Theresia Mathildis Laurentia Van Reeth, weduwe van de heer Emmanuel Camillus De Herdt uit Wilrijk door een aankoopakte verleden voor notaris Jan Van der Aa te Antwerpen op vierentwintig maart negentienhonderd vijfenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op vijf april daarna, in boek 4046 onder nummer 7.

-dit gekadastreerd nummer 246/F verkreeg de gemeente door vonnis tegen de heer Robert Emile Jozef André De Scheemaeker en zijn echtgenote mevrouw Elodia Maria Victorina Van Reeth, uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op een oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op zestien oktober daarna, in boek 4925 onder nummer 6.

-dit gekadastreerd nummer 244/A/2 verkreeg de gemeente door aankoop van mevrouw Adolphina Antonia Vrijdaghs, weduwe van de heer Louis Schepens uit Wilrijk door een aankoopakte verleden voor notaris Frans De Groof te Aartselaar op vijf augustus negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op tweeentwintig augustus daarna in boek 4889 onder nummer 30.

b- het perceel nummer 244/D/2 verkreeg de gemeente ingevolge vonnis tegen de heer Guido De Neve, uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op twee oktober negentienhonderdnegenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor van grondpanden te Antwerpen op zestien oktober daarna in boek 4925 onder nummer 21.

c- het perceel nummer 244/C/2 verkreeg de gemeente ingevolge vonnis tegen mevrouw Denise Josephine Louis Dierckx, echtgenote van de heer Constant Joanna Juliaan Van der Aa en tegen de heer Auguste Dierckx en zijn echtgenote mevrouw Augusta Jozefa Maria Van den Brande, uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op twee oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op zestien oktober daarna, in boek 4925 onder nummer 20.

d- het perceel nummer 244/B/2 verkreeg de gemeente door aankoop van mevrouw Anna Maria Julia Van Loock, echtgenote van de heer Juliaan August Van der Cruyssen, en van mevrouw Hortensia Augusta Van Loock, echtgenote van de heer Jean Baptist Emile Ghislain Bedeur door een aankoopakte verleden voor de heer Burgemeester van en te Wilrijk op negentien januari negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op vierentwintig januari daarna, in boek 4168 onder nummer 35.

e- het perceel nummer 244/Q verkreeg de gemeente ingevolge vonnis tegen mevrouw Maria Margareta Van de Woestijne, weduwe van de heer Louis Van Dijck, mevrouw Maria Alphonsina Van Dijck en haar echtgenoot de heer Eduardus Smedts, de heer Roger Alfons Charles Van Dijck en zijn echtgenote mevrouw Marcella Celina Hortense Verhaert, de heer Guy Albert Louise Van Dijck en mevrouw Theresia Ludovica Van Zaelen, weduwe van de heer Cyriel Van Dijck. Dit vonnis werd uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op twee oktober negentienhonderd negenenzestig en overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op zestien oktober daarna in boek 4925 onder nummer 19.

- f- het perceel nummer 244/T verkreeg de gemeente door aankoop van mevrouw Maria Ludovica Alphonsina Van Dijck, echtgenote van de heer Jack Warton en van de heer Alfons René Maria Van Dijck en zijn echtgenote mevrouw Marie José Constance Marchant door een aankoopakte verleden voor de heer Burgemeester van en te Wilrijk op achttien juli negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op een augustus daarna in boek 4676 onder nummer 18.
- g- het perceel nummer 242/F verkreeg de gemeente ingevolge vonnis tegen mevrouw Maria Theresia Mathildis Laurentia Van Reeth, weduwe van de heer Emmanuel De Herdt uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op twee oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op zestien oktober daarna in boek 4925 onder nummer 3.
- h- het perceel nummer 242/G verkreeg de gemeente ingevolge vonnis tegen de heer Leo Emmanuel Cuykens en zijn echtgenote mevrouw Irma Florentine Busschop en tegen de heer Theodoor Leopold Cuykens uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op twee oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op zestien oktober daarna in boek 4925 onder nummer 1.
- i- het perceel nummer 241/G verkreeg de gemeente ingevolge vonnis tegen de heer François Joanna Verelst en zijn echtgenote mevrouw Denise Franciscus Louisa De Vooght, uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op twee oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op zestien oktober daarna, in boek 4925 onder nummer 2.
- j- het perceel nummer 240/G verkreeg de gemeente door aankoop van de heer Lodewijk Emiel Verschueren en zijn echtgenote mevrouw Suzanna Paulina Jozefina Peckstadt, door een aankoopakte verleden voor de heer Burgemeester van en te Wilrijk op zeventien oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op zeventwintig oktober daarna in boek 4922 onder nummer 20.
- k- het perceel nummer 240/I verkreeg de gemeente ingevolge vonnis tegen de medeerfgenamen Van Reeth-Muyshondt vermeld hiervoor onder a voor de percelen 252/D, 251/H en 253/G, uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op twee oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op zestien oktober daarna, inboek 4925, onder nummer 18.
- l- het perceel nummer 238/N verkreeg de gemeente ingevolge vonnis tegen mevrouw Joanna Mariën, weduwe van de heer Pieter Possemiers, mevrouw Marie José Philomena Possemiers, echtgenote van de heer Henri Jacques Margaretha De Laet, de heer Constant Louis Possemiers, en de heer Hector Henri Gerard Possemiers, uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op twee oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op zestien oktober daarna in boek 4925 onder nummer 17.
- m- het perceel nummer 238/O verkreeg de gemeente ingevolge vonnis tegen de heer Adère Eugeen Verhulst en zijn echtgenote mevrouw Maria Louisa Prosper Verhulst en tegen mevrouw Anna Maria De Deken,

weduwe van de heer Desiderius Verhulst, uitgesproken door de heer Vrederechter van het kanton Berchem op twee oktober negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op zestien oktober daarna, in boek 4925 onder nummer 33.

n- de percelen nummers 231/F en 223/R verkreeg de gemeente ingevolge aankoop van mevrouw Emma Antoinetta Emilienne Maria De Vroe, echtgenote van de heer Georges Marie Joseph De Wit, de heer Jean Marie Joseph Emile De Vroe, mejuffer Marie-Louise Lucie Emma De Vroe, mevrouw Jeanne Amelie Benoite Marie De Vroe, echtgenote van de heer Alfred Franciscus Elisabeth Van den Broeck, mejuffer Maria Catharina Justina Fabri, mevrouw Lucia Antonia Josephina Fabri, weduwe van de heer Joseph Maria Antoon Corneel Claes, de heer Henricus Josephus Paulus Fabri, de heer Camiel Franciscus Mast, de heer Leon Louis Mast, echtgenoot van mevrouw Maria Celine Paternoster, mejuffer Mathilde Benedicta Mast, mejuffer Magdalena Paulina Augusta Mast, de heer Lucien Constant Rosalie Mast, echtgeroot van mevrouw Agnes Justine Cyriel Marcelo, door een aankoopakte verleden voor notaris Jean Hoste te Antwerpen op dertien september negentienhonderd drieenzestig, overgeschreven op het derde kantoor der grondpanden te Antwerpen op veertien oktober daarna in boek 3756 onder nummer 2.

II- BOUWTOELATING- VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING:

De Gemeente Wilrijk verklaart hierbij, ter uitvoering van de eerste fase van het bijzonder plan van aanleg nummer 11 A (De Bist en omgeving), goedgekeurd door het Koninklijk Besluit van dertig januari negentienhonderdzevenenzestig, de hiervoren beschreven eigendommen op haar kosten te laten afbreken door het Bouwbedrijf, en de aldus vrijgekomen gronden ter beschikking te stellen van het Bouwbedrijf en aan het bouwbedrijf de toelating en het recht te verlenen op deze gronden gebouwen op te richten, hierna nader omschreven, volgens de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg en volgens de door het Gemeentebestuur goedgekeurde bouwplannen.

De Gemeente Wilrijk verklaart onherroepelijk te verzaken aan het recht van natrekking, haar toegekend krachtens artikelen vijfhonderd zesenzeventig, vijfhonderdeenenvijftig en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in verband met de door het Bouwbedrijf op voornoemde gronden op te richten bouwwerken. Deze verzaking gebeurt echter onder de ontbindende voorwaarde van stipte naleving door het Bouwbedrijf van de bepalingen van artikel drie van de overeenkomst van tien oktober negentienhonderd negenenzestig, tussen de Gemeente Wilrijk en het Bouwbedrijf afgesloten. Van deze overeenkomst wordt een fotokopij aan de minuut van deze akte gehecht. Ingeval van niet naleving door het Bouwbedrijf van de bepalingen van artikel drie van deze overeenkomst van tien oktober negentienhonderd negenenzestig, zal het recht van natrekking in het voordeel van de gemeente herleven, indien, na voorafgaandelijke ingebrekestelling, het Bouwbedrijf binnen de dertig dagen zijn verplichtingen niet inlost en de Gemeente Wilrijk, bij aangetekend schrijven, mededeelde, van deze herleving van het recht van natrekking gebruik te zullen maken, na het verstrijken van dit tijdperk van dertig dagen zonder dat het Bouwbedrijf zijn verplichtingen heeft ingelost.

In elk geval zal het recht van natrekking slechts herleven en kunnen uitgeoefend worden, in verband met deze gedeelten van de op te richten gebouwen, die nog niet volledig de eigendom van derden zijn geworden.

In dit geval zal de Gemeente Wilrijk eigenares worden van de opgerichte gebouwen in de mate als hierboven bepaald, zonder dat het Bouwbedrijf op enige vergoeding aanspraak zal kunnen maken die hoger ligt dan de verkoopwaarde, op dat ogenblik, van het opgerichte, verminderd met de vorderingen van de Gemeente Wilrijk hoofdens de overeenkomst van tien oktober negentienhonderd negen-enzestig en de geleden schade.

III- GEBOUWEN:

Het Bouwbedrijf, bij monde van haar voornoemde vertegenwoordiger, verklaart voornemens te zijn op voorschreven gronden, op eigen risico en gevaar, op zijn verantwoordelijkheid en met het inzicht op latere verwezenlijking en verkoping, gebouwen op te richten bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers voor handelsdoeleinden, een eerste verdieping als boetiek-center en een technische bouwlaag.

Deze onroerende goederen zullen beheerd worden door artikel vijfhonderdzevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze bouwwerken zullen opgericht worden onder het stelsel van de horizontale verdeling van het eigendom. Aan de privative delen zal een gedeelte van de gemeenschappelijke gedeelten van de geheelheid van het gebouw en van de grond, onafscheidbaar verbonden worden.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting heeft het Bouwbedrijf, vertegenwoordigd als gezegd, ons verzocht in authentieke vorm te akteren, dat het zijn wil is, de gebouwen waarvan hieronder sprake, onder het stelsel van medeëigendom te stellen, overeenkomstig artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek, om er de horizontale splitsing van toe te laten, met het oog op de verkoping van de privative lokalen die het eigendom zullen samenstellen.

Er werd een reglement van medeëigendom opgesteld dat, na ondertekening "ne varietur" aan deze akte zal gehecht blijven en ermede ter boeking en ter overschrijving zal worden aangeboden. Het heeft tot doel de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden en de bijdrage van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke lasten te bepalen.

Het omvat:

- 1- een zakenrechtelijk statuut dat de verdeling, het onderhoud, de herstelling en de gebeurlijke heropbouw van het onroerend goed behandelt. De beschikkingen en erfdienstbaarheden die eruit voortkomen worden opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars en/of rechthebbenden op zakelijke rechten. Het kan in beginsel slechts gewijzigd worden mits eenparig akkoord van alle medeëigenaars en is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ervan op het kantoor der grondpanden.
- 2- een reglement van inwendige orde dat niet tot het zakenrechtelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de vastgestelde voorwaarden. Het geldt voor en tussen allen die enig recht in het gebouw genieten, zowel ten titel van eigenaar, huurder, gebruiker of anderszins en voor hun rechthebbenden, gelijk ten welken titel.

I- OVERLEGGING VAN AAN TE HECHTEN STUKKEN

Het Bouwbedrijf, vertegenwoordigd als gezegd, legt daarop neer om aan deze akte gehecht te blijven :

- 1- Het opmetingsplan waarvan hiervoor sprake.
 - 2- Het reglement van medeëigendom hiervoor vermeld.
 - 3- Een fotokopie van de overeenkomst tussen de Gemeente Wilrijk en het Bouwbedrijf gesloten op tien oktober negentienhonderd negenenzestig in uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van de Gemeente Wilrijk van twee oktober daarvoor.
 - 4- Het bouwplan met afbeelding van de kelderverdieping, het gelijkvloers, de eerste verdieping, de technische verdieping, het dakplan, het voorgevelplan, het achtergevelplan, het plan van de zijgevel links, het plan van de zijgevel rechts, de doorsnede en het liggingsplan.
- De uitvoering van het plan van het gebouw werd toevertrouwd aan de heer architect Haghenbeek, wonende te Gent, Begijnhoflaan 90. Het plan werd goedgekeurd en de bouwtoelating werd verleend door beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Wilrijk van vijftien juni negentienhonderd tweeënzeventig. Deze bouwvergunning bevat integraal de volgende tekst :
- "Provincie Antwerpen - Arrondissement Antwerpen - Gemeente Wilrijk.
 "Bouwvergunning. Aard winkelcentrum.
 "Bouwregister nr 112/71 Ref.nr.Stedebouw 89.037/B.
 "Het college van Burgemeester en Schepenen,
 "Gelet op de aanvraag ingediend door N.V. Van Kerkhove & Gilson, Minnemeers 2 Gent met betrekking tot een perceel gelegen Heistraat en strekkende tot het oprichten van een winkelcentrum;
 "Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 15.06.1971;
 "Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;
 "Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;
 "Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;
 "Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij Koninklijk besluit van 30.1.1967 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet.
 "Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op -- vergunning verleend is; dat deze vergunning niet vervallen is;
 "Gelet op de beslissing van 14.6.1972 van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van 15.2.1972 van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld plan van aanleg.
 "Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45 § 1 van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is ;

"Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen en/of de gemeentelijke verkavelingsverordening;
 "Gelet op de algemene bouwverordeningen en/of gemeentelijke bouwverordening; **BESLUIT :**
 "Artikel 1 - De vergunning wordt afgegeven aan N.V. Van Kerkhove & Gilson, die ertoe gehouden is :
 "-de voorwaarden, vermeld in de hierbijgevoegde wegvergunning, verleend door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 1972, stipt na te leven, met dien verstande echter dat er geen roltrap langs de kant van de Heistraat opgericht wordt.
 "Artikel 2. De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend mogen niet langer dan tot ---- in stand blijven.
 "Artikel 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.
 "Artikel 4. De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.
 "Artikel 5. Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.
 "De 15 juni 1972. Vanwege het college : De secretaris (get) onleesbaar - Vr de burgemeester, de afgevaardigde-schepenen (get) G. Fabre.
 "Wetsbepalingen. (wet van 29 maart 1962 gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970).
 "Artikel 52. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen. Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.
 "Artikel 54 - § 2. Van de met toepassing van artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde Ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.
 "Artikel 54 - § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het Gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gearmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden."
 De wegvergunning verleend bij Gemeenteraad in zitting van zeven en twintig januari negentienhonderd twee en zeventig, waarvan sprake in de bouwvergunning, bevat volgende tekst :
 "15. HEISTRAAT - WEGVERGUNNING -(Van Kerkhove & Gilson)
 "Aan de N.V. Van Kerkhove & Gilson, gevestigd te Gent, Minnemeers 2, wordt vergunning verleend tot het plaatsen van roltrappen, afgesloten

"door een constructie, gedeeltelijk op het openbaar domein aan de oost- en westzijde van de ontworpen winkelpaden aan de Heistraat, zoals aangeduid is op het plan nr A.1 van de betreffende bouwaanvraag dd. 15 juni 1971, en mits stipte naleving van onderstaande voorwaarden :

- "1) Deze wegvergunning is een precaire gedogenis, die te allen tijde kan in- getrokken of gewijzigd worden zonder dat daardoor voor de vergunninghoud- ster enig recht op schadevergoeding kan ontstaan ;
- "2) Bij intrekking van de vergunning dient de vergunninghoudster de inneming van het openbaar domein volledig te verwijderen;
- "3) Als vergoeding voor deze precaire gedogenis is de vergunninghoud- ster aan de Gemeente Wilrijk, met ingang van de inneming een jaarlijks vooraf betaalbaar recht van 6.060 F verschuldigd.
- "4) De constructie die op de betreffende inneming van het openbaar domein zal opgericht worden moet in perfecte staat onderhouden worden; op het eerste verzoek van de Gemeente dient de vergunninghoudster alle nodige geachte veranderingen en herstellingen uit te voeren;
- "5) De vergunninghoudster is verantwoordelijk en aansprakelijk voor alle schade die voortgebracht wordt door het oprichten, het bestaan of het verwijderen van de betreffende constructie;
- "6) Het is de vergunninghoudster verboden publiciteit aan te brengen of te laten aanbrengen op de constructie waarvoor deze vergunning verleend wordt
- "7) Deze vergunning ontslaat de vergunninghoudster niet van de andere verplichte machtigingen;
- "8) De vergunninghoudster is gehouden de verplichting tot het nakomen van bovenvermelde voorwaarden op haar eventuele rechtverkrijgenden over te dragen."

Deze stukken zullen aan de akte gehecht blijven na korttekening "ne vari- etur" door de verschijners in hun voormelde hoedanigheid en door mijn notaris. De bouwvergunning en de wegvergunning zullen niet mede ter overschrijving worden aangeboden, aangezien deze bijvoegsels enkel bestemd zijn om te vol- doen aan de voorschriften van voormelde wet op de woningbouw.

Alle aangehechte dokumenten, samen met de bepalingen van deze akte, maken de basisakte uit van het gebouw. Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel. Zij moeten gelezen en verklaard worden, de ene in functie van de andere.

II- VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

Het Bouwbedrijf, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart de verdeling van het gebouw te doen in verschillende ruimten tot handelsdoeleinden bestemd, lokalen en autostandplaatsen en/of bergruimten. Het akteren van deze wils- verklaring brengt vanaf dit ogenblik tot stand : ruimten in beginsel tot handelsdoeleinden bestemd, lokalen en autostandplaatsen en/of bergruimten die op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overeenkomsten.

