

F. 1006/12

4976
basisakte

eerst draags
verrekening
goedgekeurd.

drieëntwintig
verrekening
goedgekeurd.

A 327422
P zal
worden
meerge-
leed
verrekening
goedgekeurd.



Eerste
blad.

Heden, dertig juni negentienhonderd tweeënegentig.
Is voor mij, Meester Marc DE GRAEVE, notaris te Antwerpen,
verschenen de naamloze vennootschap COORDINATIE-ORGANISATIE-
CONSTRUCTIE, in het kort "C.O.C.", waarvan de maatschappelijke
zetel thans gevestigd is te Antwerpen (district Antwerpen),
Henri Van Heurckstraat 19, ingeschreven in het handelsregister
te Antwerpen onder nummer 197.210 en in het register van de
Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer 414.111.608,
opgericht bij akte verleden voor notaris Yves HOPCHET te
Deurne op twee april negentienhonderd vierenzeventig, bekend-
gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vieren-
twintig april daarna onder nummer 1251-10, waarvan de statuten
voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor onder-
getekende notaris op acht augustus negentienhonderd achten-
tachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staats-
blad van zesentwintig augustus daarna onder nummer 880826-3;
hier krachtens artikel 13 der statuten vertegenwoordigd door
haar gedelegeerde bestuurder, de heer Hugo Lodewijk Clothilde
CEULEMANS, bestuurder, wonende te Antwerpen (Linker Oever),
Beatrijslaan 70, tot bestuurder benoemd bij beslissing van de
algemene vergadering van zeventien mei negentienhonderd negen-
tig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad
van negenentwintig juni daarna onder nummer 900629-265, en tot
gedelegeerde bestuurder herbenoemd door de raad van bestuur
op ~~tweeëntwintig~~ juni negentienhonderd tweeënegentig, welke
beslissing ~~bij uittreksel werd neergelegd~~ ter publicatie in de
bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

A. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1. De naamloze vennootschap "COORDINATIE-ORGANISATIE-CONSTRUC-
TIE", voornoemd verklaart eigenaar te zijn van :
Stad Antwerpen (distrikt Berchem)

Twee percelen grond gelegen te 2600 Antwerpen (distrikt Ber-
chem), Potvlietlaan en Wapenstilstandlaan, ten kadaster bekend
wijk A nummer 95/Z/4, voor een oppervlakte van achtduizend
driehonderdeenveertig vierkante meter en wijk A nummer 30/P,
voor een oppervlakte van achtduizend honderdvijfenzeventig
vierkante meter, volgens meting met een totale oppervlakte van
zestienduizend vijfhonderdzestien vierkante meter;
zoals dit eigendom is weergegeven op het hiernavermelde plan
daarvan opgemaakt door landmeter Kris MINTJENS, te Malle, Sint
Jozeflei 3, op één juni negentienhonderd negentig.

Oorsprong van eigendom

Voormeld eigendommen horen toe aan de comparante om ze te
hebben verkregen van de personenvennootschap met beperkte
aansprakelijkheid "ANTWERPSE BOUWBEMIDDELING CENTRALE FINK-
SPITZER COMPANY", in het kort "FINSPICO", te Antwerpen, bij
akte verleden door notaris Richard CELIS te Antwerpen op zeven
september negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op
het derde kantoor der hypotheken te Antwerpen op negentien
september daarna, deel 9816 nummer 16.

Voormelde vennootschap "FINSPICO" was er eigenares van als volgt :

- van het perceel gekadastreerd wijk A nummer 97/Z/4 om het te hebben verkregen van de Belgische Staat bij akte verleden door de heer Adolf BROECKX, Commissaris bij Het Comité tot aankoop van onroerende goederen te Antwerpen op éérentwintig januari negentienhonderd ééenzeventig, overgeschreven op het derde kantoor der hypotheken te Antwerpen op vijftien februari daarna, deel 5210 nummer 17;

- van het perceel gekadastreerd wijk A nummer 30/P om het te hebben verkregen van de gemeente Berchem, bij akte verleden door notaris SMETS te Antwerpen op veertien februari negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven op het derde kantoor der hypotheken te Antwerpen op zestien februari daarna, deel 5672 nummer 13.

2. Comparante is van plan voormeld eigendom te verdelen in privatieve delen, waarvan iedere eigenaar het uitsluitend eigendomsrecht bezit en gemeenschappelijke delen, waarvan het eigendomsrecht in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoort aan al de medeëigenaars, volgens de hiernabepaalde verhouding.

3. Om de horizontale verdeling van voornoemd eigendom te bewerkstelligen, stellen zij dit onder het beheer van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, waarvan de tekst het huidig artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

4. Met het oog op wat voorafgaat wensen zij hierbij de basisakte op te maken van voornoemd eigendom, die er de juridische grondslag van vormt.

Deze basisakte omvat:

a) het algemeen reglement van medeïgendom, behelzende het onroerend statuut van het eigendom met zijn verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen;

b) het reglement van inwendige orde;

Comparante legt vervolgens neder om aan huidige akte te worden gehecht : een plan van het hierbovenbeschreven eigendom weer- gevende de zeven privatieve erven en de onverdeeldheid zoals nader beschreven in het reglement van medeïgendom.

Voormeld plan werd opgemaakt door de heer Kris MINTJES, voornoemd op één juni negentienhonderd negentig.

De verschillende delen van deze akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; ze moeten gelezen en verstaan worden in functie van elkaar.

B. JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

Principe: De hierboven vastgestelde privatieve en gemeenschappelijke delen zullen eigendom zijn of worden van de respektievelijke eigenaars als volgt:

- de privatieve delen zullen de eigenaars toebehoren in uitsluitende eigendom;

- de gemeenschappelijke delen zullen, in aandelen onderverdeeld, over alle privatieve delen verdeeld worden volgens hun

respektievelijke oppervlakte en waarde, en zullen deze laatste in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren.

