

Ref. n° 9707

- BASISAKTE -

Van de Residentie 'MOORTEBEEK'.
Ninoofsesteenweg nummer 1086 te
Sint Jans Molenbeek.



Het jaar negentienhonderd zesenzeventig,
De vier maart
Voor ons Meester Maurice WALRAVENS, Notaris verblijvende
te Schepdaal.

ZIJN VERSCHENEN :

X 361655

[Redacted section containing names and details of the parties present at the notary office.]

Hierna steeds genoemd "de eigenaar bouwer"
Welke komparanten ons, ondergetekende notaris, aanzoekt
hebben als volgt de basisakte op te stellen met het regle-
ment van mede-eigendom van een appartementsgebouw "Residenti
Moortebeek" genaamd op te richten te Sint Jans Molenbeek,
Ninoofsesteenweg nummer 1086, op de hierna beschreven bouw-
grond ;

Hoofdstuk I : Beschrijving van de Bouwgrond

Gemeente Sint Jans Molenbeek :

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Ninoofsesteenweg nummer 1086 met een gevelbreedte van zeventien meter zes en negentig centimeter gekend ten kadaster wijk C delen van nummers 4I/h/13, 4I a/18 en 4I o/16 inhoudende in oppervlakte volgens nagemelde meting vijf aren dertien centiaren zeven en veertig tiennmilliaren, zijnde het LOT EEN van het hier aangehecht plan.

HOOFDSTUK II. -- OORSPRONG VAN EIGENDOM.

de

...

Hi

de

e

de

...

dat



X 361656

2/5

van

of

van

of

of

of

of

van

in

de wet tot de hofre in vruchtge...

HOOFDSTUK III. -- METING.

De grond waarop voorschreven gebouw werd opgericht werd gemeten door de Heer Etienne Bogcort, landmeter te Dilbeek, Tuinbouwlaan, 34, welke er een grondkaart met proces verbaal van meting heeft van opgemaakt in dato van veertien februari

negentien honderd zes en zeventig, welke grondkaart hieraan zal gehecht blijven om samen met deze geboekt te worden.

Op voormelde grondkaart staat het goed afgebeeld onder het lot één.

HOOFDSTUK I V. VOORWAARDEN IN VROEGERE EIGENDOMSTITELS.

In de akte verleden voor de notarissen Dhont te Sint Joost ten Noode, Verbist te Anderlecht en Ooms te Brussel staat hetvolgende vermeld:

"Il résulte des données de Monsieur Marcel Van Erpe, auteur des plans:

"Qu'en ce qui concerne le lot 3, soit l'immeuble 1086 Chaussée de Ninove à Molenbeek Saint Jean, les terrains à bâtir de mil neuf cent trente ayant reçu des constructions, les murs séparatifs sont présumés mitoyens jusqu'à hauteur d'héberges ou de clôture.

"De même les clôtures en béton vers les voisins de gauche et de droite sont également présumées mitoyennes. Néanmoins les propriétaires ne peuvent fournir aucune précision à ce sujet et, dès lors, les adjudicataires auront pour toutes questions de mitoyennetés qui viendraient à être soulevées, à traiter avec les tiers intéressés, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

"Il est fait observer en outre, qu'un projet d'alignement est actuellement à l'étude en vue de l'élargissement de la rue Van Souet.

"La voirie à front de la dite rue n'étant pas encore équipée, toute demande d'autorisation de bâtir sur la partie de terrain du lot trois à front de la dite rue, serait momentanément refusée.

De kopern van private en gemeenschappelijke delen zullen behouden in de rechten en de verplichtingen van de verschillende artikelen die strekken tot deze bepalingen.



X 361657

HOOFDSTUK V. BOUWVERGUNNING.

De eigenaar bouwver heeft ons vervolgens voorgelegd de bouwvergunning nummer 30.548 bis houdende uittreksel uit de notulen van het Schepencollege van de gemeente Sint Jans Molenbeek hetwelk ter zitting van negentien december negentien honderd vijftien, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar (272 AB/5719) besluit tot het verlenen van de vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw van vier verdiepingen en technisch verdiep, overeenkomstig de voorgelegde plannen.

HOOFDSTUK VI. BASISAKTE.

A) Beslissing tot oprichting van het appartementsgebouw.

Gebruik makend van de mogelijkheden voorzien bij artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek, heeft de eigenaar bouwver beslist op de voorschreven grond, een appartementsgebouw op te richten genaamd "Residentie NOORTEBEEK".