Elk van deze onderverdelingen omvat :

- a- een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom.
- b- een zeker aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen en in de grond van het gebouw die zich bevinden in een toestand van medeëigendom en gedwon- gen onverdeeltheid.

De vervreemding van een ruimte, lokaal of standplaats omvat noodzakelijk de vervreemding én van het privaat gedeelte én van de eenheden in de ge- meenschappelijke delen van het gebouw en in de grond die er onafscheidbaar aan verbonden zijn. De hypotheek en elk ander zakelijk recht erop geves- tigd bezwaart terzelfdertijd het privaat gedeelte en de eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond die er onafscheidbaar mede verbonden zijn.

Het ontstaan van deze ruimten, lokalen en standplaatsen brengt het bestaan mede van delen die gemeenschappelijk zijn aan deze onderscheidene goederen. De aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond wor- den vermeld in eenheden. Het totaal aantal eenheden wordt gevormd door het totaal der eenheden aan elke ruimte, lokaal en standplaats van het gebou- toegekend. Zij bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid.

III - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW :

Het gebouw bestaat uit een kelderverdieping, een gelijkvloers voor handelsbestemming, een eerste verdieping als "Boetiek-center" en een technische bouwlaag.

In onderling akkoord met de kopers kunnen er wijzigingen aangebracht worden in de binnenverdeling en de gebruikte materialen. De wijzigingen mogen niet slaan op gevelmaterialen, terrassen, ramen, buitendeuren of al wat het uiterlijk aspect van het gebouw kan beïnvloeden. De aangebrachte wijzigingen mogen evenmin leiden tot overtreding van de gemeentelijke bouwreglementen, van de bepalingen van de aangehechte overeenkomst met de Gemeente Wilrijk, of van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en van de stedenbouwkundige diensten.

1- Kelderverdieping :

a- gemeenschappelijke delen :

- de in- en uitritten, op- en afritten, doorgangen en doorritten tussen de ruimten, de ruimte bestemd voor de mechanische trappen, de trappen en trapplaatsen, de liften en liftkokers.
- alle kokers en schachten met of zonder leidingen en buizen.
- een grote aan de gemeente voorbehouden ruimte, naast de ruimten genummerd 174 en 177 die niet beschouwd worden als publieke ruimte voor om het even welk op dit ogenblik gekend doel of gebeurlijk later te bepalen doel.
- de ruimten genummerd 87 en 88 bestemd voor het onderbrengen van de elektriciteitskabine.
- de ruimten genummerd 91 en 92 bestemd als private toegang naar het "Boetiek-Center" en waarin zich de lift en de trap bevinden naar dit boetiek-center.

b- privatieve delen :

Honderdzesenzestig (166) ruimten bestemd voor privaat gebruik. Zij zijn bestemd voor autobergplaatsen of eenvoudige bergplaatsen, behoudens de bijzondere bepalingen die hieronder zijn vermeld. Dit is dus het totaal aantal van genummerde ruimten of honderd-negenenzeventig, onder aftrek van :

- vier genummerde ruimten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik hierboven vermeld.
- twee genummerde ruimten die noodzakelijk te voegen zijn bij een aanpalende privatieve ruimte zoals hierna vermeld, en waaraan geen afzonderlijk aantal eenheden verbonden wordt.
- zeven genummerde ruimten met een bijzonder statuut, gelegen onder blok B (tweede fase van het project "De Bist" zoals hierna verder uiteengezet.)

c- Bijzondere bepalingen aangaande zekere privatieve ruimten :

- de ruimten genummerd 42 en 43 worden gedeeltelijk gebruikt voor het plaatsen van de gemeenschappelijke mechanische trappen van het winkelcentrum. De overblijvende ruimte, zo er is, kan benut worden als bergplaats en gevoegd worden bij een van de aanpalende privatieve ruimten, zonder dat er een afzonderlijk aantal eenheden aan verbonden is.
- de ruimten genummerd 115 - 116 - 129 - 130 en de ertussen gelegen ruimte, bestemd als bakkerij, behoren bij de patisserie op het gelijkvloers. Deze ruimten zijn privatieve eigendom en er worden eenheden aan toegekend, doch zij dragen niet bij in de specifieke onkosten verbonden aan de autostandplaats, gezien zij niet als autostandplaats kunnen gebruikt worden. Moesten zij, of een of meer ervan later toch als autostandplaats gebruikt worden zullen zij ook gehouden zijn in deze specifieke onkosten bij te dragen.

-de ruimten genummerd 156 tot en met 166 zijn bestemd als autostandplaatsen of als eenvoudige bergplaatsen. Zij kunnen genieten van de gemeenschappelijke delen van de kelderverdieping en zullen ook moeten bijdragen in de gemeenschappelijke onkosten eraan verbonden. Daartoe zullen zij elk voor één eenheid bijdragen in deze gemeenschappelijke kosten. Zij zullen zich hieraan niet kunnen onttrekken gezien het genot van deze ruimten ondergeschikt is aan de voltooiing van de kelderverdieping.

Als privaat eigendom zijn zij echter niet bevat in deze basisakte gezien zij als privaat eigendom beschreven werden in de basisakte van de twee fase van het project "De Bist", gebouw B, verleend voor notaris Raymond Meeus te Wilrijk op zeventien december negentienhonderd zeventig. Bijgevolg zullen aan de bijdragende eenheden, hierboven vermeld, geen onroerende rechten verbonden zijn.

Dienaangaande staat er in de voormelde basisakte verleend voor notaris Raymond Meeus letterlijk vermeld wet volgt: "Er wordt uitdrukkelijk bepaald en bedongen dat de zeven ruimten voor garage in de keldering gelegen, enkel bruikbaar zullen worden na volledige voltooiing van de derde fase van het plan van aanleg nummer 11 A (winkelcentrum); de eventuele verwervers van die zeven ruimten zullen daar dus slechts het genot van hebben op voornoemd ogenblik. De eigenaars van voornoemde zeven ruimten voor garage verbinden zich ertoe op eerste verzoek van het Bouwbedrijf, alle onderhandse en/of notariële akten te ondertekenen die tot doel hebben het aantal tien/duizendsten vast te stellen, waarvoor elke eigenaar van een garageruimte moet tussenkomen in de onderhouds- en verbruikskosten van de keldering van voornoemde derde fase. Aan deze tien/duizendsten zullen geen onroerende rechten verbonden zijn".

d- verdeling van de gemeenschappelijke lasten betreffende de kelderverdieping:

Gezien, zoals hierna bepaald, een elke privaatieve ruimte (totaal honderdzesenzestig) één eenheid in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, zal verbonden worden, en rekening gehouden met hetgeen hierboven bepaald aangaande het bijdragend aandeel in de gemeenschappelijke kosten, dient opgemerkt wat volgt:

- de kosten van grove herstellingen, zoals die door de wet bepaald worden, en de belastingen en taksen, voor zover die op het onroerend eigendomsrecht drukken zullen door honderdzesenzestig eenheden gedragen en betaald worden. (ter uitzondering van de ruimten genummerd van 156 tot en met 166 gelegen onder het gebouw B van de twee fase, en van de zes gemeenschappelijke ruimten.
- de onderhouds- en verbruikskosten, evenals de belastingen en taksen die op het gebruik zouden gevestigd zijn zullen door honderd-negenenzestig eenheden gedragen en betaald worden. (ter uitzondering van de ruimten behorend bij de patisserie (vier) en de zes gemeenschappelijke ruimten.

2- Gelijkvloers:

a- gemeenschappelijke delen:

- de aera's en alle doorgangen van leidingen en gemeenschappelijke luchtconditionering.
- alle kokers met of zonder leidingen en buizen.
- de liftkoker en lift, trapruimte en trap behorend tot de gemeenschappelijke delen van het boetiek-center.
- behoren eveneens tot de gemeenschappelijke delen van het boetiek-center de ruimten aangeduid met het woord "roltrap", die de

ruimte beslaan tussen de inspringende uitstalramen van de aanpalende handelsruimten en de omheining aangeduid door het woord "rolluik". De inspringende uitstalramen die deze ruimte vormen, mogen vrij gebruikt worden door de betreffende handelsruimten, doch slechts voor zover de ruimte der roltrappen door het uitbaten van het boetiekcenter toegankelijk wordt gesteld voor het publiek.

b- privatieve delen:

Zeventien handelsruimten die elk een afzonderlijke inkom naar de straat hebben:

- 1- de ruimte genummerd W1 groot honderdvierenveertig vierkante meter en vijfendertig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 2- de ruimte genummerd W2 groot honderd negentien vierkante meter en tachtig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 3- de ruimte genummerd W3 groot honderdzeventig vierkante meter en veertig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 4- de ruimte genummerd W4 groot honderdnegentien vierkante meter en tachtig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 5- de ruimte genummerd W5 groot honderdzeventig vierkante meter en veertig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 6- de ruimte genummerd W6 groot honderdnegentien vierkante meter en tachtig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 7- de ruimte genummerd W7 groot honderdtweeënveertig vierkante meter en veertig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 8- de ruimte genummerd W8/1 groot eenenzeventig vierkante meter en vijftig vierkante decimeter, voorzien van een private WC en een trapzaal en trap naar de kelderverdieping.
 - 9- de ruimte genummerd W8/2 groot negenenzeestig vierkante meter en veertig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 10- de ruimte genummerd W9 groot honderdvijftien vierkante meter en veertig vierkante decimeter, voorzien van een trapplaats en trap naar de verdieping.
 - 11- de ruimte genummerd W10/11, groot honderdzeventig vierkante meter en tien vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 12- de ruimte genummerd W12 groot zeventig vierkante meter en zeventig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 13- de ruimte genummerd W13 groot negenennegentig vierkante meter en veertig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 14- de ruimte genummerd W14 groot honderdeenveertig vierkante meter en veertig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 15- de ruimte genummerd W15 groot negenennegentig vierkante meter en veertig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 16- de ruimte genummerd W16 groot honderdnegenenzeestig vierkante meter en veertig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
 - 17- de ruimte genummerd W17 groot honderdzeestien vierkante meter en negentig vierkante decimeter; een private WC is voorzien.
- De hierboven vermelde oppervlakten zijn slechts gegeven ten titel van inlichting. Een verschil in oppervlakte, het groot het ook weze, zelfs overtrof het één/twintigste zal nooit aanleiding kunnen geven tot enig bezwaar, enige prijsvermindering of verbreking van de overeenkomsten. Het verschil in min of in meer komt ten voordele of ten nadele van de kopers.
- Elke handelsruimte zal meerdere toegangsdeuren kunnen hebben.

3- Eerste verdieping : Boetiek Center :a- gemeenschappelijke delen :

- de aerea's en alle doorgangen van leidingen en gemeenschappelijke luchtconditionering.
- alle kokers met of zonder leidingen en buizen.
- de liftkoker en lift, traphall, trapruimte en trap, ook waar die het gelijkvloers doorsnijden.
- de publieke doorgang heeft zijn eigenlijke publieke toegang tot de straat langs de twee ruimten, onderscheidelijk aangeduid met het woord "roltrap" en "trap". De roltrapruimte en de roltrap en de gewone trap, evenals de rolluiken die ze afsluiten, behoren tot de gemeenschappelijke delen van het boetiekcenter.
- de gemeenschappelijke toiletten met doorgang, urinoirs en vier W.C.'s.

b- privatieve delen :

Eenendertig (31) private handelsruimten met het rolluik dat ze afsluit. De private oppervlakte van deze handelsruimten wordt berekend vanaf het midden der muren tot aan het rolluik, die de handelsruimte afsluiten.

- 1- de ruimte genummerd B1 groot eenenzestig vierkante meter en zestig vierkante decimeter.
- 2- de ruimte genummerd B2 groot eenenveertig vierkante meter.
- 3- de ruimte genummerd B3 groot achtentwintig vierkante meter en vijfenzeventig vierkante decimeter.
- 4- de ruimte genummerd B4 groot achtentwintig vierkante meter en vijfenzeventig vierkante decimeter.
- 5- de ruimte genummerd B5 groot veertig vierkante meter en veertig vierkante decimeter.
- 6- de ruimte genummerd B6 groot zevenenvijftig vierkante meter en vijftig vierkante decimeter.
- 7- de ruimte genummerd B7 groot veertig vierkante meter en veertig vierkante decimeter.
- 8- de ruimte genummerd B8, begrijpend buiten de handelsruimte nog een zijplaats, groot zevenenvijftig vierkante meter en vijftig vierkante decimeter.
- 9- de ruimte genummerd B9 groot drieëndertig vierkante meter en twintig vierkante decimeter.
- 10- de ruimte genummerd B10 groot vijftig vierkante meter en vijftentwintig vierkante decimeter.
- 11- de ruimte genummerd B11 groot zeventig vierkante meter en vijftig vierkante decimeter.
- 12- de ruimte genummerd B12 groot negenenveertig vierkante meter en vijfenvijftig vierkante decimeter.
- 13- de ruimte genummerd B13 groot vijftendertig vierkante meter en twintig vierkante decimeter.
- 14- de ruimte genummerd B14 groot vierenzestig vierkante meter en vijfennegentig vierkante decimeter.
- 15- de ruimte genummerd B15 groot eenenveertig vierkante meter en negentig vierkante decimeter.
- 16- de ruimte genummerd B16 groot zevenenzeventig vierkante meter en tachtig vierkante decimeter.
- 17- de ruimte genummerd B17 groot dertig vierkante meter en dertig vierkante decimeter.
- 18- de ruimte genummerd B18 groot eenentwintig vierkante meter en dertig vierkante decimeter.
- 19- de ruimte genummerd B19 groot eenentwintig vierkante meter en dertig vierkante decimeter.

- 20- de ruimte genummerd B20 groot negenentwintig vierkante meter en negentig vierkante decimeter.
- 21- de ruimte genummerd B21 groot tweeënveertig vierkante meter en vijftig vierkante decimeter.
- 22- de ruimte genummerd B22 groot negenentwintig vierkante meter en negentig vierkante decimeter.
- 23- de ruimte genummerd B23 groot vijftentwintig vierkante meter en dertig vierkante decimeter.
- 24- de ruimte genummerd B24 groot veertig vierkante meter en twintig vierkante decimeter.
- 25- de ruimte genummerd B25 groot zesenvijftig vierkante meter en vijftig vierkante decimeter.
- 26- de ruimte genummerd B26 groot negenendertig vierkante meter en zeventig vierkante decimeter.
- 27- de ruimte genummerd B27 groot achtentwintig vierkante meter en twintig vierkante decimeter.
- 28- de ruimte genummerd B28 groot achtentwintig vierkante meter en twintig vierkante decimeter.
- 29- de ruimte genummerd B29 groot negenendertig vierkante meter en zeventig vierkante decimeter.
- 30- de ruimte genummerd B30, bevattend buiten de handelsruimte ook nog een bergplaats en private WC groot zestig vierkante meter en tien vierkante decimeter.
- 31- de ruimte genummerd B31, bevattend een handelsruimte met groot terras aan de zijgevel, een trapplaats met trap naar het gelijkvloers, twee zijplaatsen, een toiletplaats met doorgang, urinoirs en WC en een toiletplaats met doorgang en drie WC's, groot tweehonderdvijfendertig vierkante meter en twintig vierkante decimeter. De hierboven vermelde oppervlakten zijn slechts gegeven ten titel van inlichting. Een verschil in oppervlakte, hoe groot het ook weze, zelfs overtrof het één/twintigste, zal nooit aanleiding kunnen geven tot enig bezwaar, enige prijsvermindering of verbreking van de overeenkomsten. Het verschil in min of in meer komt ten voordele of ten nadele van de kopers.

4- Technische bouwlaag:

De technische bouwlaag behoort volledig tot de gemeenschappelijke delen van het winkelcentrum en staat ten dienste van de handelsuitbatingen voor allerlei diensten vast te stellen door de algemene vergadering van de "Samenwerkende vennootschap voor promotie en beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk".

Zij bevat een technische ruimte, vier ruimten dienstig voor bureel, sekretariaat, boekhouding, werkplaats of een andere bestemming door gemelde algemene vergadering te bepalen, een hall-wachtplaats, twee vestiaires, twee WC's, een trapplaats met trap en de machinekamer van de lift.

IV- VERDELING VAN DE EENHEDEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen en in de grond van het kompleks is forfaitair vastgesteld zoals hierna is bepaald.

De eenheden die verbonden worden aan de verschillende privatieve delen zijn er onafscheidelijk mede verbonden.

1- Kelderverdieping:

Zoals bepaald in § III-1-b zijn er honderdzesenzestig ruimten bestemd voor privaatief gebruik, onder andere ter uitzondering van de ruimten die behoren tot het onroerend statuut van blok B, tweede fase.

Aan elke ruimte in de kelderverdieping wordt één eenheid toegekend, hetzij in totaal honderdzesenzestig eenheden: 166

2- Gelijkvloers:

Ruimte W1: vijfendertig eenheden:	35
Ruimte W2: negenentwintig eenheden:	29
Ruimte W3: eenenveertig eenheden:	41
Ruimte W4: negenentwintig eenheden:	29
Ruimte W5: negenendertig eenheden:	39
Ruimte W6: negenentwintig eenheden:	29
Ruimte W7: vierendertig eenheden:	34
Ruimte W8/1: zeventien eenheden:	17
Ruimte W8/2: zeventien eenheden:	17
Ruimte W9: achtentwintig eenheden:	28
Ruimte W10/11: eenenveertig eenheden:	41
Ruimte W12: vijftien eenheden:	15
Ruimte W13: zesentwintig eenheden:	26
Ruimte W14: vierendertig eenheden:	34
Ruimte W15: zesentwintig eenheden:	26
Ruimte W16: eenenveertig eenheden:	41
Ruimte W17: achtentwintig eenheden:	28

3- Eerste verdieping: Boetiek- Center:

Ruimte B1: twaalf eenheden:	12
Ruimte B2: acht eenheden:	8
Ruimte B3: zes eenheden:	6
Ruimte B4: zes eenheden:	6
Ruimte B5: acht eenheden:	8
Ruimte B6: twaalf eenheden:	12
Ruimte B7: acht eenheden:	8
Ruimte B8: twaalf eenheden:	12
Ruimte B9: zeven eenheden:	7
Ruimte B10: tien eenheden:	10
Ruimte B11: veertien eenheden:	14
Ruimte B12: tien eenheden:	10
Ruimte B13: zeven eenheden:	7
Ruimte B14: dertien eenheden:	13
Ruimte B15: acht eenheden:	8
Ruimte B16: zestien eenheden:	16
Ruimte B17: zes eenheden:	6
Ruimte B18: vier eenheden:	4
Ruimte B19: vier eenheden:	4
Ruimte B20: zes eenheden:	6
Ruimte B21: negen eenheden:	9
Ruimte B22: zes eenheden:	6
Ruimte B23: vijf eenheden:	5
Ruimte B24: acht eenheden:	8
Ruimte B25: elf eenheden:	11
Ruimte B26: acht eenheden:	8
Ruimte B27: zes eenheden:	6
Ruimte B28: zes eenheden:	6
Ruimte B29: acht eenheden:	8
Ruimte B30: twaalf eenheden:	12
Ruimte B31: zevenenveertig eenheden:	47

Totaal: negenhonderdachtenzeventig eenheden: 978.