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrijgenden of recht-hebbenden zullen onderstaande toekenning van aandelen moeten eerbiedigen, tenzij zij allen - in een wijzigende basisakte- een nieuwe spreiding der aandelen, samenstelling van de ge-meenschappelijke delen of andere veranderingen onderschrijven. De aandelen in de gemeenschappelijke delen volgen steeds de privatieve kavel waaraan zij werden toegekend. Zij kunnen dus niet afzonderlijk vervreemd, bezwaard of verhandeld worden.

Verdeling en toekenning de delen:

Aan elk van de zeven erven wordt één zevende van de onver-deeldheid toegekend.

C. MODALITEITEN VAN ONDERHAVIGE AKTE

1. Elke eigenaar bezit, zonder andere beperkingen dan het reglement van medeëigendom, de eigendom, het genot en het vrij gebruik van wat zijn eigendom is. Hij kan erover beschikken, het bezwaren, verkopen of op een andere wijze vervreemden.

2. De eigenaars van de privatieve kavels zullen ertoe gehouden zijn kosteloos hun medewerking te verlenen aan eventuele wijzigende basisaktes.

3. Onderhavige akte vormt één geheel met alle stukken die eraan zullen gehecht blijven. Geen onderdeel ervan kan afzon-derlijk beschouwd worden.

D. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Aan onderhavige akte zal een bundel voorschriften en voorwaar-den gehecht blijven, die werd opgesteld om de rechten van de medeëigendom te bepalen, de betrekkingen tussen de medeëigena-res te regelen, de wijze van beheer, gebruik en bestemming te bepalen, betwistingen of moeilijkheden tussen medeëigenaars te voorkomen, en het aandeel van ieder in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit bundel verbindt onherroepelijk iedere eigenaar, rechtver-krijger of rechthebbende, huurder of gebruiker van een priva-tieve kavel. Elke overdracht van rechten stelt de nieuwe eigenaar onmiddellijk in de plaats van de vroegere.

Dit bundel wordt "ne varietur" ondertekend door de verschij-nende partij en mij, notaris.

E. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Door de juridische verdeling van het domein in private ka-vels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het kompleks, wat betreft onder meer :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, teledistributie en eventuele andere nutsvoorzieningen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeen-

A327423



Tweede
blad.

J.
S.

schappen die ontstaan uit de aard van de erven en het normaal gebruik dat ervan gemaakt wordt.

2. Bovendien zal in elke verkoopakte gepreciseerd worden dat op de grens van de privatieve loten wegen zullen lopen van een breedte van drie meter vijftwintig centimeter, ~~zoals afgebeeld op het aan deze akte gehechte plan.~~

Deze wegen worden aangelegd op de perceelgrens van de percelen zodat ze telkens voor de helft eigendom zullen zijn van de percelen over dewelke ze lopen, met een totale breedte van zes meter vijftig centimeter.

Partijen aanvaarden dienaangaande dat een erfdienstbaarheid wordt gevestigd in die zin dat voormelde weg als gezamenlijke weg van overgang, voor alle vervoer, zal worden gebruikt door de eigenaars van de percelen waarover voormelde weg van overgang loopt (alsook van hun aangestelden, huurders of bezoekers) en dat dit recht van overgang tegenstelbaar zal zijn aan al hun rechtsopvolgers.

De aanlegkosten van deze wegenissen zijn niet in de verkoop begrepen. Hetzelfde geldt voor alle wegen en nutsvoorzieningen die dienen aangelegd te worden op het perceel grond dat "in onverdeeldheid" zal toebehoren aan alle eigenaars van de privatieve loten.

Deze kosten evenals het onderhoud van de wegen zullen worden gedragen door de eigenaars van de aanpalende percelen, ieder in gelijke mate.

3. De comparante verklaart voor het overige geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en geen kennis te hebben van andere erfdienstbaarheden dan deze vermeld in haar eigendoms-titel en die luiden als volgt :

"BOUWVOORSCHRIFTEN.

"- Er wordt geen verkaveling van de verschillende bouwblokken toegelaten.

"- de gevels van de op te richten gebouwen moeten in lichtkleurige gevelmaterialen worden uitgevoerd;

"- alle bovendakse constructies moeten in de extrabouwlaag begrepen zijn; de gevels van deze extrabouwlaag zullen eveneens

"in lichtkleurige gevelmaterialen worden uitgevoerd; de borstwering dient uitgevoerd in metaal en mag maximum een hoogte

"hebben van één meter dertig centimeter gemeten vanaf het dak;

"- volgende parkeerruimte moet voorzien worden :

"a. per woongelegenheden één parkeerruimte in de ondergrondse garage;

"b. bij het oprichten van gebouwen bestemd voor handelsdoeleinden dient in de ondergrondse garage één parkeerruimte

"voorzien per vijftig vierkante meter vloeroppervlakte (na aftrek der vloeroppervlakte van de ondergrondse lokalen en der

"vertikale verbindingen : trappen, liftkokers); deze stallingscapaciteit wordt verminderd tot de helft voor de gebouwen en verdiepingen die voor kantoorarbeid bestemd zijn.

"De ondergrondse garages moeten beantwoorden aan volgende nor-

"men :

"- de afmetingen van elke stalplaats mogen niet kleiner zijn
"dan vier meter en half op twee meter twintig centimeter;
"- maximumhoogte boven peil voetpad : één meter twintig cen-
"timeter, bedekt met terrasafwerking of beplanting;

"- op- en afritten tot ondergrondse garages toegelaten vanaf
"acht meter achter de rooilijn;

"- de op- en afrit per bouwblok : minimum acht meter breed;
"c. bovendien moet een dagparking worden voorzien met een ca-
"paciteit van één ruimte per twee woongelegenheden of per hon-
"derd vierkante meter handelsoppervlakte.