B) Plannen.

De eigenaar bouwver heeft door de Heer Willy CORNELIS, architect, Kerkstraat, 1 te Schepdaal, de plannen en de beschrijving van het appartementsgebouw laten opstellen. Deze plannen werden door het Schepencollege van de gemeente Sint Jans Molenbeek goedgekeurd in dato van negentien december negentienhonderd vijftien.

C) Bijlagen aan de Basisakte.

De eigenaar bouwver heeft de ondergetekende notaris WALRAVENS aangezicht de basisakte op te stellen waarbij het appartementsgebouw waarvan sprake gepleatst wordt onder het aansiel van de medeëigendom en de godwongen onverdeelheid, overeenkomstig de bepalingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

De onderhavige basisakte, die juridisch gestalte geeft aan deze Residentie, worden volgende bijlagen gevoegd:

- 6
- 1) de bouwvergunning,
 - 2) het algemeen reglement van medeëigendom,
 - 3) De hierna opgesomde plannen.
 - a) plan 1 verbeeldende de doorsneden van het gebouw
 - b) plan 2 verbeeldende de voor- en achtergevel van het gebouw
 - c) plan 3 verbeeldende de kelder- en garage verdieping
 - d) plan 4 verbeeldende het gelijkvloers met achtermagazijn
 - e) plan 5 verbeeldende de verdiepingen, één, twee, drie en vier.
 - f) plan 6 verbeeldende de dakflats op het technisch verdieping.
 - 4) het lastenboek.

D) Algemene bepalingen betreffende de plannen, de beschrijving van de gemeenschappelijke delen en de privatieve lokalen.

De beschrijving gegeven van de gemeenschappelijke delen, zoals deze hierna volgt, is louter aanwijzend en niet beperkend.

De ontlede plannen kunnen wijzigingen ondergaan.

1) om te voldoen aan de eisen gesteld of te stellen door de Dienst van Stedebouw en andere openbare besturen en in-
triciteitsnet ;

2) om de bouwwerken te kunnen uitvoeren overeenkomstig met de regels van de bouwkunst ;

3) om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren ;

4) om over te gaan tot de hierna vermelde wijzigingen die steeds toegelaten zijn.

Het is immers steeds geoorloofd :

- a) twee appartementen zich bevindende op eenzelfde waterpashoogte samen te voegen tot één enkel appartement ;



080
059
091
093
033
X

b) twee of meer appartementen van het gebouw en zich bevindende op verschillende waterpashoogten maar waarvan de zoldering de vloer raakt samen te voegen tot één enkel appartement, om een duplex appartement te vormen bediend door een privatieve trap binnenin het appartement. In dit geval worden de kwotiteiten gehecht aan beide appartementen samengesteld.

c) van één appartement, een lokaal of een deel van een lokaal af te nemen om het in te lijven bij het aanpalende appartement ; in dit geval zullen de kwotiteiten gehecht aan de beide appartementen opnieuw verdeeld worden. Deze zullen alsdan vastgesteld worden in de verkoopakten. Het is eveneens toegelaten dergelijke samenvoegingen te niet te doen en tot een herverdeling over te gaan mits alsdan teruggekomen wordt naar het normale type.

De eigenaar bouwer behoudt zich het recht voor één of meer verdiepingen te verdelen op een andere wijze dan voorzien in de hieraangehechte plannen, indien hij dit nodig acht om deze te kunnen verkopen. Hij zal dit mogen doen zonder de goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars te moeten bekomen.

De hieraangehechte plannen zijn trouwens enkel gegeven ten titel van louter inlichting en zolang de op te richten gebouwen van de residentie niet volledig afgewerkt zijn, kunnen deze plannen steeds gewijzigd worden op voorwaarde dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de inrichting en de stevigheid van het gebouw en niet strijdig zijn met het gemeenschappelijk belang van de medeëigenaars.

Deze wijzigingen mogen nochtans de inhoud noch de oppervlakte van reeds verkochte privatieve lokalen veranderen noch aantasten.

Hierin het bijzonder behoudt de eigenaar bouwer zich het recht voor zonder tussentijd van de eigenaars van de reeds

verkochte lokalen en dit tot en met de afwerking van het volledige appartementsgebouw, twee of meer appartementen in één groot appartement te verenigen, er de binnen verdeling van te wijzigen, lokalen van het ene appartement bij het aanpalend appartement te voegen, de kwotiteiten ervan om te delen, de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen als daar zijn halls en overlopen te wijzigen om de herinrichting van een appartement mogelijk te maken of te vergemakkelijken al deze wijzigingen enkel aangehaald zijnde als louter voorbeelden.