Op dit ogenblik is het onroerend goed dus, wat de delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid betreft verdeeld in negenhonderd achtenzeventig eenheden die overeenstemmen met de geheelheid.

Onderverdelingen :

Aan de privatieve delen van de kelderverdieping zijn honderdzesenzestig eenheden verbonden (166)

Aan deze van het gelijkvloers zijn vijfhonderdennegen eenheden verbonden (509)

Aan deze van het Boetiek-center eerste verdieping zijn driehonderdennegen eenheden verbonden (309).

V- TUSSENKOMSTEN - WIJZIGINGEN AAN DE INDELING :1- Tussenkoms in de lasten :

De medeëigenaars moeten niet tussenkomen in de gemene lasten aangaande diensten waarvan zij volstrekt geen gebruik kunnen maken. Zo zijn er specifieke lasten verbonden aan de kelderverdieping, of enkel aan het gelijkvloers of enkel aan het Boetiek-center. Bijvoorbeeld wat betreft het boetiek-center, doch zonder dat dit enige beperking inhoudt, zijn daar de roltrappen die er toegang toe geven, de gemeenschappelijke sanitaire inrichtingen en de lift en trappen voor zover zij enkel tot het gebruik van het boetiekcenter zouden dienen.

2- Wijziging aan de indeling :

Het Bouwbedrijf behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder enige tussenkomst van de eigenaars van de privatieve delen van het kompleks, de inwendige verdeling van de ruimten te wijzigen en bijgevolg het aantal eenheden eraan verbonden te wijzigen en aan te passen, op de uitdrukkelijke voorwaarde echter, dat er geen wijzigingen gebracht worden aan de reeds vervreemde privatieve delen van het kompleks.

3- Wijziging aan de gemeenschappelijke delen :

Het Bouwbedrijf behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zolang het gebouw in oprichting is, de indeling van de technische bouwlaag en de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw te wijzigen, op voorwaarde dat de voor de diensten voorziene oppervlakte bij benadering behouden blijft. De medeëigenaars zullen hiertegen geen bezwaar kunnen inbrengen, noch enige prijsvermindering vorderen.

4- Samenvoeging en hersplitsing van ruimten :

Het is steeds toegelaten twee aaneenpalende ruimten op dezelfde verdieping gelegen samen te voegen tot één geheel of ze terug afzonderlijk te maken zoals voorheen. De veranderingswerken zullen zo moeten uitgevoerd worden dat het genot van de andere medeëigenaars of gebruikers er in de minst mogelijke wijze door gehinderd of geschaad wordt.

Het is steeds vereist de meest aangepaste werkmethode te gebruiken.

Vóór de aanvang der werken is de eigenaar die veranderingswerken wenst uit te voeren, verplicht het beheer van het gebouw in te lichten en de plannen voor te leggen. Hij zal ook de wijze van uitvoering aanduiden. De beheerraad zal dit alles aan de algemene vergadering van medeëigenaars ter goedkeuring voorleggen. Zij zal met eenvoudige meerderheid beslissen. De bouwmeester van het gebouw zal toezicht uitoefenen op de werken en ze leiden. Zijn ereloon zal ten laste zijn van de eigenaar die de werken doet uitvoeren.

VI- MANAGEMENT VAN HET WINKELCENTRUM "DE BIST EN ONGEVING"

Elke verkrijger van een privaat deel in het onroerend goed waarover deze akte gaat, inbegrepen de kelderverdieping, evenals de eigenaars van de zeven ruimten in de kelderverdieping behorend tot het gebouw B zullen verplicht zijn vennoot te worden van de "Samenwerkende vennootschap voor promotie en beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk" van zodra deze vennootschap zal gesticht zijn. Zolang de Gemeente geen eigenares wordt van privatieve delen waaraan een aandeel in de gemene delen van het gebouw het voorwerp van huidige basisakte uitmaakt verbonden is, zal zij op geen enkele wijze en om geen enkele reden kunnen verplicht worden vennoot te worden in deze samenwerkende vennootschap en zal ze ook om geen enkele reden kunnen verplicht worden gelijk welke uitgave voor deze vennootschap te dragen of te betalen.

Door het enkel feit van hun aankoop zullen zij verplicht zijn het aantal aandelen te onderschrijven voorzien in de statuten van deze samenwerkende vennootschap.

Zij zullen zich moeten gedragen naar alle modaliteiten in deze statuten voorzien en naar het reglement van inwendige orde dat door de vennootschap aanvaard is.

Bij gebreke hieraan te voldoen zullen zij gehouden zijn schade-loosstelling te betalen aan wie het behoort. De hoegrootheid van deze schadeloosstelling zal door de bevoegde Rechtbank vastgesteld worden op aanleg van de meeste gereede partij.

Elke rechthebbende op een zakelijk recht gaat de verplichting aan deze voorwaarden voor zoveel als nodig aan hun huurders en/of gebruikers op te leggen en bekend te maken, zodat ook deze huurders en/of gebruikers gehouden zullen zijn alle beslissingen van de samenwerkende vennootschap die ook voor hen bindend of nuttig zouden kunnen zijn stipt na te leven.

Ook de eigenaars van ruimten voor handelsuitbating in de eerste en de tweede fase van het project "De Bist" (basisakten verleden voor Notaris Floris Hendrickx te Wilrijk op twintig mei negentienhonderdzeventig en voor notaris Raymond Meeus te Wilrijk op zeventien december negentienhonderdzeventig, zullen gehouden zijn bij deze Samenwerkende vennootschap aan te sluiten en er vennoot van te worden volgens de modaliteiten in de statuten bepaald.

Dienaangaande stond er in voormelde basisakte van notaris Raymond Meeus letterlijk vermeld wat volgt:

"De verkrijgers van ruimten voor handelsuitbating, deelmakend van de fasen 1 (basisakte verleden voor notaris Floris Hendrickx te Wilrijk de dato twintig mei negentienhonderdzeventig), 2 (tegenwoordige basisakte) en 3 (later te verlijden basisakte) - ter uitzondering van het benzinestation en van de verbruikzaal- en voor zover deze ruimten uitgeven op de gemeenschappelijke en/of openbare doorgangen en promenades behorend tot de fase 3 van het bijzonder plan van aanleg nummer 11A voornoemd, verbinden zich hoofdelijk tot het onderschrijven en eerbiedigen van alle basisakten, reglementen van inwendige orde, statuten, alle niet genoemde of nader te omschrijven regelingen en reglementen op te maken voor het management van het winkelcentrum in de fase 3.

Deze onderwerping en onderschrijving heeft uitsluitend tot doel te komen tot een verantwoord commercieel geheel dat de mogelijkheid schept een gezamenlijk "management" voor het gehele winkelcentrum uit te werken.

Deze verbintenissen zullen geenszins de verplichting mogen inhouden bij te dragen in de louter of specifieke individuele en gemeenschappelijke lasten welke rusten op de privatieve ruimten bestemd voor handelsuitbating behorend tot het eigendlijke winkelcentrum op te richten in de fase 3.

Zelfde verbintenissen brengen wel de verplichting mede bij te dragen in alle gemeenschappelijke lasten van commerciële aard verricht ten bate van het gehele winkelcentrum, voor zover zij niet behoren tot de louter of specifieke gemeenschappelijke lasten van het feitelijke winkelcentrumgebouw. Zij brengen ook de verplichting mede op eerste verzoek van het Bouwbedrijf alle onderhandse of notariële akten te ondertekenen die tot doel zullen hebben het aantal tienduizendsten vast te stellen, waarvoor elke eigenaar van een ruimte bestemd voor handelsuitbating in de fasen 1, 2 en 3 en die uitgaat op de gemeenschappelijke en/of openbare doorgangen en promenades, medezeggenschap zal hebben in het management van dit winkelcentrum.

Aan dit aantal tienduizendsten zullen geen onroerende rechten verbonden zijn, doch zij zullen slechts dienen om de hoegrootheid van de medezeggenschap te bepalen en eveneens om het bijdragend aandeel te bepalen van elke mede-eigenaar in de kosten en uitgaven veroorzaakt door alle doelstellingen van het management en die door de algemene vergadering van de betrokken eigenaars aangenomen werden met de te bepalen meerderheden. Kwestieuze doelstellingen dienen opgevat in de breedste zin van het woord, zo onder meer, doch zonder dat dit enige beperking inhoudt : publiciteit, sluitingsuren en gemeenschappelijke akties.

De eigenaars gaan de verplichting aan voormelde voorwaarden van het management aan hun huurders en/of gebruikers bekend te maken en ze voor zoveel als nodig op te leggen, zodat ook deze huurders en/of gebruikers, gehouden zijn alle beslissingen die ook voor hen nuttig en bindend zullen zijn stipt na te leven.

VII - BIJZONDERE VOORWAARDEN EN DIENSTBAARHEDEN :

A - BOUWVOORSCHRIFTEN : 1- Infrastructuur :

De Gemeente Wilrijk staat in voor de aanleg en de financiering van de nog ontbrekende infrastructuurwerken uitgezonderd deze gelegen in het winkelcentrum.

De infrastructuurwerken in het winkelcentrum zullen aangelegd worden door de zorgen en op kosten van het Bouwbedrijf. Zij strekken zich uit zoals aangeduid op een plan gehecht aan de voormelde overeenkomst tussen het Bouwbedrijf en de Gemeente Wilrijk van tien oktober negentienhonderd negenenzestig. Deze werken zijn verder bepaald of worden verder bepaald in bijzondere overeenkomsten tussen het Bouwbedrijf en de Gemeente Wilrijk af te sluiten of afgesloten en onderworpen aan de goedkeuring van de Gemeenteraad en van de bevoegde hogere overheid.

Na het beëindigen van deze werken zal de Gemeente Wilrijk, met het oog op het openbaar nut, kosteloos het uitsluitend gebruik verkrijgen van deze infrastructuurwerken, mits voor het onderhoud en de herstelling ervan zorg te dragen.

Gezegd uitsluitend gebruiksrecht aan de Gemeente Wilrijk toegerekend is niet beperkt in de tijd. Het houdt voor de Gemeente Wilrijk ook het recht in :

- de doorgangen voor het publiek, voetgangers en voertuigen, vrij te geven aan de voorwaarden die zij soeverein zal mogen bepalen.
- er politietoezicht op uit te oefenen, openbare verlichting, verkeerssignalisatie en zo meer aan te brengen.
- er alle geleidingen voor lozing van alle waters, aanvoer van gas, elektriciteit, water, telefoon en zo meer aan te brengen, op de plaatsen die zij nodig acht en voor zover dit technisch mogelijk is. Deze opsomming is niet beperkend.

De Gemeente Wilrijk staat op de openbare wegenis een concessie toe voor de duur van het winkelcentrum, voor het plaatsen van de roltrap zoals op de plannen is aangeduid. In tegenprestatie bekomt de Gemeente recht van doorgang in de doorgangen van de kelderverdieping, zo voor haar als haar aangestelden en met alle voertuigen en wagens, zonder dat de Gemeente hierdoor kan verplicht worden op

welke wijze ook tussen te komen in de kosten van uitbating, herstelling of onderhoud, of in welke onkosten ook verbonden aan deze kelderverdieping.

De Gemeente bekomt bovendien het recht indien zij het goed vindt een doegang te maken op de breedte die zij goed oordeelt van de doorgang naar de grote ruimte aan de Gemeente voorbehouden beschreven onder III-1-a.

Bovendien zullen alle doorgangen in de kelderverdieping belast zijn met een recht van doorgang en doorrit in het voordeel van alle personen, hun aangestelden of bezoekers of van alle organen of de Gemeente die in de toekomst eigenaar, huurder of gebruiker zouden kunnen worden van ruimten die langs deze doorgangen bereikbaar zouden zijn, ook dezen die op dit ogenblik nog niet bestaan en die in de toekomst zouden opgericht worden. Te dien einde zullen de muren die de kelderverdieping van deze toekomstige ruimten zou scheiden op de nodige breedte en hoogte ter hoogte van deze doorgangen mogen doorbroken worden. Dit alles wordt bedongen zonder dat de genieters van deze dienstbaarheid van doorgang en doorrit op gelijk welke wijze zullen kunnen verplicht worden tussen te komen in de kosten van uitbating, herstelling, onderhoud en heropbouw van de kelderverdieping waarover deze basisakte het stelsel van medeigendom regelt.

2- Afwerkingstermijn - boete

Het bouwbedrijf verbindt er zich toe de gebouwen waarover deze basisakte gaat tot volledige bruikbaarheid af te werken binnen de volgende termijnen :

- de eerste helft der garages binnen de twaalf maand te rekenen vanaf een juli negentienhonderd tweeënzeventig.
- de tweede helft der garages binnen de achttien maand vanaf een juli negentienhonderd tweeënzeventig.
- de winkels binnen de dertig maand vanaf een juli negentienhonderd tweeënzeventig.

Deze termijnen zijn een voorafbepaalde onveranderlijke termijn welke enkel beïnvloed kan worden door redenen van overmacht.

Regendagen en vorst worden niet aangezien als een reden van overmacht.

Bij overschrijding van elke gestelde termijn zal door het Bouwbedrijf aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd zijn van duizend frank, per lopende dag vertraging, na voorafgaande ingebrekestelling door de Gemeente bij aangetekend schrijven.

3- Technische uitvoeringsplannen:

Bij het opmaken van de detailplannen zal het Bouwbedrijf zich onder meer houden aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nummer 11/A en aan de door het Gemeentebestuur goedgekeurde bouwplannen.

Bovendien zullen alle konstrukties dienen te voldoen aan de voorwaarden door de bevoegde instanties gesteld betreffende het voorkomen en bestrijden van brand.

4- Toezicht:

Het Bouwbedrijf laat toe dat de Gemeente Wilrijk toezicht uitoefent op alle verrichtingen in verband met de verwezenlijking van de geplande bouwwerken en dit op elk vlak en in elk stadium (promotie, verkoping, uitvoering en zo meer).

Dit toezicht houdt geen enkele goedkeuring of aanvaarding van de bouwwerken in. Deze clausule doet bijgevolg geen afbreuk aan de verplichtingen van het Bouwbedrijf ten overstaan van de personen geen partij bij deze akte, en laat niet toe de Gemeente Wilrijk te beschouwen als vertegenwoordiger of agent van enige derde.

Noch het Bouwbedrijf, noch derden, zullen zich aldus op deze clausule kunnen beroepen in verband met hun gebeurlijke onderlinge betwistingen, of hun onderscheidelijke aansprakelijkheden.

5- Bescherming van de verkrijgers van privatieve rechten:

Het Bouwbedrijf zal zich in zijn overeenkomsten met alle particulieren strikt houden aan de bepalingen van volgende Koninklijke Besluiten

-dit van een juli negentienhonderdnegenenzestig, voor zover dit voor de lokalen voorzien in het onroerend goed waarover deze akte gaat, gebeurlijk als aanhorigheid van een onroerend goed waarop het toepasselijk is. Dit besluit handelt over de bescherming van diegenen die volkswoningen of daarmede gelijkgestelde woningen verkrijgen of bouwen.

-de wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig en van de uitvoeringsbesluiten die reeds van kracht zijn of in de toekomst nog zullen uitgevaardigd worden. Dit besluit handelt over de bescherming van de personen die huizen of appartementen in opbouw aankopen.

Alle bepalingen van deze basisakte en van de eraangehechte documenten die strijdig zouden zijn met deze Koninklijke Besluiten en/of wetten dienen als niet geschreven te worden beschouwd.

6- Wijziging in de constructies:

Wijzigingen in de constructies kunnen aangebracht worden zoals in de aanhef van hoofdstuk III voorzien.

Het Bouwbedrijf zal het bedrag van de aangebrachte wijzigingen, in min of meer, met de betrokken kopers verrekenen.

7- Verbod tot oprichting van benzinestations:

Op de gronden die het voorwerp uitmaken van deze basisakte mogen geen benzinestations of dergelijke opgericht worden.

Hoogstens één verkooppunt voor motorbrandstoffen kan door het College van Burgemeester en Schepenen toegelaten worden aan de zijde van het woonkompleks met zes verdiepingen, palend aan de voorziene parking.

8- Electriciteitscabine:

Het Bouwbedrijf draagt kosteloos de nodige waterdichte lokalen over aan de maatschappij voor electriciteitsbedeling voor de installatie van de vereiste hoogspanningscabines, distributieposten of dergelijke.

De toegang tot deze lokalen zal ten allen tijde, zowel 's nachts als bijdag aan de maatschappij voor electriciteitsbedeling worden gewaarborgd, en dit zowel voor het personeel als voor het zwaar materiaal, ten einde de nodige herstellingen en vervangingen uit te voeren. In deze lokalen mogen geen doorhangende balken zijn.

De lokalen dienen een goede verluchting te hebben en er mogen geen vreemde leidingen zoals deze van gas, electriciteit, water, centrale verwarming, riolering en zo meer aangelegd worden.

Er zal een erfdienstbaarheid van doorgang verleend worden, vanaf de openbare weg tot deze lokalen voor het plaatsen en het gebeurlijk herstellen of vervangen van hoog- of laagspanningskabels.

In de nabijheid van deze erfdienstbaarheid mogen er geen mazout-tanken of dergelijke hinderlijke of gevaarlijke inrichtingen geplaatst worden, dit om het binnenbrengen van de kabels niet te hinderen. Bovendien mag er boven deze strook niet gebetonnerd worden, noch grote beplantingen aangebracht worden.