"De koopster verbindt zich ertoe in de appartementsgebouwen
"die op de bij deze verkochte gronden zouden opgericht worden,
"één/derde van het totale bouwvolume te reserveren voor het
"oprichten van "sociale appartements" die in aanmerking kun-
"nen komen voor het toekennen van de Staatspremie.

"De koopster verbindt zich bovenstaande voorwaarden op te leg-
"gen aan haar rechtsopvolgers.

"Indien een groter bouwvolume zou worden mogelijk gemaakt op
"één of meer van de voormelde loten zal, per gebouw, een aan-
"passing van de koopprijs gebeuren.

"Het bijkomend bouwvolume zal door de koopster aan de Gemeente
"worden betaald op basis van de koopprijs van het huidig bouw-
"volume der respectieve loten.

"De bijkomende vergoeding zal door de koopster aan de Gemeente
"betaald worden binnen de drie maanden na het aangetekend
"schrijven waarin de gemeente haar de redenen en de berekening
"van deze prijsverhoging zal hebben medegedeeld.

"Indien het bouwvolume van het lot 4 zou verminderd worden,
"zal er op dezelfde basis een berekening in min geschieden.

"Overeenkomstig de bepalingen van voormelde akte van verkoop
"van acht januari negentienhonderd zeventig, zal de Gemeente
"Berchem onmiddellijk de toegangsweg naar de zone voor open-
"baar nut op haar kosten aanleggen.

"b) De verkopers verklaren dat dienaangaande in de akte verle-
"den voor de heer Adolf Broeckx, Commissaris bij het Comité
"tot aankoop van onroerende goederen te Antwerpen, op éenen-
"twintig januari negentienhonderd éenenzeventig, onder meer
"letterlijk vermeld staat wat volgt :

""GEBRUIK.

"Op de bij deze verkochte gronden werd bij gebruiksverkla-
"ring, in dato negen oktober negentienhonderd vierenzestig
"waarvan een afschrift aan de onderhavige akte zal gehecht
"blijven, toelating verleend aan de N.V. "Verenigde Energie-
"bedrijven van het Scheldeland" te Antwerpen, tot het plaat-
"sen van een leiding, deels bovengronds en deels ondergronds,
"met paal en bijstation. Dit gebruik werd opgezegd bij aan-
"getekend schrijven, in dato elf augustus negentienhonderd
"zeventig, met uitwerking tegen één maart negentienhonderd
"éenenzeventig.

Derde
blad.

A
8.

"Aangaande al de rechten en verplichtingen welke uit dit gebruik en alle eventuele andere verhuringen kunnen voortspruiten wordt Finspico, die aanvaardt in de rechten en plichten gesubrogeerd van de Staat-verkoper.

Verkoop werd bekend gemaakt in het Staatsblad van vijf juni negentienhonderd zeventig.

Artikel 8.- Op de verkochte grond mag een rechthoekig gebouw worden opgericht met gevels van twee en veertig meter (42 m) en zestien meter (16 m) en een bouwhoogte van veertien verdiepingen boven de gelijkvloerse bouwlaag, wat voorkomt op een totale vloeroppervlakte van tien duizend achthonderd vierkante meter (10.800 m²).

Ingeval de koper of zijn rechtverkrijgenden binnen de vijf jaar te rekenen vanaf heden, een gebouw zouden oprichten, waarvan de vloeroppervlakte meer dan vijf procent groter zou zijn dan degene hierboven vermeld, zouden ze aan de verkoper een bedrag betalen van negenhonderd vijftig frank (F. 950) per bijkomende vierkante meter vloeroppervlakte. Voor het bepalen van de vloeroppervlakte worden de al dan niet gesloten binnenterrassen dat wil zeggen de terrassen die niet uitspringen buiten de gevelvlakken van het gebouw voor hun volle grootte meegeteld; de buitenterrassen of balkons worden daarentegen niet meegeteld.

De prijstoeslag zal worden betaald aan de ontvanger der Domeinen te Antwerpen, Arenbergstraat, nummer 26, binnen de maand vanaf het door deze ambtenaar gezonden aangetekend bericht.

De koper gaat bovendien de verbintenis aan, vóór het aanvaarden van de bouwwerken een copie van het door de bevoegde diensten goedgekeurde bouwplan over te nemen aan de in de voorgaande alinea aangeduide ontvanger. Bij gebreke tijdig aan deze verbintenis te voldoen, zal de koper, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een geldboete oplopen gelijk aan een tiende van de verkoopprijs. Deze boete zal door de genoemde ontvanger worden geïnd.

Het is wel te verstaan dat de hierboven vermelde verkoopprijs in ieder geval definitief door de Staat verworven is, zelfs indien op de verkochte grond een gebouw wordt opgericht met een kleinere vloeroppervlakte van die welke thans is toegestaan."

De kopers en hun rechtsopvolgers treden dienaangaande in al de rechten en verplichtingen van de verkoper, inzoverre deze bepalingen nog van toepassing zouden zijn.

4. De comparante behoudt zich het recht voor alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en wijzigende of verbeterende akten aan de basisakte te ondertekenen, zonder dat deze wijzigingen evenwel betrekking kunnen hebben op de bestemming van de onverdeeldheid of de bestemming van de inmiddels verkochte loten.

De kopers of hun rechtsopvolgers, zullen in hun aankoopakte,

iende en
laatste
blad en
bedeekend
de door-
haling van
twaalf
woorden
wichtig in
leze akte.

als voorwaarde van de verkoping, aan de verkoper of zijn
rechtsofvolgers, ten bijzondere titel en met de mogelijkheid
van indeplaatsstelling, onherroepelijk volmacht geven om in
hun plaats daartoe alle vereiste rechtshandelingen te stellen.
Keuze van woonplaats.

De comparante doet keuze van woonst in haar hiervoor vermelde
zetel.