Bovendien zijn de afmetingen en andere cijfergegevens vermeld op de plans enkel gegeven ten louter aanwijzende titel, ieder verschil tussen de werkelijke afmetingen en oppervlakten en deze vermeld op de plannen kan nooit aanleiding geven tot enige afrekening.

De eigenaar die werken zou laten uitvoeren, zoals hierboven vermeld, na het einde van de bouwwerken zal verantwoordelijk zijn jegens de overige medeëigenaars voor ieder nadeel dat er zou kunnen voortvloeien, hetzij voor de gemeenschappelijke delen, hetzij voor de particuliere delen toebehorend aan medeëigenaars van het gebouw; hij zal, voor deze werken te mogen aanvaarden, in handen van de syndic een borg moeten stellen, waarvan het bedrag zal vastgesteld worden door de algemene vergadering van de medeëigenaars, borg die echter niet lager zal mogen zijn dan tien tot honderd van de totale koopprijs van de uit te voeren werken. De syndic zal eventueel het bedrag van deze waarborg aanwenden om de werken te herstellen, en acht de waarborgsom niet voldoende, hij zal deze eigenaar het verschil moeten opleggen.

Wanneer het bedrag van de waarborgsom niet voldoende is, zal de eigenaar het verschil moeten opleggen.

Wanneer het bedrag van de waarborgsom niet voldoende is, zal de eigenaar het verschil moeten opleggen.



661659
661659
661659
661659
XX

Het zal omvatten : kelder verdieping met kelders en garage, gelijkvloers met appartement en achtermagazijn, de eerste, tweede, derde en vierde verdieping, en een vijfde verdieping met twee dakflats genaamd technisch verdiep.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in duizend/duizendste 1000/1000.

1) Beschrijving van de kelder en garageverdieping volgens plan 3.

a) gemeenschappelijke delen. Garage, in- of uitrit, gang, liftruimte, trap en trapzaal, kelder met tellers, manoeuvreerplaats voor wagens naar de individuele standplaatsen, de verluchtingen, en in het algemeen alles wat dienstig is voor de gemeenschap.

b) particuliere delen. 1) veertien kelders genummerd van één tot veertien.

De kelders bevatten geen aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, verschillend van diegene die het appartement uitmaken waarvan de kelder een particuliere afhankelijkheid is.

Een kelder kan slechts toebehoren aan de eigenaar van een appartement van het gebouw; hij kan niet verhuurd worden noch in gebruik gegeven worden tenzij aan een persoon die een appartement bezit. De vervreemding van kelders tussen de eigenaars van appartementen in het gebouw is niet toegelaten.

2) dertien particuliere standplaatsen voor personenwagens genummerd van één tot en met dertien alsmede een vrije ruimte in de hoek deel uitmakende voor de ene helft van de standplaats tien en voor de andere helft van de standplaats dertien.

De standplaatsen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 en 12 omvatten ook :

- a) in privative en uitsluitende eigendom ; de staanplaats zelf.
- b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid ; de vier/duizendsten 4/1.000 der gemene delen waarin begrepen de grond.
- De staanplaatsen nummers 10 en 13 omvatten elk
 - a) in privative en uitsluitende eigendom ; de staanplaats zelf.
 - b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid ; de vijf/duizendsten 5/1.000 der gemene delen waarin begrepen de grond.
- 2) Beschrijving van het gelijkvloers volgens plan nr 4.
 - A) Gemeenschappelijke delen. Hall, lift met liftkoker, trap en trapzaal, schouwen, verluchtingen, leidingen, de doornit en afrit voor personenwagens naar ondergrondse garage.
 - B) Privatieve delen. Een handelsgelijkvloers, rechts gelegen (gezien vanaf de steenweg) en een achter magazijn of bergplaats, desgevallend garageruimte gelegen achter het handelsgelijkvloers met toegang langs de afritsteenweg.
 - 1) een handelsgelijkvloers omvattende
 - a) in privative en uitsluitende eigendom ; hall, apotheek, buroel, labo met berging, W.C., berging buroel vooraan straatzijde.
 - b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid ; 50-veertig/duizendsten 70/1.000 der gemene delen waarin begrepen de grond.
 - 2) een magazijn omvattende
 - a) in privative en uitsluitende eigendom ; een ruime te bestemd voor magazijn, bergplaats, stallier of parking met toegang langs de afritsteenweg.