9- Publiciteitspanelen:

Ten einde het esthetisch aspect van de op te richten complexen niet te schaden, is het in beginsel aan het Bouwbedrijf en aan de kopers van gedeelten van de gebouwen, verboden publicitaire installaties aan te brengen op andere plaatsen dan degenen daarvoor door College van Burgemeester en Schepenen bestemd.

Zo hebben de eigenaars van de handelsruimten op het gelijkvloers, buiten de ruimte der roltrappen die behoort tot het boetiekcenter het volledige genot van de voorgevel als uitstalraam vanaf het midden der scheidsmuren op de bouwlijn voor wat de breedte betreft en vanaf het straatniveau tot onder de luifel voor wat de hoogte betreft.

Het gevelvlak boven de luifel met uitzondering van de noordgevel is als gemeenschappelijk eigendom bestemd voor verhuring voor licht-reklames met uitsluiting van elke andere vorm van publiciteit.

De publiciteit zal esthetisch verantwoord moeten zijn.

Voor de duur van de werken is het aan het Bouwbedrijf toegelaten een publiciteitspaneel op de bouwwerf aan te brengen.

B- VOORKEURRECHTEN:1- Voorkeurrecht tot aankoop:

Er wordt door het Bouwbedrijf aan de personen die volle eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker zijn of waren van een winkel of woning, die gelegen is of was op de gronden waarop de gebouwen, voorwerp van deze basisakte worden opgericht, een voorkeurrecht tot aankoop gegeven. Dit voorkeurrecht wordt gegeven tegen de algemeen geldende verkoopvoorwaarden van het Bouwbedrijf. Deze voorwaarden zullen, na ondertekening "ne varietur" door de partijen en door Ons Notaris aan deze akte gehecht blijven.

De modaliteiten en de wijze van uitoefening van dit voorkeurrecht worden geregeld in artikel 11 van de overeenkomst van tien oktober negentienhonderd negenenzestig tussen de Gemeente Wilrijk en het Bouwbedrijf, waarvan een afschrift hieraangehecht is.

2- Voorrang tot aankoop van een autostandplaats:

De kopers van een privaatief deel ander dan een garage in de 1e, 2e en 3e fase hebben de voorkeur tot aankoop van een autostandplaats.

C- VERBOD TOT INRICHTING VAN EEN BEPAALDE HANDELSUITBATING:

Zoals uitdrukkelijk bepaald en bedongen in de basisakte verleden voor Notaris Raymond Meeus te Wilrijk, hiervoor vermeld, is het verboden, in geval de heer Rogier August Aloïs Desoete en/of zijn echtgehote mevrouw Rosine Madeleine Vanisterdael, samen toen wonende te Wilrijk, Heistraat 66, in het kompleks voorwerp van de tweede fase, een ruimte voor handelsuitbating zouden aankopen ten einde daarin een optiekzaak te vestigen, in het kompleks voorwerp van de tweede fase en ook in dit voorwerp van de derde fase waarover deze basisakte gaat, een tweede optiekzaak te vestigen. Dit beding vervalt vanaf het ogenblik dat gedurende drie maanden in het hierboven bedoeld pand geen optiekzaak meer gedreven wordt.

D- EKSCLUSIVITEITEN:

Het is mogelijk aan bepaalde handelsuitbatingen eksklusiviteiten voor bepaalde merken en/of bepaalde produkten toe te staan. Deze eksklusiviteiten zullen ofwel in de aankoopakten moeten vermeld zijn ofwel door de Samenwerkende vennootschap voor promotie en beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk moeten geregeld worden.

E- COLLECTIEVE ANTENNE:

Door het Bouwbedrijf is een collectieve antenne voor radio en televisie voorzien. Zij zal geplaatst worden op het hoogste van al de op te richten gebouwen. De antenne zal ten dienste zijn van alle eigenaars, huurders en/of gebruikers ten welken titel ook van de appartementen of ruimten voor handelsuitbating behorend tot het ganse kompleks "De Bist", voor zover zij een aansluiting hebben. Zij zal tevens beschikbaar kunnen gesteld worden voor alle omliggende panden mits betaling van de aansluitingskosten en deelname in de kosten van onderhoud, herstelling en/of vervanging. Alle gebruikers hebben de antenne in medeigendom, elk voor hun deel.

De kosten van onderhoud, verzekering, herstelling, vervanging en alle andere mogelijke kosten zullen verdeeld worden in gelijke delen tussen alle aangeslotenen.

Het beheer van de antenne zal geschieden door een raad van de verschillende beheerders van de gebouwen die onder zich een afgevaardigde beheerder van de antenne zullen kiezen. Bijgevolg zal het aan alle bewoners van het gebouw verboden zijn gelijk welke afzonderlijke of partikuliere antennes, waar ook, te plaatsen, tenzij mits uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de afgevaardigde-beheerder.

Het zal tevens aan de gebruikers verboden zijn aansluitsnoeren of andere aftakkingen te gebruiken, andere dan deze voorgeschreven door de installateur of de afgevaardigde beheerder en die aangepast zijn aan de gemeenschappelijke inrichting.

Alle moeilijkheden die naar aanleiding van deze antenne kunnen voorkomen en die hier niet geregeld zijn zullen onwederrroepelijk geresolvest worden door de gemelde afgevaardigde-beheerder.

F- VERZEKERING VAN DE BOUWWERKEN-BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID:

Het Bouwbedrijf zal, uiterlijk bij de aanvang van de werken, aan de Gemeente Wilrijk het bewijs voorleggen dat de op te richten gebouwen verzekerd zijn tegen brand en tevens het bewijs voorleggen dat zijn burgerlijke verantwoordelijkheid door verzekering gedekt is.

Dienaangaande verklaart het Bouwbedrijf dat het kompleks, in zijn geheel, vanaf het begin der bouwwerken, verzekerd is tegen brand,

bliksem, ontploffingen, het gebeurlijk verhaal van derden, verlies van huurgelden, stormschade, breuk van spiegel- en vensterglas en waterschade en dit voor een termijn van tien jaar.

Vanaf de dag dat de eerste algemene vergadering van medeëigenaars wordt samengeroepen, zal deze polis verplicht avengekomen worden door de beheerder van het gebouw, handelend in naam van alle medeëigenaars. De premies en de kosten en taksen eraan verbonden zijn vanaf die dag door hem te betalen.

Hij zal ze terugvorderen van de verschillende medeëigenaars, in verhouding tot het aantal eenheden dat zij bezitten in het kompleks. De makelaar of de agent die de polis afgesloten heeft, en waarvan de naam op de polis vermeld staat, moet in die hoedanigheid behouden blijven tot de vervaldag van de polis.

Bijgevolg is elke tussenkomst van of overdracht aan derden, zij het verzekeringsmaatschappijen, verzekeringsmakelaars of agenten, van rechtswege uitgesloten en nietig tot op die vervaldag.

G- BETALINGSMODALITEITEN VAN DE BOUWWERKEN:

Het Bouwbedrijf verbindt zich tegenover de kopers de bouwkosten volgens de hieronder aangeduide modaliteiten te innen:

a- voor de autostandplaatsen op de kelderverdieping:

-vijf ten honderd van de bouwkosten bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.

-dertig ten honderd van de bouwkosten bij de voltooiing van de betonwanden van het gedeelte waar de privatieve autostandplaats zich bevindt.

-vijfenvijftig ten honderd van de bouwkosten bij de voltooiing van de overkapping van het gedeelte waar de privatieve autostandplaats zich bevindt.

-tien ten honderd van de bouwkosten bij de ter beschikking stelling van de privatieve autostandplaats.

b- voor de winkelruimten van het gelijkvloers en de boetieks van het boetiek-center:

-vijf ten honderd van de bouwkosten bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst.

-twintig ten honderd van de bouwkosten bij de voltooiing van de betonwanden van de privatieve ruimte.

-vijfendertig ten honderd van de bouwkosten bij de voltooiing van de betonvloer van de bovenliggende verdieping.

-vijftien ten honderd van de bouwkosten bij de voltooiing van de bepleistering van de privatieve ruimte

-vijftien ten honderd van de bouwkosten bij de voltooiing van de chapes of andere bevloering van de privatieve ruimte.

-tien ten honderd van de bouwkosten bij de ter beschikking stelling van de privatieve ruimte.

Voor elke betaling zal een faktuur worden opgemaakt en het bedrag van de betaling zal verhoogd worden met het bedrag van de taks op de toegevoegde waarde (B.T.W.) zoals die zal vastgesteld zijn op de dag van het opmaken van de faktuur.

H- AANKOOP VAN DE GROND-BETALING-TERMIJN VAN AFWERKING:

a- aankoop van de grond:

Om eigenaar te worden van een privaat gedeelte van het hiervoor beschreven gebouw zal de koper van het Bouwbedrijf de gebouwen en afwerkingen, zo privatieve als gemeenschappelijke, aankopen die op de dag van de verkoopakte bestaan en bovendien zal hij verplicht zijn, als bijhorigheid, onafscheidelijk verbonden aan het aan te

kopen privaatief gedeelte, van de Gemeente Wilrijk de onverdeelde paarten in de grond aan te kopen, zoals die door deze basisakte aan het te kopen privaatief gedeelte verbonden zijn.

Die aankopen zullen vastgesteld worden in ééNZelfde akte.

De afwerking van het aangekocht privaatief gedeelte zal overeengekomen worden door het afsluiten van een overeenkomst tussen het Bouwbedrijf en de koper. Deze afwerkingsovereenkomst zal gesloten worden voor de bouwwerken die nog niet voltooid zijn op de dag van het verlijden van de notariële akte.

Deze overeenkomst zal gesteund zijn op de plannen en op het lastenkohier van het gebouw, evenals op de gebeurlijke bijkomende plannen die aan de verkoopakte zullen gehecht worden.

b- wijze van betaling:

De prijzen van de verkoping en van de aanneming van bouwwerken zullen door de kopers vereffend worden naarmate de vooruitgang van de werken, op de wijze zoals hiervoor gezegd onder het hoofdstuk "Betalingsmodaliteiten van de bouwwerken".

Alle betalingen zullen gebeuren zonder enige afhouding, vrij van alle bestaande of toekomstige belastingen, in handen van de gemachtigde vertegenwoordiger van het Bouwbedrijf of door storting op het krediet van een rekening geopend bij een financiële instelling die het bouwbedrijf zal aanduiden.

In dit geval zal het kwijtschrift of het bewijskrachtig stuk afgeleverd door die instelling gelden als kwijting.

Bij gebrek aan betaling binnen de vastgestelde termijn, zal elke eisbaar geworden som van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen berekend tegen twaalf frank ten honderd in het jaar, vrij van alle bestaande of toekomstige belastingen, vanaf de dag van eisbaarheid tot de dag van betaling.

Tot zekerheid en waarborg van de verkoopprijs of van het saldo ervan, evenals van de prijs van het aannemingskontraht, indien dit in de authentieke akte vermeld is, zal er ambtshalve inschrijving kunnen genomen worden als naar recht. Deze inschrijving zal kunnen genomen worden tijdens de overschrijving van de verkoopakte. Tot zekerheid en waarborg van de aannemingsprijs of van het saldo ervan dat niet in de authentieke verkoopakte zou vermeld zijn, zal de koper, ten vordere van het Bouwbedrijf, een overeenkomstelijke hypotheek kunnen vestigen op het eigendom dat hij zal verworven hebben.

Voor het geval erenkel ambtshalve inschrijving zou genomen zijn tot waarborg van de verkoopprijs of het saldo ervan, wordt er van nu af en voor het gepaste ogenblik bedongen, dat het Bouwbedrijf slechts opheffing zal moeten geven van die ambtshalve genomen inschrijving, na volledige betaling van alle sommen verschuldigd zowel als verkoopprijs dan als aannemingsprijs, daarin begrepen de kosten van de bijkomende werken die gebeurlijk door de koper zouden besteld zijn, en alle taksen en lasten op het bouwen en de bouwwerken verschuldigd.

c- afwerkingstermijn:

De kopers zullen het genot van de verkochte goederen hebben vanaf het verlijden van de authentieke akte. Zij zullen ze ter beschikking stellen van het Bouwbedrijf om het toe te laten de gebouwen verder volledig af te werken.

De voltooiingstermijn van de werken zal in elke bijzondere overeenkomst aangeduid worden, met inachtnaame van de termijnen vermeld onder VII-A-2.

I- VERBOD TOT VERVREEMDEN EN HYPOTHEKEREN TIJDENS DE OPRICHTING:

De kopers ontszeggen zich uitdrukkelijk het recht de gekochte goederen of een deel ervan te verkopen, te hypothekeren of op enige andere wijze te vervreemden of te belasten met enig zakelijk recht, zolang de volledige aankoopprijs, de aannemingsprijs en alle kosten, lasten en taksen erop betrekking hebben niet betaald zijn.

De koper kan nochtans tijdens de oprichting het goed hypothekeren met het doel een gedeelte van de verkoop- of aannemingsprijs te betalen, doch enkel mits het uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van het Bouwbedrijf.

Het Bouwbedrijf zal dit akkoord geven op voorwaarde dat de ontleende sommen in de eerste plaats dienen tot betaling van de aan het Bouwbedrijf verschuldigde sommen en dat het nettobedrag van de ontleende som, gevoegd bij het bedrag van de andere middelen van de koper, een volledige regeling toelaat van alle aan het Bouwbedrijf verschuldigde sommen.

Bovendien zal de overwijzing van de ontleende sommen in het voordeel van het Bouwbedrijf moeten gebeuren.

J- AANPASSING VAN DE PRIJZEN:

Er zal, zo het voorkomt een aanpassing van de loons- en materiaalskosten gebeuren.

Deze aanpassingen zullen gebeuren volgens het systeem SOPA door de wet voorzien.

Deze verhogingen en aanpassingen zullen door het Bouwbedrijf afzonderlijk ten laste gelegd worden van de kopers van privatieve delen en rechtstreeks met hen verrekend worden.

K- EIGENDOM VAN DE MATERIALEN:

Alle in de bouw aangewende materialen zullen eigendom worden van de kopers door het enkel feit van hun aanwending in de opbouw.

L- VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID:

Voor zover hiervan in het huidige gebouw sprake zou kunnen zijn behoudt het Bouwbedrijf zich uitdrukkelijk het recht voor, de prijs van de gebeurlijke aankoop door de aanpalende eigenaars van de gemeenschap van de muren die het gebouw scheiden van de naburige eigendommen, in haar eigen voordeel te innen.

Deze prijs zal door het Bouwbedrijf rechtstreeks ontvangen worden, tegen zijn eenvoudige kwijting en zonder tussenkomst van de mede-eigenaars van het onroerend goed.

Zo deze medeëigenaars en/of hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden hun medewerking moeten verlenen om het Bouwbedrijf toe te laten de prijs waarvan sprake te innen, verbinden zij zich op straffe van schadeloosstelling, dit op eerste verzoek en zonder enige vergoeding te doen.

Het Bouwbedrijf zal in elk geval de gemeenschap mogen benutten voor zichzelf of voor derden naar zijn keuze, voor alle doeleinden die het nuttig zal vinden zoals daar zijn alle bouwwerken. Het Bouwbedrijf zal uit dien hoofde geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de medeëigenaars van het onroerend goed.

Nochtans brengen de rechten die het Bouwbedrijf zich hier voorbehoudt voor het bedrijf geen enkele verplichting mede bij te dragen in de kosten van herstelling, bescherming, onderhoud, heropbouw of wat het ook zij betreffende deze muren. Zij blijven integendeel tot het volledige risico behoren van de medeëigenaars van het onroerend goed.

M- AANVANG VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DIENSTEN:

De gemeenschappelijke diensten zullen aanvangen zodra het Bouwbedrijf dit nodig acht, ten laatste bij het beëindigen van de voltooiingswerken.

De eigenaars kunnen bijeengeroepen worden in algemene vergadering en de beheerder en de beheerraad kan benoemd worden, zodra meer dan de helft van de privatieve ruimten bewoonbaar of bruikbaar zijn. De gemeenschappelijke kosten zullen moeten gedragen en betaald worden door alle mede-eigenaars ongeacht of hun privaat gedeelte al dan niet bruikbaar is op het ogenblik dat de gemeenschappelijke diensten een aanvangen.

N- KOSTEN EN LASTEN:a- Kubiekmaattaks:

De gemeentelijke taks op het bouwen, verbouwen en herbouwen, gemeenschappelijk kubiekmaattaks genoemd, zal door het Bouwbedrijf afzonderlijk ten laste gelegd worden van de kopers van privatieve delen.

b- Belasting op de toegevoegde waarde- B.T.W.:

De B.T.W. zal door het Bouwbedrijf eveneens afzonderlijk ten laste gelegd worden van de kopers van privatieve delen.

c- andere kosten:

Hetzelfde geldt voor de kosten van aansluiting van gas, electriciteit, waterleiding, riolering, telefoon, opritten en alle andere dergelijke kosten en de taksen en lasten eraan verbonden.

d- kosten van verkoop:

Het Bouwbedrijf draagt alle kosten van welke aard ook die met de verkoop van het gebouw in verband staan, zoals daar zijn de publiciteit, de administratie in dit verband, de commissielonen of wat ook, echter ter uitzondering van de registratierechten en alle andere kosten en erelonen van verkoop- en basisakten, die ten laste van de kopers van de privatieve delen vallen.

e- basisakte:

Elke koper zal zijn bijdragend aandeel betalen in de kosten van de basisakte, zoals deze kosten en erelonen zijn vastgesteld in het Koninklijk Besluit tot tarifiëring van de kosten en erelonen van notariële akten.

Mits betaling van deze kosten heeft elke koper van een privaat gedeelte recht op een kopie van deze basisakte.

Een uitgifte van de akte, waarvan de kosten begrepen zijn in de bovenvermelde kosten, zal aan de beheerder van het gebouw overhandigd worden om deel uit te maken van de archieven van de gemeenschap.

O- ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING-KEUZE VAN WOONPLAATS:

De heer Hypotheekbewaarder die de overschrijving van deze akte zal verrichten wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen.