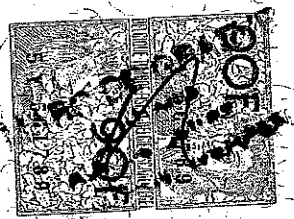
WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na voorlezing heeft de comparante met mij, notaris, onderte-
kend.

geregistreerd *nier* bladen *nier* *revisie*
te Antwerpen, *010792* kantoor der registratie
op,
boek *192* blad *90* vak *8*
Ontvanger *1* ZEVENHONDERDVIJFTIG FRANK (750 BF)
De ontvanger *un*

L. WOUTERS



Aanhangsel aan een akte verleden
voor Mr. Marc DE GAENEVE, Notaris
te ANTWERPEN, de 20/6/92

MS/C.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM MET BETREKKING TOT HET PROJECT AAN DE POTVLIETLAAN TE BERCHEM.

HOOFDSTUK I.- AANDUIDING EN SPLITSING VAN HET KOMPLEKS

Artikel 1.- Aanduiding van het kompleks

a. definitie

In onderhavig document wordt verstaan onder de woorden :

1. "het kompleks" : de grond gelegen te 2600 Antwerpen (distrikt Berchem), Potvlietlaan en Wapenstilstandlaan, ten kadaster bekend wijk A nummer 95/Z/4, voor een oppervlakte van achtduizend driehonderdénenveertig vierkante meter en wijk A nummer 30/P, voor een oppervlakte van achtduizend honderdvijfenzeventig vierkante meter, volgens meting met een totale oppervlakte van

zoals deze grond is weergegeven op het plan daarvan opgemaakt door landmeter Kris MINTJENS, te Malle, Sint Jozeflei 3, op één juni negentienhonderd negentig.

2. "de private erven" : de op het voormelde plan weergegeven zeven loten, genummerd van "1" tot "7", en alle opstallen die op deze erven zullen worden opgericht;

3. "de onverdeeldheid" : de op het plan met gele kleur omrande toegangsweg (lot 8), met nutsvoorzieningen, dewelke uitgeeft op de Potvlietlaan.

Het kompleks omvat privatieve delen, waarvan iedere eigenaar het uitsluitend eigendomsrecht bezit en gemeenschappelijke delen, waarvan het eigendomsrecht in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoort aan al de medeëigenaars, volgens de hiernabepaalde verhouding.

b. voorafgaande uiteenzetting

Onderhavig reglement van medeëigendom wordt opgemaakt teneinde de onverdeeldheid van het kompleks te onderwerpen aan het regime van de horizontale eigendom, zoals voorzien door artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek; behoudens afwijkende bepalingen wordt dit deel van het kompleks derhalve beheerst door de beschikkingen van dit artikel.

Overeenkomstig paragraaf 9 van voormeld artikel wordt hierdoor een onverdeeldheid gecreëerd, die als bijzaak bestemd is tot het gebruik van de privatieve erven en dus niet vatbaar is voor verdeling.

c. bestemming van de onverdeeldheid

De onverdeeldheid zal dienen als toegangsweg tot de private erven. Tevens zal de onverdeeldheid bijdragen tot de uitstraling, de verfraaiing en het prestige van het kompleks.

Ingevolge de onverdeeldheid kan ieder privaatief erf gebruik maken van de toegangswegen die zich bevinden op de onverdeeldheid en welke uitweg verlenen naar de Potvlietlaan.

Artikel 2.- Beschrijving van de privatieve erven

Het kompleks bestaat uit zeven privatieve erven, als volgt :

Eerste
blad

φ

9.

1. lot 1 : een perceel grond met een totale oppervlakte van duizend achthonderdvierendertig vierkante meter (1.834 m²);
 2. lot 2 : een perceel grond met een totale oppervlakte van duizend negenhonderd zevenennegentig vierkante meter (1.997 m²);
 3. lot 3 : een perceel grond met een totale oppervlakte van duizend negenhonderdtweeënveertig vierkante meter (1.942 m²);
 4. lot 4 : een perceel grond met een totale oppervlakte van tweeduizend achthonderdnevenennegentig vierkante meter (2.899 m²);
 5. lot 5 : een perceel grond met een totale oppervlakte van duizend vierhonderdenelf vierkante meter (1.411 m²);
 6. lot 6 : een perceel grond met een totale oppervlakte van tweeduizend honderdtweeënzeventig vierkante meter (2.172 m²);
 7. lot 7 : een perceel grond met een totale oppervlakte van tweeduizend zeshonderd vierkante meter (2.600 m²);
- Aan elk van deze loten wordt één/zevende (1/7de) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toegekend in "de onverdeeldheid".

Wat betreft de bestemming van deze loten wordt verwezen naar de dwingende bepalingen van artikel 30 van dit reglement van medeëigendom.

Artikel 3.- Beschrijving van "de onverdeeldheid"

De onverdeeldheid bestaat uit de op het plan met gele kleur omrande toegangsweg (lot 8), waarop volgende nutsvoorzieningen zullen worden aangebracht :

- water;
- gas;
- electriciteit;
- telefoon; dit alles in de mate dat deze voorzieningen nuttig of noodzakelijk zijn voor de bestemming van de onverdeeldheid, zoals deze omschreven werd in artikel 1.c. van dit reglement. De nutsvoorzieningen voor de privatieve erven zullen evenwel exclusief ten laste blijven van het privatieve erf waarvoor ze bestemd zijn, inclusief de kosten voor de aanleg, het binnenleggen en de aansluiting ervan en dit vanaf de openbare weg tot de eindbestemming op elk privaat erf.

De eigenaars van de privatieve erven zullen moeten dulden dat de eventuele nutsvoorzieningen langs of over hun percelen worden getrokken dit volgens de eisen van de betrokken maatschappijen, met dien verstande evenwel dat de eigenaars van de privatieve erven nooit zullen verplicht worden bovengrondse leidingen over hun percelen te aanvaarden.

De onverdeeldheid zal dienen tot gemeenschappelijk gebruik van alle medeëigenaars, zoals hiervoor werd uiteengezet.