099196 X

- b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid ; de achtenvijftig/duizendste 58/1.000 der gemene delen waarin begrepen de grond.
- 3) Beschrijving der verdiepingen één, twee, drie en vier volgens plan nummer 5.
 - Elk van deze verdiepingen omvat
 - A) Gemeenschappelijke delen. Hall, trap met trapzaal, lift met liftkoker, schouwen, verluchtingen en leidingen.
 - B) Privatieve gedeelten.
 - a) een appartement links in het gebouw gelegen gezien vanaf de straat, genaamd "L".
 - b) een appartement rechts in het gebouw gelegen gezien vanaf de straat, genaamd "R".
 - c) een appartement (studio) midden achteraan in het gebouw gelegen gezien vanaf de straat, genaamd "S".
 - Elk appartement links, genaamd "L" omvat
 - a) in privative en uitsluitende eigendom ; hall, slaapkamer, living, badkamer, kast, nachthall, twee slaapkamers, keuken met terras.
 - b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid. De zeventig/duizendste 70/1.000 der gemene delen waarin begrepen de grond.
 - Elk appartement rechts, genaamd "R" omvat
 - a) in privative en uitsluitende eigendom ; hall, slaapkamer, living, badkamer, kast, nachthall, twee slaapkamers, keuken met terras.
 - b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid. De zeventig/duizendste 70/1.000 der gemene delen waarin begrepen de grond.
- 4) Beschrijving der vijfde verdieping genaamd Technische verdieping volgens plan nummer 6.
 - Elk verdiep omvat

A) Gemeenschappelijke delen. Hall, trap met trapzaai, en toegang naar dak, machienekamer der lift, schouwen, verluchtingen en leidingen.

B) Privatieve delen.

1) De dakflat gelegen links, gezien van de straat genaamd D.L. omvattende

a) in privatieve en uitsluitende eigendom, Hall-kleedkamer, W.C., keuken, living en slaapkamer, badkamer en terras,

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeelbaarheid : De zesenveertig/duizendste 46/1.000 der gemene delen waarin begrepen de grond.

2) De dakflat gelegen rechts gezien van de straat genaamd D.R. omvattende

a) in privatieve en uitsluitende eigendom, Hall-kleedkamer, W.C., badkamer, slaapkamer, living en keuken met terras.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeelbaarheid ; De achtenveertig/duizendste 48/1.000 der gemene delen waarin begrepen de grond.

VERDELINGSTABEL DER AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Loze aandelen werden vastgesteld rekening houdend met de oppervlakte en de belangrijkheid der privatieve gedeelten in verhouding tot het geheel van de oppervlakte van de privatieve gedeelten van het gebouw.

Zij werden opgesteld in aantallen en verdeeld als volgt:

- 1) vijf steunplaatsen voor parkeerplaatsen en verdeeld als volgt:
 - 11 x 1/1000 = 11/1000
 - 1 x 1/1000 = 1/1000
- 2) twee steunplaatsen voor parkeerplaatsen en verdeeld als volgt:
 - 2 x 1/1000 = 2/1000



199199
199199
361661
361661
X X

18

3) het magazijn - bergplaats - parking op het gelijkvloers = achtenvijftig/duizendste =	58/1.000
4) het handelsgelijkvloers vooraan op het gelijkvloers = zeventig/duizendste =	70/1.000
3) De appartementen gelegen op verdieping één links, genaamd 1 L = zeventig/duizendste =	70/1.000
verdieping twee links genaamd 2 L = zeventig/duizendste =	70/1.000
verdieping drie links genaamd 3 L = zeventig/duizendste =	70/1.000
verdieping vier links genaamd 4 L = zeventig/duizendste =	70/1.000
verdieping één rechts genaamd 1 R = zeventig/duizendste =	70/1.000
verdieping twee rechts genaamd 2 R = zeventig/duizendste =	70/1.000
verdieping drie rechts genaamd 3 R = zeventig/duizendste =	70/1.000
verdieping vier rechts genaamd 4 R = zeventig/duizendste =	70/1.000
verdieping één achteraan midden genaamd 1 S = éénenvoertig/duizendste =	41/1.000
verdieping twee achteraan midden genaamd 2 S = éénenvoertig/duizendste =	41/1.000
verdieping drie achteraan midden genaamd 3 S = éénenvoertig/duizendste =	41/1.000
verdieping vier achteraan midden genaamd 4 S = éénenvoertig/duizendste =	41/1.000
accidenciel verdieping links genaamd D.L. = zesenveertig/duizendste =	46/1.000
accidenciel verdieping rechts genaamd D.R. = acht- enveertig/duizendste =	48/1.000
Totaal aantal aandelen	1.000/1.000

Iedere vervreemding van een privaat lokaal (appartement of garage) omvat noodzakelijk de vervreemding van de kwotiteit in de gemeenschappelijke delen en in de grond, die er het onafscheidbaar accessorium van uitmaken.