Keuze van woonplaats:

Tot uitvoering van deze akte kiezen de verschijnsters, vertegenwoordigd als gezegd woonplaats:

-de Gemeente Wilrijk op het Gemeentehuis, Bist te Wilrijk.

-de Naamloze Vennootschap "Algemene Bouwwerken Van Kerkhove en Gilsen" in haar burelen voor de afdeling Antwerpen, te Wilrijk Bist 61.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en getekend te Wilrijk, in het Gemeentehuis, op de in de aanvang van de akte vermelde dag.

Na voorlezing van deze akte ondertekenden de verschijnsters, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij Notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vijftien bladen, geen verzendingen, te Wilrijk, Registratie de vijfde juli 1900 twee en zeventig. Boek 49, blad 75, vak 1
Ontvangen : honderdvijftig frank. De Ontvanger (get) a.i. P. Lemmens.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFSTUK I.

ALGEMENE UITEENZETTING.

ARTIKEL 1: Zakenrechtelijk statuut:

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van dit reglement, wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel 577 bis §§ 9 tot 11 van het burgerlijk wetboek betreffende de horizontale eigendom.

Dit statuut bevat de bepalingen betreffende de eigendomsverdeling, de bewaring, het onderhoud, de herstelling en de gebeurlijke heropbouw van het onroerend goed.

De beschikkingen en erfdienstbaarheden die eruit voortkomen, worden als zakenrechtelijk statuut opgelegd aan alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars en/of rechthebbenden op zakelijke rechten.

Bijgevolg kunnen zij slechts gewijzigd worden mits eensgezind akkoord van alle mede-eigenaars, tenzij hierna, voor bepaalde gevallen, andere bepalingen worden vastgelegd.

Dit zakenrechtelijk statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der grondpanden.

ARTIKEL 2: Reglement van inwendige orde:

Bovendien wordt er een reglement van inwendige orde opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in de gemeenschap.

Dit reglement geldt voor en tussen allen die enig recht in het gebouw genieten, zowel ten titel van eigenaar, huurder, gebruiker of anderszins en voor hun rechthebbenden, gelijk ten welken titel.

Het behoort niet tot het zakenrechtelijk statuut en kan gewijzigd worden in de voorwaarden hierna bepaald.

Deze wijzigingen zijn, in tegenstelling met deze aangebracht aan het zakenrechtelijk statuut, niet onderworpen aan overschrijving op het kantoor der grondpanden. Zij moeten wel opgelegd worden aan allen die rechten van eigendom, genot of gebruik op een deel van het onroerend goed verwerven.

ARTIKEL 3: Reglement van mede-eigendom:

Het zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde, vormen samen het reglement van mede-eigendom.

HOOFDSTUK II.

ZAKENRECHTELIJK STATUUT.

EERSTE AFDELING.

A- ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL 4: Samenstelling van het gebouw:

Het gebouw waarop dit reglement betrekking heeft, bestaat uit een winkelcentrum met gelijkvloers, verdieping en technische verdieping en uit een ruimte met lokalen en autostaanplaatsen ondergronds.

ARTIKEL 5: Verbinding van de delen in mede-eigendom en in privatieve eigendom:

De kavels waaruit het gebouw is samengesteld zijn vatbaar voor alleen-eigendom. De eigendomsrechten van elke eigenaar zijn samengesteld uit een privaat gedeelte en een gedeelte in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid, die samen één geheel vormen.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet verdeeld worden. Hier-
voor kan geen eis om uit onverdeelldheid te treden ingesteld
worden, om welke reden het ook zij. Zij kunnen niet vervreemd,
met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden,
dan samen met het erf waartoe zij behoren.

ARTIKEL 6: Gemeenschappelijke delen:

Zijn gemeenschappelijk onder meer de hieronder opgesomde zaken:

§ 1: Zaken in algemene onverdeelldheid tussen alle eigenaars,
zonder onderscheid, zoals:

- de bebouwde en de open grond; de grondvesten en de zware muren;
het betonnen geraamte van het gebouw en het ruwe metselwerk.
- de bekleding en de versiering van de gevels; de ruwbouw van de
balkons en terrassen, de borstweringen, de leuningen en het
traliewerk.
- de rookpijpen en verluchtungskokers.
- de gewelven.
- het dak en dakterras met bekleding en afvoerbuizen.
- het buizenet der riolering en de putten.
- de leidingen van water, gas en electriciteit tot aan de ver-
schillende gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon,
radiotelefoon, radiodistributie, televisie en televisiedistri-
butie, hetzij ten gemeenschappelijk gebruik, hetzij ten uit-
sluitelijk gebruik voor de delen van deze leidingen die zich
buiten de kavels bevinden die zij bedienen.
- de stookplaatsen, de verwarmingsketel met toebehoren.
- de lokalen bestemd voor de meters van water, gas, electriciteit
en voor de vuilnisbakken.
- de afvoerkokers voor huisvuil.
- de leidingen van centrale verwarming en warm water.
- de algemene ingangen met hun deur.
- de portalen en voorhallen, de overlopen van verdiepingen.
- X -de trap met trappenhuis, de liften, de roltrappen, hun kokers
en toebehoren.
- de radio en televisieantennes zo er geplaatst worden.
- de plaatsen voor kinderwagens en fietsen.
- de parlofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingangsdeuren
voor de elementen ervan die voor gemeenschappelijk gebruik die-
nen.
- de gehele technische verdieping met haar uitrusting.
- de doorgangen en doorritten tussen de privatieve delen.
- de in- en uitgangen, in- en doorritten, de uitritten van en
naar de privatieve delen.

In het algemeen alle delen van het goed, welke niet bestemd
zijn tot het uitsluitend gebruik van één eigenaar, of die ge-
meenschappelijk zijn krachtens de wet of de gebruiken.

§ 2: Gemeenschappelijke elementen tussen twee erven: de muren
die twee kavels scheiden, voor zover zij niet bijdragen tot
de stevigheid van het gebouw.

ARTIKEL 7: Privatieve delen:

Zijn privaat, ondermeer de hieronder opgesomde zaken:

§ 1: De elementen waaruit de kavels en hun privaat toebe-
horen samengesteld zijn en die zich erbinnen bevinden, onder-
meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen, met de
elementen waarop zij rusten.

- de bekleding der muren en de bepleistering met versiering.
- de vensters, begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden.
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.
- de bekleding van de balkons en terrassen.
- de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren binnen de privaatieve ruimten.
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk binnen de privaatieve ruimten
- de sanitaire inrichtingen.
- de radiatoren en de leidingen binnen een kavel en dienend tot zijn uitsluitelijk gebruik.
- de toestellen van parlofoon en van deuropener.
- alle soorten leidingen die dienen voor het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kaven bevindt.

§ 2 : De toebehoren die dienen voor het gebruik van de kavels afzonderlijk en die zich buiten de kavels bevinden, onder meer :

- de inrichtingen van parlofoon en deuropener.
- de bellen aan de ingangsdeuren.
- de brievenbussen der gemeenschappelijke hall.

Dit echter ter uitzondering van de delen van deze elementen die gebeurlijk tot gemeenschappelijk gebruik zouden dienen.

ARTIKEL 8 : Genot van de privaatieve delen - inwendige verdeling :

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve delen, binnen de grenzen bepaald door deze overeenkomst en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te doen wat gevaar zou kunnen opleveren voor de stevigheid van het gebouw.

Iedereen kan naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen. Dit gebeurt echter onder zijn volledige verantwoordelijkheid ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en/of andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn zowel voor de gemeenschappelijke delen als voor de andere privaatieve delen van het gebouw.

Wijzigingen aan de inwendige verdeling van de kavels kunnen gebeuren mits goedkeuring door de beheerraad van de "Samenwerkende Vennootschap voor Promotie en Beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk". Deze wijzigingen mogen geenszins hinderlijk zijn, noch voor de opvatting van de gemeenschappelijke delen, noch voor de andere privaatieve delen van het gebouw. Nochtans mogen, tijdens de oprichting, deze wijzigingen gebeuren mist akkoord van het Bouwbedrijf.

Het is nochtans mogelijk, bij de verkoping door de oprichters van het gebouw, een gedeelte van een bepaalde kavel af te scheiden en bij een andere aanpalende kavel te voegen. In dit geval wordt het aantal eenheden van de gewijzigde kavels in overeenstemming gebracht met hun onderscheidelijke oppervlakte. Het totaal aantal eenheden aan de twee kavels verbonden moet in elk geval overeenstemmen met het aantal eenheden dat oorspronkelijk aan beide kavels samen verbonden was. Dergelijke wijziging wordt in een authentieke akte vastgelegd.

ARTIKEL 9 : Wijziging aan de gemeenschappelijke delen :

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve lokalen enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken aan te brengen, uitgenomen indien zij de toestemming verkrijgen van de algemene vergadering van de medeëigenaars die beslist met een drie/vierden meerderheid, na advies van een bevoegd architect.

ARTIKEL 10: Wijziging aan het uitzicht van het gebouw:

Een beslissing van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen is eveneens vereist voor:

- elke wijziging betreffende de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs als het gaat over privatieve delen.
- elke wijziging aan het uitzicht van de ingangsdeuren van de privatieve delen, de vensters, de leuningen, de balkons, de rolluiken en/of luiken en in het algemeen aan alle delen die vanop de straat zichtbaar zijn, zelfs als het gaat over de schildering hiervan.

ARTIKEL 11: Zonneblinden- radio- televisie- telefoon:

De eigenaars zullen zonneblinden kunnen aanbrengen. Zij zullen van een model en een kleur moeten zijn die door de algemene vergadering wordt aanvaard en voorgeschreven. Hetzelfde geldt voor luiken of rolluiken.

De eigenaars zullen private draadloze posten voor radio, telefoon of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden.

Private antennes die vanop de straat of vanuit andere privatieve delen van het gebouw zichtbaar zijn, zijn verboden.

De telefoon, de radio- en televisiedistributie mogen in en naar de privatieve delen aangelegd worden door de bevoegde diensten, op kosten en risico van de onderscheidelijke eigenaars.

TWEDE AFDELING.B- BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.ARTIKEL 12: Beheerder:

Door de algemene vergadering der medeëigenaars wordt beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al of niet gekozen onder de medeëigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en onder meer over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 13: Algemene vergadering der medeëigenaars:

De algemene vergadering van de medeëigenaars is het hoogste gezag voor het beheer van het kompleks, voor zover het gaat om de gemeenschappelijke belangen en voor zover het behandelen ervan niet voorbehouden is aan de samenwerkende vennootschap waarvan sprake in artikel 14.

ARTIKEL 14: Samenwerkende vennootschap voor Promotie en Beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk:

Zoals hiervoor uiteengezet zal deze samenwerkende vennootschap de promotie en het beheer van het winkelcentrum waarnemen, in het bijzonder wat de handelsbelangen betreft. Alle beheersdaden die in de standregelen van deze samenwerkende vennootschap aan de werking van deze samenwerkende vennootschap verbonden zijn, zullen ipso facto geen deel uitmaken van de taak van de algemene vergadering van de medeëigenaars en van de beheerder door hen aangesteld.

Al hetgeen niet uitdrukkelijk is voorbehouden aan de werking van deze samenwerkende vennootschap valt onder de bedingen van deze tweede afdeling.

ARTIKEL 15: Samenstelling van de algemene vergadering:

De algemene vergadering van de medeëigenaars is slechts degelijk samengesteld indien de helft van het totaal aantal eenheden tegenwoordig of vertegenwoordigd is.

Is dit niet het geval moet er moet er zodra mogelijk en uiterlijk binnen de veertien dagen een nieuwe vergadering met dezelfde dagorde bijeengeroepen worden. Deze is geldig samengesteld welke ook het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde eenheden zij.

De vergadering bindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars, vertegenwoordigd geweest of niet, op voorwaarde dat het gaat over punten die op de dagorde vermeld waren.

ARTIKEL 16: Gewone en buitengewone vergaderingen:

Jaarlijks wordt er een verplichte algemene vergadering gehouden. Zij komt bijeen op de dag, de plaats en het uur door de beheerder of deze die er de functies van waarneemt aangeduid.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen, door de voorzitter van de vergadering of door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet samengeroepen worden op aanvraag van een groep eigenaars die ten minste vijftientwintig ten honderd van het aantal eenheden van het ganse kompleks vertegenwoordigen.

In geval de voorzitter van de vergadering of de beheerder, nalaat, gedurende meer dan acht dagen na de datum waarop hij er geldig toe uitgenodigd werd, de vergadering bijeen te roepen, zal deze bijeenroeping geldig gebeuren door één van de medeëigenaars.

ARTIKEL 17: Uitnodiging tot het bijwonen van de vergadering:

De uitnodigingen gebeuren bij aangetekende brief, gepost ten hoogste veertien werkdagen en ten minste acht werkdagen vooraf. De uitnodiging is eveneens geldig, zo ze aan de medeëigenaar overhandigd wordt tegen ontvangstbewijs door hem getekend.

Bij eenvoudige meerderheid kan de algemene vergadering beslissen dat de uitnodigingen bij gewone brief mogen gebeuren, uitgenomen in de hierna aangeduide gevallen.

ARTIKEL 18: Dagorde van de vergadering:

De dagorde wordt opgemaakt door hij die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op een heldere en duidelijke wijze op de uitnodigingen vermeld zijn.

De beraadslagingen en beslissingen, om geldig te zijn, mogen slechts gaan over de punten op de dagorde vermeld.

Het staat de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen over andere punten en aangelegenheden, doch als gevolg van deze beraadslagingen kan geen enkele beslissing met bindende kracht genomen worden.

ARTIKEL 19: Lastgeving- nalatenschappen- onverdeeldheid:

De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeëigenaars, welk aantal eenheden zij ook mogen bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij toch op de algemene vergadering uitgenodigd worden. Hij zal er tegenwoordig zijn om advies te verstrekken, slechts een raadplegende rol vervullen en geen beslissende stem hebben.

Indien hij echter van de medeëigenaars die de vergadering niet bijwonen en van een of enkelen onder hen, volmacht heeft bekomen, zal de beheerder gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het verslagschrift van de vergadering zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen, tenzij de lasthebber ook medeëigenaar of titularis van enig zakelijk recht of recht van genot op een deel van het onroerend goed is. Daarenboven moet hij een lastgeving ontvangen hebben, deel te nemen aan de algemene vergadering en in de plaats van de lastgever te stemmen.

Een gehuwde medeëigenaar mag door zijn echtgenoot vertegenwoordigd zijn. Geen enkele andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten.

Elke lastgeving moet geschreven zijn en uitdrukkelijk vermelden of zij algemeen is ofwel bijzonder voor bepaalde beraadslagingen en bepaalde punten van de dagorde. Is zij bijzonder, dan zal zij duidelijk bepalen voor welke beraadslagingen en voor welke punten van de dagorde zij geldt. Bij gebreke van deze vermelding zal zij als onbestaande beschouwd worden tegenover de andere medeëigenaars.

Zo door het openvallen van een nalatenschap of door enige andere oorzaak een privaat kavel in onverdeeldheid aan verschillende eigenaars toebehoort, zo ook indien het vruchtgebruik en de naakte eigendom aan verschillende personen toebehooren, zullen alle medeëigenaars en vruchtgebruikers moeten uitgenodigd worden. Zij zullen allen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, doch zij zullen één onder hen moeten kiezen als vertegenwoordiger met beraadslagende stem. Deze zal stemmen voor de volledige kavel waarover een onverdeeldheid bestaat.

De lastgeving die hem zal gegeven worden of het verslagschrift van zijn verkiezing, zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven.

De minderjarigen of andere onbekwamen zullen als naar recht op de vergadering vertegenwoordigd worden door hun wettelijke vertegenwoordigers die zich gebeurlijk zullen moeten schikken naar de bepalingen vastgesteld voor een kavel in onverdeeldheid.

ARTIKEL 20: Benoeming van voorzitter en bijzitters:

De vergadering duidt bij eenvoudige meerderheid van stemmen haar voorzitter en twee bijzitters aan. Zij bepaalt de duurtijd van hun mandaat. Zij kunnen herkozen worden.

ARTIKEL 21: Samenstelling van het bureau- afwezigheid:

Het bureau van de algemene vergadering is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door de twee bijzitters.

Bij afwezigheid van de voorzitter wordt deze functie waargenomen door de oudste der bijzitters. Bij afwezigheid van de bijzitter(s) wordt deze functie waargenomen door deze der aanwezige medeëigenaars die het grootste aantal eenheden vertegenwoordigen met voorrang voor de oudste bij gelijkheid van aantal eenheden. Het bureau, aldus samengesteld, duidt gebeurlijk een sekretaris aan.

ARTIKEL 22: Aanwezigheidslijst:

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld. Hij wordt echtverklaard door de voorzitter, de bijzitters en gebeurlijk de sekretaris zo er een is.

ARTIKEL 23: Toekenning van stemmen:

De medeëigenaars beschikken elk over evenveel stemmen als zij eenheden in het onroerend goed bezitten. Het geheel der stemmen is gelijk aan het aantal eenheden waarin het onroerend goed verdeeld is.

ARTIKEL 24: Vereiste aanwezigheid:

Om geldig te beraadslagen moet ten minste de helft van het totaal aantal eenheden vertegenwoordigd of tegenwoordig zijn.

Zo dit niet het geval is wordt een nieuwe vergadering samengeroepen, met dezelfde dagorde, ten laatste veertien dagen na de eerste vergadering.

Deze beslist geldig welke ook het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde eenheden zij.

In de gevallen echter waarbij de eenparigheid vereist wordt, is het voorstel verworpen zo op deze tweede vergadering de aanwezigheid van alle eenheden niet kan bereikt worden.

ARTIKEL 25: Vereiste meerderheid:

De beslissingen worden genomen in verhouding tot het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde eenheden. Het totaal der stemmen is gelijk aan dit aantal.

Tenzij een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen door dit statuut of door het reglement van inwendige orde gevorderd wordt, worden de beslissingen genomen met gewone meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Zo de eenparigheid vereist wordt, is dit niet de eenparigheid van de op de algemene vergadering tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, maar wel de eenparigheid van alle eigenaars, dus van alle eenheden; De afwezigen worden beschouwd zich te verzetten tegen het voorstel.

De beslissingen aangaande het genot van de gemeenschappelijke delen, eisen slechts de gewone meerderheid der stemmen.