Artikel 4.- Privaat bezit

Elk privaat erf maakt een eigendom uit te privaten titel, met terzelfdertijd een recht van gedwongen medeëigendom in "de onverdeeldheid".

De private erven zijn hierboven beschreven onder artikel 2;

zij omvatten de grond van het erf en al wat op deze grond is of zal worden opgericht, ter uitzondering van de nutsvoorzieningen indien de betrokken maatschappijen zich het eigendomsrecht zouden voorbehouden.

Artikel 5.- Rechten op privatieve delen

Elke eigenaar heeft het recht ten volle te genieten van zijn eigendomsrecht en zijn privaat erf te gebruiken naar goeddunken, zonder te schaden aan de rechten van de andere eigenaars, zoals beschreven in dit reglement. Hij moet zijn privaat erf gebruiken als goede huisvader.

Het is de eigenaars evenwel verboden aan de opstallen of constructies wijzigingen aan te brengen, waardoor de harmonie van het kompleks in het gedrang wordt gebracht en meer in het bijzonder is het verboden, zonder éénparige toestemming van de algemene vergadering :

- de tuinaanleg te doen buiten het toezicht en zonder het voorafgaandelijk akkoord van de Naamloze Vennootschap "C.O.C.";

- de tuinaanleg te laten wijzigen zonder het voorafgaandelijk akkoord van de Naamloze Vennootschap "C.O.C."

Artikel 6.- Gedwongen onverdeeldheid

De verdeling der onverdeeldheid mag nooit gevraagd worden; deze mag nooit vervreemd worden of bezwaard worden met erf-dienstbaarheden noch belast worden met welke rechten ook dan samen met het toebehorende private erf en enkel in de verhouding toegewezen aan bedoeld privaat erf.

De hypotheeken en alle zakelijke rechten op een privaat erf bezwaren van rechtswege het gedeelte in de gemeenschappelijke delen, toegewezen aan dit privaat erf.

Artikel 7.

De onverdeeldheid blijft steeds de bestemming houden welke haar in deze basisakte toegewezen werden.

Veranderingen aan de hierboven toegewezen aandelen in onverdeeldheid en aan de bestemming van de onverdeeldheid kunnen niet geschieden dan met de toestemming van al de medeëigenaars.

Veranderingen aan de nutsvoorzieningen en opstallen van de onverdeeldheid worden met éénparigheid der stemmen van al de medeëigenaars beslist.

De kosten van deze veranderingen worden tussen de medeëigenaars verdeeld in verhouding tot hun aandeel in de onverdeeldheid.

Wanneer de vergadering verbeteringen van de onverdeeldheid, voorgesteld door één of meerdere privatieve eigenaars, weigert, kunnen deze laatsten voorstellen de kostprijs hiervan zelf te betalen. In dat geval zal een nieuwe stemming worden gehouden waarbij zal worden beslist met gewone meerderheid van stemmen, op voorwaarde evenwel dat de voorgestelde veranderingen geen verhoging meebrengen van meer dan tien procent van de gemeenschappelijke kosten die ten laste zijn van alle medeëi-

Tweede
blad.

4
8.

genaars.

Artikel 8.- Diensten

De kosten van het onderhoud van de onverdeeldheid zal tussen de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandeel in de on- verdeeldheid.

De algemene vergadering kan beslissen een persoon of firma aan te stellen voor het onderhoud van de onverdeeldheid.

De funkties van deze persoon of firma worden bepaald in het reglement van inwendige orde.

Artikel 9.- Algemene vergadering der medeëigenaars

De algemene vergadering der medeëigenaars beheert het eigendom waarvan zij medeëigenaars zijn voor wat betreft het gemeenschappelijk belang.

Zij is slechts geldig gehouden wanneer al de medeëigenaars aanwezig zijn of regelmatig opgeroepen werden.

Behoudens voor aangelegenheden waarover enkel met unanimitéit van alle medeëigenaars kan beslist worden en op voorwaarde dat de voor de betrokken beslissing voorgeschreven meerderheid bereikt wordt, binden de beslissingen der algemene vergadering, over de punten op de dagorde gebracht, al de medeëigenaars, zelfs diegenen die niet aanwezig zijn en/of diegenen die niet akkoord gaan.

Artikel 10.- Bestuurder

De algemene vergadering zal een bestuurder aanstellen, medeëigenaar of niet, gelast met het algemeen toezicht op het eigendom en de herstellingen aan de onverdeeldheid.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de bestuurder.

Artikel 11.- Gewone en buitengewone algemene vergadering

Jaarlijks zal er door de zorgen van de bestuurder een gewone algemene vergadering bijeengeroepen worden.

Dag en uur van die jaarlijkse vergadering zullen bepaald worden door de eerste algemene vergadering.

De vergaderingen moeten steeds plaatshebben op het grondgebied van de stad Antwerpen.

Buitengewone algemene vergaderingen moeten door de zorgen van de bestuurder bijeengeroepen worden telkens twee medeëigenaars hem daartoe verzoeken.

Artikel 12.- Bijeenroepingen

De bijeenroepingen tot de algemene vergadering, met vermelding van de dagorde, geschieden minstens acht dagen en hoogstens veertien dagen vóór de vastgestelde datum, bij aangetekende brief aan de medeëigenaars. Er kan slechts geldig beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde, behoudens andersluidend éénparig akkoord van alle medeëigenaars.

Artikel 13.- Samenstelling van de algemene vergadering

De algemene vergadering is samengesteld uit al de medeëigenaars. Een medeëigenaar of bestuurder kan worden vertegenwoordigd mits voorlegging van een schriftelijke volmacht.

Zo een privaatief erf, ingevolge successie of een andere wetti-

tige reden, behoort aan verschillende personen, zullen deze één enkel persoon moeten aanduiden om dit privaatief erf te vertegenwoordigen.