Het vestigen van hypotheekrechten en andere zakelijke rechten treft terzelfdertijd én de uitsluitend privaatieve eigendomsrechten én de onverdeelde gemeenschappelijke delen die er het accessorium van zijn.

Deze verdeling is definitief, maar kan geen afbreuk doen aan de hiervoren toelaatbaar voorszene wijzigingen.

F) Reglement van medeëigendom.

De verdeling van het appartementsgebouw in verschillende privaatieve delen, aanleiding zijnde tot het tot stand komen van de gemeenschappelijke delen, noodzaakt het opstellen van een algemeen reglement van medeëigendom.

Om alle moeilijkheden te voorkomen in alle betrekkingen van huurschap, eigendom, medeëigendom, en om een behoorlijk beheer te verzekeren van de gemeenschappelijke delen, van hun onderhoud, herstelling, behoud en eventueel van hun heropbouw en van de heropbouw van gans het gebouw, heeft de eigenaar-bouwer een algemeen reglement van medeëigendom opgesteld, bestaande uit het zakelijk statuut of het reglement van inwendige orde.

Dit algemeen reglement van medeëigendom verbindt de eigenaar-bouwer, coëxponentelijk eigenaar van al de privaatieve en gemeenschappelijke elementen van het appartementsgebouw en verbindt al zijn opvolgers rechtverkrigenden te gelijk welke titel.

Het zakelijk statuut wordt aan alle medeëigenaars of titulaires van een zakelijk recht, zo langdan om toekomstige opgelegd alsmede aan hun erfgenamen en rechtverkrigenden te gelijk welke titel.

Het is hun tegemeenbaar door de overschrijving ervan op



X 361602

het bevoegd kantoor der hypotheken van de ligging van het onroerend goed.

De beschikkingen van dit statuut zijn onveranderlijk, behoudens instemming van al de medeëigenaars, vast te stellen bij notariële akte en over te schrijven op het hypotheekkantoor van de ligging van het goed.

Het reglement van inwendige orde slaat op het genot van het gebouw en op de bijzonderheden van het leven in gemeenschap; dit reglement heeft geen zakelijk karakter en kan gewijzigd worden in de voorwaarden die zullen bepaald worden door wijzigingen zullen vastgelegd worden in processen-verbaal van de algemene vergadering en ingeschreven worden in een speciaal register dat alle verslagen zal bevatten van de algemene vergaderingen. Dit register zal, zonder verplaatsing aan al de medeëigenaars ten inzage worden gehouden door de syndic.

De wijzigingen spruitende uit dit register aan het reglement van inwendige orde zullen steeds aan de nieuwe rechtverkrigenden moeten kenbaar gemaakt worden door de verkrigenden.

G) BEWIJZENDE VOORWAARDEN.

1) Het dak.

Het dak van het appartementsgebouw is terrasvormig; dit terras is niet toegankelijk tenzij voor herstelling en voor onderhoud van de gemeenschappelijke delen die er in uitliggen: schermen en verluchtingspijpen en voor het personeel van verhuurondernemingen.

2) Beleidingen en buizen.

De beleidingen en afloop buizen en electriciteitsleidingen, water- en gasleidingen en in het algemeen alle kanalisaties, welke door de privaatieve kelders (reserve-lokalen) en door de gangen worden langsbeen de wanden en/of het plafond

De eigenaars of gebruikers van gezegde kelders (reserveloka-
len) en garages, zullen uit dien hoofde geen aanspraak
kunnen maken op enige vergoeding en zullen vrije toegang
moeten verlenen tot deze kelders, (reservelokalen) en gara-
ges om zo nodig alle herstellingen uit te voeren.