Tijdens de opbouw van het onroerend goed, zal de algemene vergadering kunnen beraadslagen over al hetgeen in betrekking staat tot de gemeenschappelijke delen in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

ARTIKEL 26: Beheersrekeningen:

De beheerder legt de beheersrekeningen aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voor; hij moet ze minstens één maand vooraf aan de medeëigenaars mededelen.

De voorzitter en de twee bijzitters hebben de macht deze rekeningen, samen met de stukken ter verrechtvaardiging, na te zien. Zij zijn verplicht verslag van hun opdracht aan de vergadering uit te brengen en hun gebeurlijke voorstellen te doen. Zo de medeëigenaars vergissingen in de rekeningen vaststellen, zullen zij dit mededelen aan de beheerder of aan de leden van het bureau.

ARTIKEL 27: Verslagschriften en register van de beslissingen:

De beslissingen van de algemene vergaderingen worden vastgelegd in verslagschriften, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de voorzitter, de bijzitters en de sekretaris zo er een is. Ook de eigenaars die het vragen ondertekenen het verslagschrift.

Iedere medeëigenaar mag het register raadplegen en er afschriften van nemen, zonder het te verplaatsen naar een ander lokaal dan dit door de algemene vergadering voor de bewaring ervan aangeduid. Hij mag ook de andere archieven aangaande het beheer van het onroerend goed raadplegen en er afschrift van nemen. Dit alles mag slechts gebeuren in aanwezigheid van de beheerder die het register en de andere stukken bewaart.

DERDE AFDELING.VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN.ARTIKEL 28: Samenstelling van de gemeenschappelijke lasten:

De gemeenschappelijke lasten omvatten onder meer:

- de verwarming, gas, electriciteit en stadswater voor de dienst van de gemeenschappelijke delen.
- de vergoeding van de beheerder of van de sekretaris.
- de kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.
- het bedrag van de verzekeringspremië, voor de polissen die aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.
- de aankoopkosten van vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het gebouw.
- de kosten voor het personeel voor onderhoud en reinigen van de gemeenschappelijke delen.
- het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout, onverminderd het verhaal dat zij tegen degene wiens verantwoordelijkheid in het gedrang komt kunnen doen gelden, derde of mede-eigenaar.
- de publiekrechtelijke lasten voor zover zij niet bij afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht.
- de vergoeding om de schade te herstellen aan de persoon of aan een zaak van een huisgenoot toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In het algemeen alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaars of door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd.

ARTIKEL 29: Bijzondere verdelingen in de gemeenschappelijke lasten:

De gemeenschappelijke lasten, zoals hierboven bepaald zullen, voor zoveel als nodig, in drie reeksen ingedeeld worden:

a-deze die gemaakt zijn in het belang van alle medeëigenaars, zowel, deze van het winkelcentrum als handelslokalen als in het belang van de eigenaars van de autostaanplaatsen. Zij zullen door alle medeëigenaars in verhouding van het aantal eenheden dat zij in de gemene delen bezitten gedragen en betaald worden.

b-deze die gemaakt zijn in het uitsluitend belang van de eigenaars van de handelslokalen, dit wil zeggen degene die eigen zijn aan het gebouw met verdieping en technische verdieping bestemd voor handelsuitbating. Zij zullen gedragen en betaald worden enkel door de medeëigenaars die eigenaar zijn in dit gebouw, eveneens in verhouding tot hun aantal eenheden in de gemene delen.

c-deze die gemaakt zijn in het uitsluitend belang van de eigenaars van de autostaanplaatsen. Zij zullen gedragen en betaald worden, enkel door de medeëigenaars die eigenaar zijn van een autostaanplaats of ander lokaal in de ondergrond bestemd voor autostaanplaatsen.

Voor het nemen van beslissingen aangaande lasten waarin bepaalde medeëigenaars niet moeten bijdragen, zullen deze ook niet stemgerechtigd zijn.

ARTIKEL 30 : Tenlasteneming van de onkosten

Alle gemeenschappelijke lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot het aantal eenheden dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in de verdelingstabel die in de basisakte is opgenomen.

Gebeurlijk worden deze lasten slechts verueeld tussen bepaalde groepen van medeëigenaars, zoals in voorgaand artikel uiteengezet. Deze wijze van tenlasteneming heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, tenzij er in de basisakte of het reglement van medeëigendom uitdrukkelijk wordt van afgeweken, zoals bij voorbeeld hierna uiteengezet wat betreft de lift en de roltrappen.

Behoudens andersluidende overeenkomst als het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven verschuldigd vanaf het ogenblik dat de ondernemer de inontvangstname vraagt.

ARTIKEL 31 : Bijzondere bepalingen betreffende de verdeling van de gemeenschappelijke kosten :

In het algemeen wordt hier verwezen naar de verdeling van de verbruikskosten, onderhoudskosten en kosten veroorzaakt door de georganiseerde gemeenschappelijke diensten, zoals deze voorzien en bepaald zijn in het reglement van inwendige orde van de Samenwerkende vennootschap voor promotie en beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk.

Voor alle medeëigenaars die lid zijn van deze vennootschap of waarvan hun huurders of gebruikers lid zijn van deze vennootschap zullen deze bepalingen verplichtend moeten nageleefd worden en moeten de bepalingen van deze basisakte in die zin geïnterpreteerd worden.

Centrale verwarming : De kosten van onderhoud, herstelling en gebeurlijk deze van vervanging van de stookketel en bijhorigheden betreffende de centrale verwarming zullen verdeeld worden tussen de medeëigenaars die gebruik kunnen maken van deze centrale verwarming in verhouding tot het aantal eenheden dat zij in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien de verwarming gebeurt met warme-luchtcentrale zal het verbruik van water, gas en elektriciteit in dit verband verdeeld worden volgens de vierkante meter oppervlakte op het midden der muren gemeten tot aan de rooilijn en/of tot het midden van de doorgangen tussen de boetieken. Lokalen die niet van deze warme-luchtcentrale kunnen genieten en dus verplicht zijn voor hun eigen verwarming en verluchting in te staan komen niet tussen en worden niet in deze oppervlakte medegerekend.

Meters voor water, gas en elektriciteit voor gemeenschappelijk of privaat gebruik :

Er kunnen algemene meters bestaan en private meters.

Het verbruik van de private meters wordt rechtstreeks aangerekend aan de verbruikers die er gebruik van maken.

Het verbruik van de gemeenschappelijke meters wordt tussen de

medeëigenaars die er gebruik van maken verdeeld in verhouding tot hun aantal eenheden in de gemene delen. Zo kunnen er algemene gemene meters zijn als gemene meters slechts bestemd voor een deel van de onverdeelde medeëigenaars.

Indien een gemeenschappelijke meter het totale verbruik aanduidt, dit wil zeggen het verbruik betrekking hebbend op de gemeenschappelijke delen en tevens het verbruik van privaatieve meters die er als tussenmeter op aangesloten zijn, wordt het gemeenschappelijk verbruik samengesteld door het totale verbruik door de meter aangeduid, onder aftrek van het totale verbruik aangeduid door alle privaatieve tussenmeters erop aangesloten.

Ook de abonnements- en aansluitingsvergoedingen voor gemeenschappelijke meters vallen ten laste van de medeëigenaars die er gebruik van maken.

Voor wat het winkelcentrum betreft kan de samenwerkende vennootschap voor Promotie en Beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk de details hiervan verder uitwerken.

Roltrappen en lift; gemeenschappelijke doorgangen in het boetiekcenter:

De kosten van onderhoud, herstelling en instandhouding van de gemeenschappelijke doorgangen in het boetiekcenter, de kosten van verbruik, onderhoud, herstelling, instandhouding en vervanging van de lift en de roltrappen, worden verdeeld en aangerekend per vierkante meter oppervlakte tot in het midden van de muren gemeten in het boetiekcenter, met dien verstande dat de oppervlakte gemeten wordt tot in het midden van de gemeenschappelijke doorgang. Elke eigenaar in het boetiekcenter draagt volgens deze normen bij.

Doorritten, in- en uitritten van het garagekompleks:

De kosten van onderhoud, herstelling, instandhouding en vervanging hiervan worden gedragen door de eigenaars van autostaanplaatsen, bergplaatsen en/of andere lokalen in dit kompleks die er gebruik kunnen van maken.

Onderhoudskosten:

Voor zover het onderhoudskosten betreft kunnen deze vanzelfsprekend ten laste van de gebruikers gelegd worden.

ARTIKEL 32: Verhoging van de gemeenschappelijke kosten door toedoen van een medeëigenaar:

Indien door de persoon van een medeëigenaar, door het gebruik dat van van de lokalen maakt of laat maken door zijn huurders of gebruikers, of door de persoon, het aantal of de aard van deze gebruikers, of om welke reden het ook zij de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal deze medeëigenaar door wiens toedoen de verhoging ontstaan is deze verhoging alleen dragen en betalen, behoudens zijn recht ze te verhalen tegen zijn huurders of gebruikers.

ARTIKEL 33: Gemeenschappelijke ontvangsten:

In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden uit hoofde van de gemeenschappelijke zaken, zullen zij tussen alle medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid tot hun aantal eenheden in de gemeenschappelijke zaken.

De buitengevel boven de luifel zal kunnen verhuurd worden voor publiciteit. De netto opbrengst ervan zal toekomen aan de Samenwerkende vennootschap voor Promotie en Beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk, die ze zal aanwenden voor promotie.

VIERDE AFDELING.

D-HERSTELLINGEN.

ARTIKEL 33: Indeling van de herstellingen:

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen - onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen - niet noodzakelijke herstellingen en werken.

ARTIKEL 34: Opdracht tot deze herstellingen:

a- Dringende herstellingen en werken:

Voor herstellingen en werken van volstrekt dringende aard, zoals gesprongen water- of gasleidingen, gebarsten aflopen, kortsluitingen, uitwendige buizen en aflopen, daggoten, lekken en zo verder, heeft de beheerder volmacht om ze onverwijld te laten uitvoeren zonder hiervoor toelating te moeten vragen.

b- Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen en werken:

Tot deze herstellingen en werken wordt besloten door de leden van de beheerraad.

De beheerraad zal het opperste gezag en rechten zijn om te oordelen wat een onontbeerlijke maar niet dringende herstelling of werk is. Zij moeten hun oordeel niet verrechtvaardigen tegenover de algemene vergadering.

c- Niet noodzakelijke herstellingen en werken:

Deze herstellingen en werken zullen ofwel door de beheerder kunnen voorgesteld worden, ofwel door medeëigenaars gevraagd worden, die samen minstens één/vierde van het totaal aantal eenheden bezitten en die hiertoe aan de beheerder een vraag richten.

Het voorstel zal voorgelegd worden aan een buitengewone algemene vergadering. De beslissing kan slechts genomen worden met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde medeëigenaars.

ARTIKEL 35: Toegang tot de privatieve delen:

De medeëigenaars zullen toegang tot en doorgang door hun privatieve lokalen moeten geven voor alle herstellingen en voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, zonder daarvoor enige vergoeding te kunnen eisen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van vijftien juli tot en met vijftien september, tenzij het gaat om dringende herstellingen en werken.

Zo de eigenaars, huurders of gebruikers afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun lokalen te overhandigen aan een lasthebber die in de omgeving woont en die gemakkelijk te bereiken is. Zij zullen naam en adres ervan aan de beheerder mededelen, zodat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is. Bij gebrek hieraan te voldoen zal de beheerder zich voor dringende herstellingen en werken, zo nodig, toegang kunnen verschaffen tot de privatieve lokalen op kosten van de nalatigen en zonder dat deze enige aanspraak op vergoeding uit dien hoofde kunnen maken.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen moeten dulden, zo ertoe besloten werd onder bovenvermelde voorwaarden.

Zij zullen in de kosten ervan bijdragen in verhouding tot hun aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 36: Onderhoudskontrakten:

Vanaf het ogenblik dat het gebouw bewoond wordt, onafhankelijk van het feit of het voorlopig aanvaard is of niet, is de

gemeenschap verplicht op haar kosten en door tussenkomst van de beheerder, een onderhoudskontraakt af te sluiten met een erkende firma, onder meer, en zonder dat deze opsomming beperkend is, voor wat betreft: de liftinstallatie, de roltrappen, de centrale verwarmings- gebeurlijk air-conditioneringsinstallatie, de waterverzachter en zo meer.

VIJFDE AFDELING.

E- VERZEKERINGEN.

GEBRUIK VAN DE VERGOEDINGEN VOOR HEROPBOUW.

ARTIKEL 37: Verplichte schadeverzekeringen:

Rekening gehouden met, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen hiervoor gezegd aangaande de verzekering der bouwwerken en de burgerlijke verantwoordelijkheid, zal de verzekering, zowel van private zaken (met uitzondering van de roerende goederen) als van gemeenschappelijke zaken, voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij gebeuren. Er zal een verzekering aangaan worden tegen brand, bliksem, de ontploffingen van welke aard of oorzaak ook, het gebeurlijk verhaal van geburen of van derden, het verlies van huurgelden, de opruimings- en brandweerkosten, de genotsderving, de stormschade, het breken van spiegel- en vensterglas en de waterschade, dit alles voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De medeëigenaars zullen aan de beheerder de door hem betaalde premieën terugbetalen, in evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken.

De beheerder zal hieraan al zijn zorg moeten besteden en de premieën, die gemeenschappelijke lasten vormen, stipt moeten betalen op de vervaldagen, zodat de polissen nooit kunnen opgeschort worden.

De medeëigenaars zullen op eerste verzoek hun medewerking moeten verlenen voor het ondertekenen van de nodige akten.

Bij gebreke hieraan zal de beheerder, van rechtswege en zonder aanmaning in hun plaats mogen tekenen.

ARTIKEL 38: Verplichte ongevalverzekering:

Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen die zich zouden kunnen voordoen door het gebruik der liften en roltrappen, zowel voor het geval het slachtoffer een medebewoner van het gebouw als een derde is. Er zal eveneens een verzekering afgesloten worden voor ongevallen die personen in dienst van de gemeenschap, werklieden of dienstboden zouden kunnen treffen.

Ten slotte zal de beheerder ook een verzekering afsluiten die de burgerlijke verantwoordelijkheid van de medeëigenaars dekt en in elk geval wat betreft:

-schade veroorzaakt door instorting van het gebouw (art. 1386 van het burgerlijk wetboek, zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privatieve delen.

-schade veroorzaakt door hijstoestellen die in het gebouw worden gebruikt.

-schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het burgerlijk wetboek ingevolge het door de gemeenschap gebezigde personeel.

Het bedrag van de verzekering zal door de algemene vergadering worden vastgesteld, doch de eerste verzekeringen zullen door de beheerder op eigen initiatief en als opperste gezag kunnen afgesloten worden.

De premien worden betaald door de beheerder. Zij worden aan hem terugbetaald door de medeëigenaars in verhouding tot hun aantal eenheden in de gemene delen, gebeurlijk enkel door de groep medeëigenaars die gebruik maken van de verzekerde zaken en die er de kosten onder hen moeten van dragen, volgens de bepalingen in voorgaande artikels vervat.

ARTIKEL 39: Polissen:

Elke medeëigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de polissen in de premies waarvan hij moet bijdragen. De beheerder zal zorgen voor aflevering van deze polissen.

ARTIKEL 40: Bijpremies:

Indien een bij premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de medeëigenaars, huurders of gebruikers, uit hoofde van het personeel dat zij in dienst hebben, of om een andere persoonlijke reden eigen aan een medeëigenaar, zijn huurders of gebruikers, zal deze bij premie uitsluitend ten laste van deze medeëigenaar vallen, behoudens zijn persoonlijk recht ze tegen zijn huurders of gebruikers te verhalen.

ARTIKEL 41: Ontvangst van de vergoedingen in geval van ramp:

In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polissen of krachtens de polissen van de verantwoordelijken, door de beheerder ontvangen worden. De inning zal gebeuren in tegenwoordigheid van de medeëigenaars aangeduid door de algemene vergadering, met last de vergoedingen in een bank of elders neder te leggen, onder de voorwaarden door de algemene vergadering bepaald.

Noodzakelijkerwijze zal er echter rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers, hun terzake door de wetten verleend. De voorwaarden in dit artikel vastgelegd zullen hen geen enkel nadeel kunnen berokkenen en hun tussenkomst zal moeten gevraagd worden waar het voorzien is.

ARTIKEL 42: Gebruik van de vergoedingen:

Het gebruik van de vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a- Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder de vergoeding, door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaats terug in goede staat te brengen.

Zo de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle medeëigenaars. De medeëigenaars zullen in dit geval verhaal hebben tegen diegene die, uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Zo de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot in de verhouding tot hun aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen.

b- Indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist. Deze andersluidende beslissing zal moeten genomen worden met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal eenheden aan het onroerend goed verbonden.

In geval de vergoeding ontoereikend is voor het bekostigen van de werken van wederopbouw, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders aantal eenheden

in medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die de hoegrootheid van deze aanvulling zal aanvaard hebben. De wettelijke intresten in handelszaken zullen van rechtswege en zonder aanmaning lopen vanaf drie maanden na deze vergadering bij gebreke van storting binnen deze termijn. Zo de algemene vergadering beslist het onroerend goed niet herop te bouwen, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden. De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling zullen dan tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun onderscheidene eenheden.

ARTIKEL 43: Recht van overlating bij volledige ramp:

In het geval, bij volledige ramp, de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed beslist, zullen de medeëigenaars die niet hebben deelgenomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zouden hebben gestemd, onder de hieronder vermelde voorwaarden, gehouden zijn hun rechten in het onroerend goed af te staan, terwijl zij nochtans het aandeel dat hen toekomt in de vergoeding behouden.

Hiertoe moeten de andere medeëigenaars die voor de heropbouw stemden, of een deel onder hen, zo allen er niet toe bereid zijn, binnen de maand na de beslissing van de algemene vergadering, een aanvraag tot overname aan de afwezige of tegenstemmende medeëigenaars richten.