Artikel 14.- Bureau van de vergadering

De algemene vergadering zal bij gewone meerderheid van stemmen onder zijn leden een voorzitter aanduiden en een sekretaris. Dit laatste ambt zal bij voorkeur waargenomen worden door de bestuurder, tenzij deze werd aangeduid als voorzitter. In dit laatste geval zal één der medeëigenaars de funktie van sekretaris waarnemen.

Artikel 15.- Beslissingen

Principieel worden de beslissingen genomen met gewone meerderheid van de op de vergadering aanwezige of geldig vertegenwoordigde medeëigenaars.

De beslissingen, die betrekking hebben op de veranderingen van de frakties in onverdeelde medeëigendom, moeten genomen worden met éénparigheid van alle medeëigenaars.

De beslissingen die betrekking hebben op veranderingen aan de bestemming van de onverdeeldheid, aan de verdeling der gemeenschappelijke lasten en de heropbouw van de constructies die zich op de onverdeeldheid bevinden, moeten genomen worden met éénparigheid van stemmen van alle medeëigenaars.

Artikel 16.- Stemmen - Geldigheid der stemmen

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen, gelijk aan het aantal eenheden die hij bezit in de onverdeeldheid.

Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Artikel 17.- Goedkeuring van de staat van inkomsten en uitgaven van de bestuurder

De gewone algemene vergadering zal jaarlijks moeten beraadslagen over de goedkeuring van de staat van inkomsten en uitgaven van de bestuurder.

Deze staat zal minstens één maand voor deze vergadering gesloten worden en zal nagezien worden door de voorzitter of, indien de beheerder zelf voorzitter is, door de sekretaris.

Artikel 18.- Register der beslissingen

De beslissingen van de vergaderingen worden opgenomen in processen-verbaal, die overgeschreven worden in een bijzonder daartoe gehouden register en worden ondertekend door de voorzitter en de sekretaris. Dit register zal bewaard worden op een plaats aan te duiden door de algemene vergadering en de naam dragen : "REGISTER DER BESLISSINGEN".

De medeëigenaars die het verlangen kunnen er ter plaatse inzage en kopie van nemen.

Artikel 19.- Verdeling van en bijdrage in de gemeenschappelijke lasten

1. De volgende lasten worden gedragen door de medeëigenaars van de onverdeeldheid en dit, volgens de eenheden die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen :

- a) de vergoeding van de bestuurder;
- b) de premies van de verzekeringen met betrekking tot de on-

*Derde
blad.*

*⊕
8.*

verdeeldheid;

c) het loon van de persoon of firma gelast met het onderhoud van de onverdeeldheid;

d) de kosten van borstels, materialen en produkten nodig voor het onderhoud van de onverdeeldheid;

f) de kosten van elektriciteit, water en eventuele andere nutsvoorzieningen van de onverdeeldheid.

Artikel 20.- Belastingen

Tenzij de belastingen rechtstreeks vastgesteld worden in hoofde van iedere medeëigenaar, zullen deze gedragen worden door iedere medeëigenaar, in verhouding van zijn rechten in de onverdeeldheid.

Artikel 21.- Burgerlijke verantwoordelijkheid

De schade, veroorzaakt door de onverdeeldheid (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het eigendom, worden gedragen in verhouding met de aandelen in medeëigendom voor zover het gemeenschappelijke zaken betreft en zonder nadeel aan het verhaal dat de medeëigenaars kunnen uitoefenen tegen degene die een persoonlijke verantwoordelijkheid zou dragen, derde of medeëigenaar.

Artikel 23.

De medeëigenaar, die de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, moet alleen de kosten dragen die daaruit voortvloeien.

Artikel 24.- Herstellingen

De herstellingen en werken, uit te voeren aan de onverdeeldheid, worden gedragen door al de medeëigenaars, in verhouding van hun aandeel in de onverdeeldheid.

Deze herstellingen en werken zijn verdeeld in drie categorieën:

a) dringende herstellingen (zoals verlichting of signalisatie) : deze worden door de zorgen van de bestuurder hersteld, zonder voorafgaandelijke toestemming van de medeëigenaars;

b) noodzakelijke maar niet dringende herstellingen : deze kunnen worden uitgevoerd door de zorgen van de bestuurder, nadat hij de goedkeuring van de sekretaris en de voorzitter bekomen heeft;

c) niet noodzakelijke maar nuttige werken : deze kunnen alleen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering van de medeëigenaars.

Artikel 25.- Vrije toegang tot de privatieve erven

Alle herstellingen aan de onverdeeldheid, waarover regelmatig een beslissing werd genomen, moeten door de medeëigenaars toegelaten worden, zonder dat zij aanspraak kunnen maken op een vergoeding, zelfs indien door deze herstellingen de vrije toegang tot de privatieve erven zou verstoord worden. De bestuurder zal evenwel alle maatregelen moeten treffen om de herstellingen te laten uitvoeren op een wijze die zo kort en zo min mogelijk de toegang tot de privatieve erven verstoort of belemmert.

Artikel 26.- Heropbouw

Ingeval van volledige vernieling van de onverdeeldheid, zullen de kosten van heropbouw gedragen worden door al de medeëigenaars, in verhouding van hun respektievelijk aandeel in de onverdeeldheid.

Artikel 27.- Verzekeringen

De verzekering van de onverdeeldheid wordt gezamenlijk onderschreven door al de medeëigenaars, bij een verzekeringsmaatschappij aan te duiden door de algemene vergadering.

De gezamenlijke polissen, waarvan sprake in het eerste alinea, dekken alle risico's waartegen de algemene vergadering het nuttig acht zich te doen verzekeren en in het bijzonder het verhaal van derden, bureu of bezoekers.

De bestuurder zal de nodige stappen doen voor het aangaan der verzekeringen waarvan sprake in de twee vorige alinea's.

De medeëigenaars geven volmacht aan de bestuurder, teneinde in hun naam alle stukken te tekenen in verband met deze verzekeringen. De bestuurder betaalt de premiën als gemeenschappelijke lasten. De medeëigenaars zijn verplicht hun aandeel in de verzekeringspremiën te betalen vanaf de aankoop van hun privaatief erf.

De medeëigenaars zijn verplicht alle bijstand te verlenen die hun gevraagd wordt voor het afsluiten der verzekeringspolissen en de nodige akten en stukken te tekenen. Indien zij daaraan niet voldoen mag de bestuurder ze ingebrekestellen en volledig rechtsgeldig in hun plaats tekenen.

Artikel 28.- Schadegevallen - Ontvangst der vergoedingen

Ingeval van schade worden de vergoedingen, toegekend ingevolge de gezamenlijke polissen, opgetrokken door de bestuurder.

De bestuurder stort deze vergoedingen op een speciale rekening op een bank, in de voorwaarden bepaald door de vergadering. Er wordt rekening gehouden met de rechten van de bevoorrechte of hypothekaire schuldeisers. Deze clause mag hun geen enkele schade berokkenen en hun tussenkoms moet gevraagd worden.

Artikel 29.- Gebruik der vergoedingen

Het gebruik der vergoedingen wordt geregeld als volgt :

A. Indien het schadegeval gedeeltelijk is, gebruikt de bestuurder de door hem ontvangen vergoeding tot herstel der geteisterde plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om de plaatsen in hun vorige staat te herstellen, wordt het tekort door de bestuurder geïnd ten laste van al de medeëigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de onverdeeldheid.

Indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven gedaan voor het herstel van de schade, zal het overschot toekomen aan de medeëigenaars, in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, zoals hiervoren bepaald.

B. Indien het schadegeval totaal is :

De vergoeding wordt gebruikt tot de heropbouw, tenzij de medeëigenaars met éénparigheid van stemmen er anders over beschik-

Vierde
blad.

7
8.

ken.

Ingeval van ontoereikendheid van de schadevergoeding om de kosten te betalen van de heropbouw, is het supplement ten laste van de medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de onverdeeldheid. Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de dag waarop de vergadering hierover heeft beraadslaagd de intresten aan de rentevoet, vastgesteld door de vergadering lopen rechtens en zonder ingebrekestelling bij niet storting binnen gezegde termijn.

Artikel 30.- Bestemming der lokalen

De privatieve erven zijn uitsluitend bestemd tot gebruik als

- kantoorgebouw;
- hotel;
- laboratoria en bijbehorende magazijnen voor niet-intensief gebruik.

De bepalingen van dit artikel kunnen slechts met éénparigheid van alle medeëigenaars gewijzigd worden.

B. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 31.

Dit reglement mag gewijzigd worden door de algemene vergadering, volgens het algemeen principe vastgesteld in artikel 15 "Beslissingen" hiervoor.

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

Zij moeten eveneens ingeschreven worden in een speciaal boek, genaamd "REGISTER DER BESLISSINGEN", gehouden door de bestuurder en dat in eenzelfde tekst dit reglement van medeëigendom en de wijzigingen zal bevatten.

Artikel 32.- Vervreemding - Verhuring

Ingeval van vervreemding of van verhuring van een privaat erf van het eigendom, zal de verkoper of de verhuurder gehouden zijn kennis te geven van het "REGISTER DER BESLISSINGEN" aan de koper of de huurder.

Deze zal in de plaats gesteld worden in al de rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de vermeldingen vervat in het "REGISTER DER BESLISSINGEN".

De verkoper of verhuurder van een privaat erf van het eigendom is verplicht in de akte van verkoop of in het huurceel te doen inlassen dat de koper of de huurder kennis genomen heeft van het reglement van inwendige orde en de wijzigingen ervan en dat hij zich verbindt zich ernaar te gedragen.

Artikel 33.- Uitzicht

De werken, die betrekking hebben op de privatieve erven, waarvoor het onderhoud het uitzicht van het kompleks aanbelangt, moeten te gepasten tijde door iedere eigenaar uitgevoerd worden op zulke wijze dat het eigendom een uitzicht van goed onderhoud bewaart. De raamomlijstingen mogen door iedere eigenaar slechts vervangen worden door profielen van een gelijkwaardig uitzicht en kleur.

De medeëigenaars en hun huurders of bewoners mogen aan de ven-

sters of terrassen geen enkel voorwerp plaatsen.
Het is verboden publiciteit te maken op de gevels, deuren, vensters en terrassen van het privaat erf. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden, onder voorbehoud van wat volgt : publiciteit uitsluitend voor het ter plaatse gevestigde bedrijf met een maximum van vijftwintig vierkante meter per privaat erf, op te splitsen naar keuze.
Bovendien zal ieder eigenaar op de onverdeeldheid mogen aanbrengen : één of meerdere wegwijzers, conform het model bepaald door de bestuurder en enkel in te planten op de ruimten daartoe bestemd door de bestuurder.

Artikel 34.- Verkeer

Binnen de onverdeeldheid zullen de nodige signalisaties worden aangebracht tot beperking van de snelheid van de voertuigen die zich aldaar bevinden en het goede verloop van het verkeer, het al volgens de bepalingen die terzake met gewone meerderheid van stemmen worden genomen door de algemene vergadering.

Artikel 35.- Bestuurder - Taak van de bestuurder

Zoals voormeld zal er een bestuurder aangesteld worden, mede-eigenaar of niet.

De bestuurder zorgt voor het uitvoeren van het onderhoud van de onverdeeldheid, het uitvoeren op eigen gezag van de dringende herstellingen en het uitvoeren van de andere herstellingen waartoe werd besloten door wie het behoort.

Hij int de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten volgens de verhoudingen in dit reglement bepaald en zorgt voor de betaling ervan.

De bestuurder voert de door de algemene vergadering genomen beslissingen uit.