De prijs van deze verplichte overlating zal, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats waar zich het onroerend goed bevindt. Deze aanstelling zal gebeuren door eenvoudig beval, op vordering van de meest gerede partij. De deskundigen zullen het recht hebben bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen indien zij beiden niet tot een eensluidend advies kunnen komen. Voor de keuze van de derde deskundige zal er op dezelfde wijze tewerk gegaan worden. Van de vastgestelde prijs zal één/derde komptant betaald worden, binnen de drie maand na het vaststellen van de prijs. Eén/derde zal betaald worden één jaar na het uitbetalen van het eerste gedeelte en één/derde twee jaar na het uitbetalen van het eerste gedeelte. Op de twee/derden die niet komptant betaald worden zal de wettelijke intrest in handelszaken lopen vanaf de betaaldag van het eerste derde tot de dag van betaling van de overige gedeelten.

HOOFDSTUK III.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ALGEMENE BEPALINGEN.

ARTIKEL 44: Vaststellen van het reglement en zijn wijzigingen:

Het reglement van inwendige orde is bindend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden en voor allen die enig recht in het gebouw genieten, zowel ten titel van eigenaar, huurder, gebruiker of anderszins.

Het kan slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering van de medeëigenaars met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

De wijzigingen zullen, met vermelding van de datum, in de verslagschriften van de algemene vergaderingen moeten vermeld worden, en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer", dat door de beheerder wordt bijgehouden

Het "Boek van Beheer" zal in aaneensluitende tekst het zakenrechtelijk staut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen eraan bevatten.

ARTIKEL 45: Verplichting bij vervreemding:

In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij die vervreemdt, op uitdrukkelijke wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit "Boek van Beheer", en hem uitnodigen er inzage van te nemen. De nieuwe rechthebbende zal; enkel door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het goed te zijn, in de plaats treden in alle rechten en verplichtingen die voortkomen uit de beslissingen opgetekend in dit "Boek van Beheer". Hij, evenals zijn rechthebbenden, zullen gehouden zijn zich ernaar te gedragen.

EERSTE AFDELING.

A-BEHEER:

ARTIKEL 46: Samenstelling van de beheerraad:

De beheerraad is samengesteld uit de voorzitter en de twee bijzitters van de algemene vergadering.

De beheerder van het gebouw zal de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadplegende stem.

ARTIKEL 47: Taak van de beheerraad:

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder. Hij gaat diens rekeningen na en brengt verslag uit bij de vergadering.

Hij beveelt de onontbeerlijke maar niet dringende werken.

Hij waakt erover dat de gemeenschappelijke uitgaven, in de mate van het mogelijke, verminderd worden.

Hij beslist geldig als ten minste twee leden tegenwoordig zijn.

De beslissingen worden bij eenvoudige meerderheid genomen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

ARTIKEL 48: Verkiezing en bezoldiging van de beheerder en de sekretaris:

De beheerder wordt gekozen door de algemene vergadering. Zij zal hem kunnen kiezen ofwel onder de eigenaars, ofwel buiten hen.

Als de beheerder een medeëigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij de diensten van een sekretaris mogen inroepen om de geschriften bij te houden. De vergoedingen van deze sekretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.

Ook zo de beheerder een medeëigenaar is die wel bezoldigd wordt, of een derde, zal de vergadering bij eenvoudige meerderheid steeds mogen beslissen een sekretaris aan te stellen en hun bezoldiging vast te stellen.

ARTIKEL 49: Taak van de beheerder:

De beheerder moet zorgen voor het goed onderhoud en de goede werking van de gemeenschappelijke delen, zoals daar zijn, de lift, de roltrappen, de verwarmingsinstallatie en de bedeling van warm water.

Hij moet toezicht uitoefenen op het onderhoudspersoneel.

Hij moet op eigen initiatief de dringende herstellingen en werken vaststellen, zo laten uitvoeren en de uitvoering ervan nagaan.

Hij moet de werken door de beheerraad en de algemene vergadering bevolen laten uitvoeren en de uitvoering ervan nagaan.

Hij centraliseert de gelden en stort ze aan wie er recht op heeft.

Hij verdeelt de gemeenschappelijke uitgaven en ontvangsten tussen de medeëigenaars en verzorgt de inning ervan.

Hij sluit verzekeringspolissen af.

Hij vertegenwoordigt in het algemeen de gezamenlijke eigenaars tegenover derden, waartoe hij vanwege de eigenaars door de toetreding tot dit reglement onherroepelijk mandaat ontvangt.

ARTIKEL 50: Bouwkundige:

In de vereiste gevallen duidt de beheerder de bouwkundige aan die toezicht op de werken zal houden. Dit is steeds noodzakelijk zo er vanaderingswerken aan de gemeenschappelijke zaken moeten worden uitgevoerd.

ARTIKEL 51: Dagelijks onderhoud:

De beheerder waakt over het dagelijks algemeen onderhoud van het gebouw, de daken, de riolen en de leidingen.

ARTIKEL 52: Betwistingen met derden en openbare besturen:

De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke zaken tegenover derden of openbare besturen. Hij brengt verslag uit aan de beheerraad en aan de vergadering. De vergadering zal beslissen over de maatregelen die moeten genomen worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Zij kan de beheerder machtigen in rechte te treden zo als eiser dan als verweerder. Bij hoogdringendheid kan de beheerder zelf alle maatregelen van bewaring nemen.

ARTIKEL 53: Beheersrekeningen:

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor. Hij biedt om de drie maanden aan iedere eigenaar diens bijzondere rekening aan.

ARTIKEL 54: Voorschotten:

Om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven, zullen de medeëigenaars aan de beheerder een voorschot storten.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een bijzonder reservefonds. Het zal moeten dienen tot het betalen van de herstellingen die noodzakelijk zullen worden. In afwachting van de aanwending zal de algemene vergadering het gebruik en de plaatsing van deze gelden vaststellen.

ARTIKEL 55: Dwangmiddelen tegen in gebreke blijvende medeëigenaars:

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten door de algemene vergadering goedgekeurd, te eisen.

Indien een medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste, met de toelating van de beheerraad, de bedeling van centrale verwarming en van warm water aan de lokalen van de in gebreke blijvende medeëigenaar kunnen afsluiten. Dit beding is van strikte toepassing; de medeëigenaar die er zich tegen verzet zal van rechtswege en zonder aanmaning een boete van honderd frank per inbreuk oplopen. Deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van de centrale verwarming en van het warm water zou willen blijven bedienen, zou hij gerechtelijk vervolgd kunnen worden, gezien deze diensten hem verschaft worden met toestellen die werken op gemeenschappelijke kosten.

De in gebreke gebleven eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder, handelend in naam van alle andere medeëigenaars. De beheerder heeft daartoe een kontraktuele onherroepelijke volmacht, zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder het akkoord van de beheerraad vragen. Hij zal echter noch tegenover derden, noch tegenover de gerechtelijke instanties enig akkoord of enige opdracht moeten bewijzen. Alle kosten die uit dit rechtgeding of uit de inzet ervan voortspruiten zullen door de gemeenschap voorgeschroten worden, maar tegenover de in gebreke gebleven eigenaar verhaald worden. De sommen die door de in gebreke gebleven eigenaar verschuldigd zijn zullen intrest opbrengen ten bate van de gemeenschap van het gebouw, aan de wettelijke rentevoet in handelszaken, vanaf de datum van verwittiging bij aangetekend schrijven aan de eigenaar gericht en waarin hem herinnerd wordt aan zijn verzuim, of bij gebrek daaraan vanaf de datum van dagvaarding tot de datum van werkelijke betaling.

Gedurende het tijdperk waar de medeëigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars ertoe gehouden zijn, ieder in evenredigheid van zijn aantal eenheden, de nodige sommen te leveren voor goede werking van de gemeenschappelijke diensten, voor hun goed beheer en voor de onderhoud, herstelling en instandhouding ervan.

Indien de lokalen van de in gebreke gebleven eigenaar verhuurd zijn, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen ten belope van het bedrag van de verschuldigde sommen.

De beheerder heeft hiertoe van rechtswege volledige volmacht en hij kan geldige kwijting verlenen van de ontvangen sommen. De huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, mits lwijting verleend door de beheerder.

ARTIKEL 56: Verplichtingen van de medeëigenaars tegenover de beheerder in geval van overdracht van hun kavel:

a- Overdracht bij overlijden: Van iedere overdracht van de kavel wegens overlijden moet door de verkrijgers, binnen de twee maanden na het overlijden mededeling gedaan worden aan de beheerder.

Dit gebeurt door een attest afgeleverd door de notaris-vereffenaar. Houdt de onverdeeldheid van de kavel op ingevolge verdeling, afstand of licitatie, dient de beheerder hiervan binnen de maand in kennis te worden gesteld door een verklaring door de notaris opgesteld.

Deze attesten moeten de naam, de voornamen, het beroep en het domicilie, evenals het aandeel van de erfgenamen of overnemers in de kavel bevatten. Zij zullen ook de datum van de overdracht en de datum van ingetreding en van bijdrage in de gemeenschappelijke lasten vermelden.

Deze beschikking is ook van toepassing bij overdracht hoofdens een bijzonder legaat.

b- Bij overdracht van een kavel onder levenden, ten bezwarenden of ten kostelozen titel, is de verkrijger verplicht de overdracht binnen de veertien dagen bij een ter post aangetekende brief aan de beheerder mede te delen.

Deze brief zal dezelfde inlichtingen bevatten als hiet attest hiervoor bedoeld.

De verkrijger is aansprakelijk jegens de gemeenschap, voor de voldoening van alle vóór of na de overdracht vervallen schulden, zelfs indien de goedkeuring door de algemene vergadering van deze rekeningen reeds is gebeurd.

Dit geldt ook indien het gaat om levenringen of werken die hebben plaatsgehad vóór de overdracht.

De vroegere eigenaar blijft aansprakelijk voor alle voorafgaandelijk aan de overdracht bestaande schulden. Teruggave van sommen die hij, ten welken titel het ook zij, aan de gemeenschap heeft betaald, mag door hem niet worden geëist, behoudens het voorschot ter bestrijding van de gewone uitgaven.

c- Verplichtingen van de beheerder tegenover de nieuwe medeëigenaar:

De beheerder is ertoe gehouden binnen de maand, aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden mede te delen, waarvoor de vorige eigenaar in gebreke was ze te voldoen.

De rechtsgeldige bekendmaking door de beheerder aan de nieuwe eigenaar, heeft voor gevolg dat de nieuwe eigenaar jegens de gemeenschap aansprakelijk wordt voor de achterstallen verschuldigd door de vorige eigenaar.

Zo de beheerder hem deze bekendmaking niet zendt is de nieuwe eigenaar van die aansprakelijkheid ontslagen.

Bij gebrek aan bekendmaking door de verkrijger, zijn de vroegere en de nieuwe eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van alle vóór de overdracht vervallen schulden.

TWEEDE AFDELING.

B- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

ARTIKEL 57: Verdeling van de gemeenschappelijke lasten:

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan sprake in het zakenrechtelijk statuut, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aantal eenheden, zoals uiteengezet, zoals bepaald in Hoofdstuk II, derde en vierde afdeling.

Gebeurlijk zullen deze kosten aangerekend worden per groep van eigenaars die er gebruik van maken zoals uiteengezet in artikels 29 en 30 van het zakenrechtelijk statuut.

ARTIKEL 58: Verdeling van het verbruik van gas, electriciteit, koud en warm water en centrale verwarming:

Voor electriciteit en huishoudgas zullen de eigenaars hun individueel verbruik rechtstreeks aan de betreffende maatschappijen storten indien zij beschikken over een meter die rechtstreeks op het algemeen net van de leverende maatschappijen is aangesloten. Beschikken zij over een tussenmeter die aangesloten is op een gemeenschappelijke hoofdmeter, zullen zij hun individueel verbruik aan de gemeenschap storten.

Zo ook zal het individueel verbruik van koud en warm water en van de centrale verwarming door ieder eigenaar aan de gemeenschap betaald worden volgens de aanduidingen van hun privatieve aftellers.

ARTIKEL 59: Schikkingen met het oog op verhuring:

Rechtsbetrekkingen bestaan enkel tussen de beheerder en de eigenaar.

Het staat echter de eigenaars vrij, de beheerder te machtigen, rechtstreeks van hun onderscheidelijke huurders het aandeel te vorderen van alle of een deel van de gemeenschappelijke schulden, die, luidens de huurcelen, ten laste zijn van de huurders.

Met het oog hierop worden de door de beheerder afgesloten rekeningen in twee delen gesplitst, en wel:

a- de uitgaven voor grove herstellingswerken en deze van onroerende aard.

b- de uitgaven voor gebruik en beheer, evenals deze voor onderhoud die vergelijkbaar zijn met de huuruitgaven.

Uit deze beschikking kan geen enkel recht ten voordele van de huurders tot stand komen en de eigenaars worden hierdoor evenmin ontslagen van hun verplichting in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

Behoudens tegenstrijdig beding behoren de hierna te noemen verzekeringspremies tot de schulden die voor rekening komen van de huurders:

-de extra-premie door de verzekeraar geëist hoofdens de verzaking aan zijn verheer tegenover de huurder (attikels 1732-1735 van het burgerlijk wetboek).

-de gebeurlijke extra premie door de verzekeraar geëist hoofdens de verzekering tegen het verhaal der geburen in hoofde van de gebruikers.

-de extra-premie voor de verzekering tegen het gevaar van waterschade, voor zover het betreft de dekking van de voorwerpen toebehorend aan de huurder of zijn burgerlijke aansprakelijkheid.

DERDE AFDELING.

TOEZICHT EN ONDERHOUD.

ARTIKEL 60: Draagwijdte:

Het algemeen toezicht over en het onderhoud van het gebouw omvat onder meer:

Centrale verwarming: Het door de beheerder af te sluiten onderhoudskontraakt moet de volgende punten voorzien: regelmatig nazicht van: schoorsteentemperatuur, rendementsberekening, stookplaatstemperatuur, werkelijke temperatuur, roetgetal, ten honderd CO₂, onderdruk millimeter, ten honderd verlies langs de schoorsteen en rendementspercentage.

De volgende stukken zijn regelmatig te controleren: aquastaat-relais- cel- bimetaal- motor- ventilatoren en luchtstuwers- hoogspanningsomvormer- hoogspanningskabels- elektroden- onderbrekerpunten- smeltzekeringen- filters- aansluitingen- pomp- koppelingen- brandermond- trekregelaar- verstuiverslijn- verstuiver- aanhaker- verluchting en zuiverheid van de ketel- vuurvaste stenen.

Bovendien zijn volgende bijzondere nazichten uit te voeren:

-circulator en/of ventilatoren: jaarlijks nazicht op klop geluiden en rollagers.

-kleppen en koppelingen: jaarlijks de pakkingen bijspannen en om de drie jaar ze vervangen.

-ekspantievat: wekelijks de waterstand nazien.

-hoogtemeter: jaarlijks controleren op afwijkingen en gebeurlijk bijtellen.

-automatische kleppen en filters: jaarlijks nazicht.

-inhoudsmeter van de brandstoftank: jaarlijks nazicht.

Sanitaire installaties:

-kleppen en koppelingen: jaarlijks de pakkingen bijspannen en om de drie jaar ze vervangen.

-circulator: jaarlijks nazicht op klop geluiden en rollagers.

-waterverzachter: contraakt af te sluiten voor onderhoud.

-brandhaspels: jaarlijks de pakkingen bijspannen en om de drie jaar ze vervangen.

-brandblustoestellen: onderhouds- en nazichtkontraakt afsluiten.

Riolering:

Toezichtputjes: zesmaandelijke reiniging.

Beerput: minstens jaarlijkse reiniging.

Dakgoten en daken: jaarlijks bladeren verwijderen en mosverming uitroeien (grint oprijven). Jaarlijks nazicht en gebeurlijk opvoegen van de slabben.

Aflopen, deze van de WC's inbegrepen:

Te nemen voorzorgsmaatregelen: geen stclbare vetten (frietvet, sausen en zo voort) in de aflopen gieten.

Geen vaste voorwerpen als handdoeken, dweilen, hygiënische verbanden en dergelijke in WC's of aflopen stoppen.

Vuilmiskokers:

Alle vochtige of stofgevende voorwerpen verpakt in de vuilmiskokers storten. Geen glazen voorwerpen, kartonnen dozen, kranten of andere voorwerpen die de vuilmiskokers kunnen verstoppert erin deponeren.

Geen voorwerpen erin deponeren die een doormeter hebben groter dan de helft van de doormeter van de schachten.

Geen vloeibare stoffen in de kokers uitgieten.

Antenne:

Jaarlijks nazicht van installatie en vasthechtingen.

Lift: Onderhoudskontraakt af te sluiten.

Algemeen:

Bovenstaande opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is niet beperkend.

ARTIKEL 61: Schilderwerken:

De schilderwerken aan de gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningen, vensterluiken en rolluiken, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering opgemaakt plan en onder toezicht van de beheerder.

ARTIKEL 62: Werken die het uitzicht van het gebouw beïnvloeden:

De werken die betrekking hebben op de privatieve gedeelten waarvan het onderhoud het uitzicht van het gebouw kan beïnvloeden zullen door de eigenaars zodanig moeten uitgevoerd worden, dat het gebouw ten allen tijde zijn verzorgd uitzicht bewaart. Hiervoor kunnen zekere richtlijnen verplichtend door de vergadering of door de beheerder opgelegd worden.

ARTIKEL 63: Schoorstenen:

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens, zo er zijn, die tot de plaatsen welke zij gebruiken of in gebruik geven, behoren, moeten laten vegen telkens het nodig zal zijn en ten minste éénmaal per jaar.

Zij zullen het bewijs ervan aan de beheerder voorleggen.

VIERDE AFDELING.BESTEMMING DER LOKALEN.ARTIKEL 64: Algemene bestemming:

Het gebouw is bestemd voor handelsuitbating.

In de verkoopakten van de privatieve kavels kunnen zekere beperkingen of verplichtingen betreffende deze handelsuitbatingen opgelegd worden.

Er zal ook in deze akten toestemming kunnen verleend worden voor het inrichten van burelen en lokalen voor vrije beroepen.

De medeëigenaars zullen uit dien hoofde geen enkel bezwaar kunnen aanvoeren

De samenwerkende vennootschap voor promotie en beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk kan in het kader van haar statuten en van haar reglement van inwendige orde ook zekere beslissingen betreffende deze bestemming nemen.