Hij legt jaarlijks zijn staat van uitgaven en inkomsten voor aan de algemene vergadering, zoals in dit reglement voorzien. Driemaandelijks overhandigt hij aan elke medeëigenaar zijn afrekening en ontvangt het bedrag ervan.

Hij int van elke medeëigenaar een provisie voor het dekken der gemeenschappelijke lasten. Het bedrag van deze provisie wordt bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering kan beslissen een reservefonds aan te leggen om in te staan voor de uitgaven die verband houden met eventuele herstellingen; zij bepaalt het doel van dit fonds en de wijze waarop het zal belegd worden.

Indien een medeëigenaar weigert zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven te betalen, kan de bestuurder, zonder ingebrekestelling, alle diensten zoals gas; elektriciteit, water en andere van die medeëigenaar doen afsnijden. Dit beding is essentieel en onverbidlijk. De medeëigenaar die zich door enig middel verzet tegen deze sanktie, loopt van rechtswege een boete op van vijfduizend frank voor elke dag vertraging. Deze boete komt ten goede aan het reservefonds.

Daarenboven heeft de bestuurder het recht de ingebreke blijvende medeëigenaar te dagvaarden in naam van alle medeëigenaars,

Vijfde
blad.

Ⓝ

8.

die hem hiertoe van nu af aan machtiging geven. Ingeval het erf van de ingebreke blijvende eigenaar verhuurd is, is de bestuurder gerechtigd om zelf de huurprijs te ontvangen tot be- loop van de verschuldigde sommen.

De bestuurder heeft in dit opzicht volledige volmacht en de huurder zal geldig ten opzichte van de verhuurder bevrijd zijn door de betaling aan de bestuurder.

Voormelde sancties mogen eveneens getroffen worden ingeval een medeëigenaar na herhaalde aanmaningen in overtreding blijft met om het even welk artikel van het huidig reglement van medeëigendom.

C. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 36.- Betwistingen - Arbitrage

Alle betwistingen, waartoe de uitvoering of de interpretatie der bedingen van onderhavig algemeen reglement van medeëigendom aanleiding zou geven, worden verplichtend beslecht door een scheidsrechter, in gemeen overleg aan te duiden door de betrokken partijen, binnen de acht dagen volgend op het schriftelijk verzoek daartoe gericht door de meest naarstige partij aan alle betrokkenen.

Bij gebrek aan akkoord daaromtrent, zal de scheidsrechter benoemd worden door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen en dit op verzoek van de meest naarstige partij.

De scheidsrechter moet uitspraak doen volgens het geldend recht maar zal niet afwijken van de beschikkingen van onderhavig reglement van medeëigendom. Hij moet uitspraak doen binnen de zestig dagen na zijn benoeming, op straf van verval van zijn ambt en van de schadevergoeding.

Zijn uitspraak is definitief, zonder dat beroep, voorziening in cassatie of burgerlijk verzoekschrift mogelijk zijn. De kosten van arbitrage zijn ten laste van de verliezende partij.

Artikel 37.- Woonstkeuze - Verplichting

In alle overdrachtskontrakten van zakelijke rechten of van genot, betrekking hebbende op een gedeelte van het eigendom, moeten partijen woonstkeuze doen te Antwerpen.

Indien aan deze voorwaarde niet voldaan is, zal de woonstkeuze van rechtswege aanzien worden als gedaan zijnde in het eigendom zelf.

Overgangsbepaling.

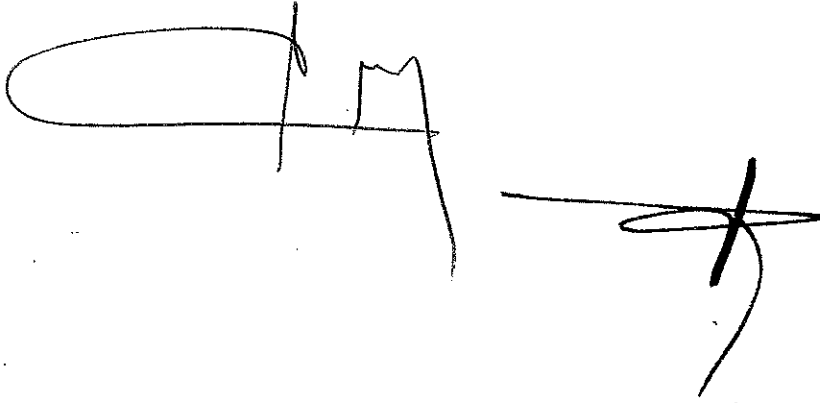
Gedurende een eerste periode eindigend op dertig juni negentienhonderd vijftien, zal de functie van bestuurder - behoudens vrijwillig ontslag - waargenomen worden door de Naamloze Vennootschap "C.O.C.", mits een bezoldiging van een niet-geïndexeerd bedrag van vijfendertigduizend frank per maand (dit alles exclusief bewezen kosten).

Deze overgangsbepaling kan slechts met unanimiteit gewijzigd worden.

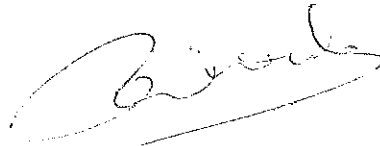
Zesde en
laatste
blad.

Ne varietur getekend om gehecht te blijven aan een akte
verleden door notaris Marc DE GRAEVE te Antwerpen op dertig
juni negentienhonderd tweeënegentig.

Φ
8.

The image shows two handwritten signatures. The first is a large, stylized signature that appears to be 'M' or 'MG' with a horizontal line underneath. The second is a smaller, more compact signature with a cross-like shape.

Geregistreerd zes bladen geen renvooren
te Antwerpen, elfde kantoor der registratie
op, 010792
boek 145 blad 9068 van 9.26.
Ontvangen! ZEVENHONDERDVIJFTIG FRANK (750 BF)
De ontvanges. um.

A handwritten signature in cursive script, which appears to be 'L. Wouters'.

L. WOUTERS