Een ander gedeelte van het goed is bestemd voor autostaanplaatsen en/of bergruimten en andere lokalen.

ARTIKEL 65: Publiciteit:

Het voeren van publiciteit zal geregeld worden door de Samenwerkende vennootschap voor Promotie en Beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk.

Het gedeelte van de muur boven de luifel is bovendien bestemd om door en ten gunste van deze vennootschap voor publicitaire doeleinden verhuurd te worden.

Alle publiciteit zal aan de voorschriften van de bevoegde overheden moeten voldoen en alle veiligheidsmaatregelen zullen moeten getroffen worden volgens de geldende normen.

Ook het risico van publiciteitspanelen of lichttreklames zal moeten verzekerd zijn.

ARTIKEL 66: Opslag van gevaarlijke waren:

Indien in bepaalde lokalen van het gebouw, uit hoofde van de handelsactiviteit die er uitgeoefend wordt, gevaarlijke, licht ontvlambare, ontplofbare of ongezonde waren moesten opgestapeld worden zullen alle veiligheidsmaatregelen genomen worden die dienaangaande door de wet worden voorgeschreven.

Een bijzondere verzekering zal hiervoor ook aangegaan worden door de eigenaar of gebruiker uit wiens hoofde dit bijkomend risico is ontstaan. Hij zal er de premies van dragen.

De beheerder mag het stipt naleven van deze veiligheidsnormen na gaan en ze desnoods op kosten van de nalatigen laten uitvoeren, acht dagen na een schriftelijke verwittiging waarin de toestand uiteengezet wordt en gevraagd werd maatregelen te nemen die zonder gevolg zijn gebleven.

VIJFDE AFDELING.

UITZICHT VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL 67: Algemeen uitzicht der privatieve delen:

De medeëigenaars, huurders of gebruikers van de lokalen zullen aan de vensters, uitstalramen, terrassen en andere zichtbare plaatsen geen kentekens, publiciteitsborden, linnen of andere voorwerpen mogen plaatsen die van aard zouden kunnen zijn het uitzicht en de standing van het gebouw te schaden.

Het uithangen van was is op elke zichtbare plaats verboden.

ARTIKEL 68: Noodwendigheden voor de uitbating:

Alle kentekens, publiciteitsborden en andere voorwerpen nodig voor de handelsuitbatingen mogen aangebracht worden, doch deze zullen ook het algemeen uitzicht en de standing van het gebouw niet mogen schaden.

Hiertoe wordt verwezen naar de bepalingen dienaangaande in de standregelen en het reglement van inwendige orde van de "Samenwerkende vennootschap voor Promotie en Beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk" en naar alle besluiten door deze vennootschap genomen.

Alle medeëigenaars, huurders en gebruikers zullen zich volledig en zonder enig verhaal hiernaar moeten schikken.

De buitengevel boven de luifel zal kunnen verhuurd worden voor publiciteit zoals in artikel drieëndertig bepaald.

ZESDE AFDELING.ORDE EN VEILIGHEID IN HET GEBOUW.ARTIKEL 69: Voorwerpen in gemeenschappelijke delen:

De gemeenschappelijke delen, zoals daar zijn de inkomhall, trappen, trapplaatsen en gemeenschappelijke doorgangen zullen steeds vrij moeten gehouden worden. Het zal niet toegelaten zijn aan de muren van deze plaatsen wat dan ook te hangen, of er gelijk welke voorwerpen in te plaatsen.

Slechts voorwerpen voor gemeenschappelijk gebruik of voor versiering van de lokalen volgens beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend bij eenvoudige meerderheid van stemmen kunnen er geplaatst worden.

Dit verbod slaat in het bijzonder op rijwielen en kinderwagentjes.

ARTIKEL 70: Kloppen van matten en tapijten:

De matten en tapijten mogen slechts geschud en geklopt worden op de plaatsen en uren door de algemene vergadering aan te duiden, beraadslagend met eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 71: Huishoudelijk werk:

In de gemeenschappelijke plaatsen, inbegrepen, trappen, trapplaatsen en gangen, zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals daar zijn, het uitbörstelen en uitschudden van tapijten, beddegoed of kledingsstukken, het reinigen van meubelen, het poetsen van schoenen, en zo meer.

ARTIKEL 72: Gasaansluitingen:

Het is volstrekt verboden in het gebouw gasaansluitingen in rubber of buigzame buizen aan te wenden. Alle gasaansluitingen zullen met vaste buizen moeten gebeuren.

Het verbruik van ander gas dan aardgas door de normale dienst van de gasmaatschappij geleverd en in het algemeen het gebruik en opslaan van alle gas in flessen of opslagtoestellen is verboden.

ARTIKEL 73: Huisdieren:

De medeëigenaars en bewoners zullen slechts als eenvoudige gedoging onderdak mogen verschaffen aan huisdieren.

Zo echter een van deze dieren tot hinder of onrust in het gebouw aanleiding moest geven, door geluid, geur of anderszins, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de betrokken personen kunnen verplichten het dier dat oorzaak is van de storing, te verwijderen.

Indien de eigenaar van het dier zich niet maar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke tien frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de dag van betekening van de beslissing van de algemene vergadering.

Het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, onverminderd het recht van de algemene vergadering tot beslissing tot ambtshalve verwijdering van het dier door een maatschappij tot dierenbescherming. Deze laatste beslissing zal echter het voorwerp moeten uitmaken van een nieuw besluit genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

ARTIKEL 74: Reiniging van de gemeenschappelijke delen:

De reiniging van de gemeenschappelijke delen zal geregeld worden door de algemene vergadering van de medeëigenaars met eenvoudige meerderheid van stemmen in samenwerking met de Samenwerkende vennootschap voor Promotie en Beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk, zo deze erom verzoekt.

ZEVENDE AFDELING.RUST - ZEDELIIKHEID.ARTIKEL 75: Gebruik als een "goede huisvader":

De medeëigenaars, de huurders en gebruikers, hun dienstboden en andere personen die bij hen in dienst zijn, zullen de gebouwen als eerlijke en goede burgers moeten bewonen en gebruiken en ervan genieten volgens het juridisch begrip van "de goede huisvader".

Zij zullen ervoor moeten zorgen dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van de leden van hun gezin, van de personen in hun dienst, van hun huurders of van de gebruikers, of van alle personen die bij hen verblijven of op bezoek zijn.

Zijzelf noch anderen mogen een storend gerucht maken.

ARTIKEL 76: Muziekinstrumenten, radio, televisie en andere toestellen dienstig voor het verwekken, reproduceren of versterken van geluiden:

Het gebruik van deze instrumenten en/of toestellen is toegelaten in het gebouw. De personen die ze gebruiken of ze laten werken zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten of de storingen of geluiden die ze voortbrengen de andere bewoners van het gebouw stoort. Dit geldt op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Deze regel geldt eveneens voor lawaai veroorzaakt door de bewoners zelf of de personen die bij hen in dienst zijn of bij hen op bezoek zijn, zelfs zo dit gebeurt zonder de hulp van instrumenten en/of toestellen.

ARTIKEL 77: Motoren- ontstoring van elektrische toestellen:

In het gebouw mogen slechts de motoren geplaatst worden die nodig zijn voor de handelsuitbatingen, dezen van de lift, de verwarming, de koelinstallaties, de toestellen voor reinigen, wassen en boenen en deze van de huishoudelijke toestellen.

Zo de motoren of andere elektrische toestellen die worden gebruikt storingen kunnen teweegbrengen, zullen zij moeten voorzien worden van apparaten die de storingen uitschakelen of ze zodanig onderdrukken dat zij de radiofonische en televisieontvangst niet beïnvloeden. Dit geldt ook voor lichtreklames.

ARTIKEL 78: Noodwendigheden van de handelsuitbatingen:

Zo door de noodwendigheden van een handelsuitbating van bovenstaande regelen moet afgeweken worden, zal dit kunnen gebeuren tijdens de uren van openstelling van de handelszaken. Er zal in elk geval moeten voor gezorgd worden dat de andere medeëigenaars zo weinig mogelijk storing ondervinden, in de mate dat dit mogelijk is zonder de eigen handelsuitbating te schaden.

Voor wat het winkelcentrum betreft zullen de beheersorganen van de Samenwerkende vennootschap voor Promotie en Beheer van het Winkelcentrum te Wilrijk dienaangaande steeds beslissingen kunnen nemen die verplichtend moeten nageleefd worden.

Ze kunnen deze beheersorganen eveneens zorgen voor een gezamenlijke geluidsreproductie voor het ganse winkelcentrum zowel voor ontspanning als voor publiciteit, mits de beslissingen hiertoe op de voorziene geldige wijzen worden genomen.

ARTIKEL 79: Gemeentelijke verplichtingen- politie:

Alle personen hierboven vermeld in artikel vijfenzeventig zullen moeten voldoen aan alle verplichtingen en lasten van de gemeente, de politie en de bevoegde diensten der wegen.

ACHTSTE AFDELING.REGLEMENT VAN DE GARAGE.ARTIKEL 80: Gebruik van de garage:

De garages mogen gebruikt worden door hun eigenaars of in huur of gebruik gegeven worden.

Verscheidene garages mogen het voorwerp uitmaken van één uiting van verhuring.

ARTIKEL 81: Verbodsbepalingen behoudens toelating van de beheerraad of toestemming in de aankoopakte van de bouwster:

Zonder toelating van de beheerraad is het de gebruikers verboden:

1- hun garages te laten dienen tot een andere bestemming dan als garage voor wagen, moto of fiets. Ze mogen niet dienen als stapelplaats voor goederen, werkhuis voor herstellingen of andere bedrijvigheden, washuis en andere doeleinden vreemd aan de bestemming.

De garages mogen nochtans gebruikt worden als bijgebouw, kelder of bewaarplaats, voor zover er geen gevaarlijke, brandbare, bederfelijke, schadelijke of hinderlijke waren worden opgesteld.

2- buiten verkoop- of huurbericht, enige reclame aan te brengen op een van uit de doorgangen of andere garages zichtbare plaats.

3- in de garage tentoonstellingen of openbare verkopen van voertuigen te houden.

4- er om het even welke handel in uit te oefenen.

ARTIKEL 82: Afwijkingen aan de verbodsbepalingen van artikel 81:

1- Door een toestemming van de beheerraad. Deze toestemming moet, indien een van de andere medeëigenaars binnen de veertien dagen na het verlenen van deze toestemming ertegen bezwaar indient, bekrachtigd worden op de eerstkomende gewone of buitengewone algemene vergadering van medeëigenaars. Zo de toegestane afwijking door degene die de toestemming van de beheerraad verkreeg nog niet in uitvoering gebracht werd onmiddellijk na het bekomen van deze toestemming, begint de termijn van veertien dagen slechts te lopen vanaf het ogenblik van zichtbare uitvoering.

2- Door een toestemming gegeven, of een aanduiding van bestemming vermeld in de oorspronkelijke aankoopakte van de garage(s) van de Gemeente Wilrijk en de Algemene Bouwwerken Van Kerkhove en Gilson. Deze toestemming of vermelding moet uitdrukkelijk zijn en kan niet stilzwijgend verondersteld worden.

ARTIKEL 83: Verplichtingen van de gebruikers:

Er wordt aan de gebruikers opgelegd:

1- geen gebruik te maken van luidruchtige toestellen.

2- het geluid van de motor, de gasontsnapping, het verbruik van olie en benzine en de verbranding ervan, zoveel mogelijk te vermijden.

3- alle uitgangen, toegangen en doorgangen vrij te laten en er hun wagen niet te stationeren.

4- in het algemeen alle moeilijkheden te vermijden met de andere gebruikers van de garages.

5- de afstand van de garages naar de straat en omgekeerd, voor wat betreft moto's met of zonder zijspan, bromfietsen, scooters en andere kleine motorvoertuigen, met stilstaande motor af te leggen, uitgenomen voor zwaardere voertuigen voor het bestijgen van de hellingen.

- 6- binnen en buiten te rijden op zo rustig mogelijke wijze, in het bijzonder 's avonds, 's nachts en 's morgens.
- 7- de motoren niet op hoog toerental te laten draaien en ze niet langer dan volstrekt nodig op vrijloop te laten draaien.
- 8- een blustoestel te plaatsen van het type aangenomen door de beheerraad, tenzij deze beslist heeft de nodige algemene blustoestellen te plaatsen.
- 9- een verzekering tegen brand en ontploffing af te sluiten wegens het grotere gevaar en ten voordele van de medeëigenaars.

ARTIKEL 84: Wassen van de wagens:

Het wassen van de wagens mag in de garage gebeuren. Nochtans is het wassen met waterspuit of met overvloedig water verboden.

NEGENDE AFDELING.

ALGEMENE BEPALINGEN.

ARTIKEL 85: Verplichte vermeldingen op te nemen in de huurkontrakten:

De huurkontrakten toegestaan door de eigenaars en de vruchtgebruikers, zullen de verbintenis vanwege de huurders moeten inhouden, het eigendom als "goede en eerlijke burgers en goede huisvader" te bewonen.

Zij zullen ook de vermelding moeten bevatten dat zij de voorschriften van deze akte en de beslissingen van de algemene vergaderingen zullen moeten naleven en dat zij van deze akte en van het register waarin deze beslissingen werden opgenomen inzag hebben genomen.

Elk huurkontraat zal ook de verplichting voor de huurder moeten inhouden, zijn huurrisico's en zijn burgerlijke aansprakelijkheid volledig te verzekeren.

Bij gebrek aan naleving van deze voorschriften en beslissingen door een huurder of gebruiker, zal de eigenaar, na twee verwittigingen bij aangetekend schrijven door de beheerder gedaan, kunnen verplicht worden de verbreking van de huurceel te veroorzaken.

De verhuurders zijn verplicht de tekst van dit artikel letterlijk in de huurcelen te vermelden.

Zij zullen aan de beheerder de identiteit van de huurders mededelen en hem, onmiddellijk na de ondertekening van de huurceel een afschrift ervan moeten overmaken.

De beheerder is ertoe gemachtigd, naar goeddunken, de beslissingen van de algemene vergaderingen al dan niet aan de huurders te betekenen.

Elk appartement mag slechts in gebruik genomen worden door de personen van één enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

ARTIKEL 86: Gemeenheid van de scheimuren:

In geval de gemeenheid van de scheimuren van het gebouw door een aanpalende eigenaar dient te worden overgenomen, blijft de afstandsprijs uitdrukkelijk voorbehouden ten voordele van de Algemene Bouwwerken Van Kerkhove en Gilson, naamloze vennootschap.

Aan haar wordt uitsluitend het recht toegekend om over te gaan tot het opmeten en het waarderen van de muren, om de afstandsprijs te ontvangen en er kwijting over te geven.

Uit dit voorbehoud kan voor de vennootschap geen aansprakelijkheid voortvloeien, noch de verplichting om tussen te komen in de kosten van onderhoud, behoud, herstelling of herbouw van deze muren.

Door de eigenaars wordt de verbintenis aangegaan kosteloos aan de afstanden van gemeenheid mede te werken. Dit voorbehoud heeft ook tot gevolg dat de vennootschap vrij de gemeenheid van deze muren in gebruik mag nemen bij het oprichten door haar van aanpalende gebouwen, zonder aan wie het ook zij enige vergoeding hoofdens overname van gemeenheid te moeten betalen.

ARTIKEL 87: Geschillen- scheidsrechterlijk beding:

In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars en de beheerder wordt het geschil beslecht door de algemene vergadering, zo het niet door de beheerraad kan geschieden.

De geschillen betreffende de uitvoering of de interpretatie van het charter van het gebouw, worden door een scheidsrechter beslecht.

Deze wordt aangeduid in gemeenschappelijk overleg, of, bij ontstentenis door de Heer Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen op verzoek van de meest gerede partij.

De scheidsrechter oordeelt als "goedeman".

Op straf van verval, zonder vergoeding, van zijn zending, dient hij, binnen de veertien dagen van zijn aanstelling, uitspraak te doen. Verlenging van deze termijn mag in geen geval toegestaan worden.

Zijn beslissing is definitief, niet vatbaar voor beroep noch verbreking, noch voor herroeping van het gewijsde.

De scheidsrechter draagt zorg voor de verdeling van de scheidsrechterlijke kosten onder de partijen.

Wijzigingen aan dit artikel kunnen door de algemene vergadering beslist worden met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

ARTIKEL 88: Kosten:

De kosten van dit reglement, van de aanvullende of wijzigende reglementen en van de bijvoeging der plannen worden door de medeëigenaars gedragen.

Zij dragen erin bij naar evenredigheid van hun onderscheidene aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Mits betaling van deze bijdrage in de kosten hebben zij recht op een kop van dit reglement echter zonder bijvoeging van de aangehechte plannen.

ARTIKEL 89: Meldingen in de akten van overdracht:

Het geheel van de reglementen en schikkingen in deze akte vervat is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor allen die in de toekomst op het onroerend goed of op een gedeelte ervan een recht van welke aard ook zullen bezitten of uitoefenen.

Bijgevolg zullen deze bedingen en reglementen ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of van genot betreffende het geheel of een deel van het onroerend goed, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledig op de hoogte zijn van deze reglementen en schikkingen.

Zij zullen bovendien de melding moeten bevatten dat zij van rechtswege in de plaats gesteld worden in alle rechten en verbintenissen die er kunnen of zullen voortvloeien, enkel door het feit eigenaar, bewoner of titularis van om het even welk recht, op om het even welk gedeelte van het onroerend goed te zijn, of te worden.

ARTIKEL 90: Keuze van woonplaats:

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende het onroerend goed of een gedeelte ervan, zullen de partijen woonplaats moeten kiezen in het rechterlijk arrondissement waarin het onroerend goed gelegen is, dus in het arrondissement Antwerpen. Zij zullen deze gekozen woonplaats aan de beheerder moeten betekenen.

Bij gebrek hieraan worden de partijen geacht woonplaats in het gebouw te hebben gekozen.

Zolang het gebouw echter niet is afgewerkt wordt, bij gebrek aan woonstkeuze volgens de bepalingen van de eerste paragraaf van dit artikel, geacht woonstkeuze gedaan te zijn in het kantoor van de Naamloze Vennootschap "Algemene Bouwwerken Van Kerkhoven en Gilson" te Wilrijk, Bist 61 (kantoren van de Afdeling Antwerpen.).