b) Juridische verdeling. De juridische verdeling van het
gebouw kan in geen enkel opzicht schaden aan de bouwkundige
eenheid van het gebouw, zodat alle privaatieve elementen we-
derkerig en terzelfdertijd als heersende en lijdende erven
moeten aangezien worden voor al wat onder meer betreft i.
alle soorten kanalisaties van water, gas, elektriciteit,
aflopen, verwarming, luchtkokers en schouwpijpen
Deze opsomming is niet limitatief maar dient enkel als
voorbeeld ;
- alle uitzichten, licht- en luchtstroomen ;
- de afloop van de regenwater ;
- de installaties voor de ontvangst van radio- en televisie-
uitzendingen.

ii) Apparatuur voor de behandeling van het water.
De apparatuur voor de behandeling van het water maakt
een deel uit van het verkoopkontraakt.
Indien de eigenaar-bouwer de installatie van deze appa-
- ratuur onmisbaar mocht oordelen, dan zal hij het recht heb-
- ben daarvoor de best geschikte de vooraf te sluiten
- overeenkomst te sluiten.
De koper zal de kosten van de installatie en de voort-
- voortgang van de werken aan
- de vooraf te sluiten
- de Gemeenschap.

peilijke delen bezit.

4) Open haarden.

Open haarden worden gedoogd op risico van de kopers.
Open haarden en siermantels mogen enkel gebouwd worden door
firma's aangenomen door de eigenaar-bouwer.

5) Lichtreclames en publiciteit aan de voorgevel en de
ramen.

Geen enkele lichtreclame of publiciteit zal geduld wor-
den op de geheelheid van de voorgevel en ramen van het ge-
bouw. Wel mag op bescheiden wijze een plaat aangebracht met
naam en titel van beroep.

6) Privatieve meters - hoofdaansluiting.

De kosten voor de levering en de plaatsing van de indi-
viduele meters van elektriciteit, water en gas zijn wel
begrepen in de prijs en voorwaarden van de verkoop.

De plaatsing binnenin de Residentie van de hoofdleidin-
gen van elektriciteit, water en gas valt ten laste van de
eigenaar-bouwer.

De eigenaar-bouwer heeft het recht individuele meters te
voorsien en zal met dit doel aankoopkontrakten en huurkon-
- trakten, erin begrepen de onderhoudskontrakten, mogen af-
- sluiten.

De kopers zijn ertoe gehouden deze aldus afgesloten kon-
- trakten over te nemen en er de kosten van te betalen als
- bijvoorbeeld de aankoopkosten of huurprijzen van de meters,
- plaatsingskosten, de onderhoudskosten en andere.

7) Verzekering tegen brand.

Het leveren en het plaatsen van brandblusapparaten maakt
een deel uit van het ondernemingskontraakt. Voor het geval
- verhoud het plaatsen van brandblusapparaten oplegt zullen
- alle kosten die er zouden kunnen voortvloeien, als bvb.
- de aankoop- of huurprijs, de plaatsings- en onderhoudskosten
- van de apparaten ten laste van de kopers van de appartementen



X 361663

en van de andere privative lokalen van de Residentie vallen in verhouding tot het aantal aandelen dat ieder privaatief element bezit in de gemeenschappelijke delen.

8) Verwarmingsinstallatie.

De verwarmingsinstallatie zal met gas werken.

Elk appartement heeft eigen gasketel met ingebouwde boiler voor vijftig liter warm water.

Het verbruik van gas en elektriciteit, door individuele tellers aangegeven is ten laste van de eigenaars der privative gedeelten.

9) Verzekeringen.

a) De eigenaar-bouwer zal vrij de verplichte verzekeringen als ook de haar nuttig voorkomende verzekeringen onderschrijven in het belang van het gebouw.

b) De verzekeringen betreffende de Residentie zullen aan de meest voordelige voorwaarden afgesloten worden bij maatschappijen van eerste rang.

De gemeenschap van de medeëigenaars zal deze verzekering moeten voortzetten en er de premies van betalen.

De medeëigenaars die grondpandelijke bijvoegsels van de brandpolis zouden verlangen, kunnen deze onmiddellijk bekomen, zelfs voor de overdracht van de verzekering op de gemeenschap.

c) Indien de beroepsbedrijvigheid of de persoonlijke daad van een familielid van een medeëigenaar aanleiding geeft tot een bijpremie of tot vermeerdering van de premie, dan zal deze medeëigenaar er toe gehouden zijn deze te dragen en de bijpremie of de verhoging te betalen. De betrok-

ken eigenaar, zal gehouden zijn deze bijpremies of premieverhogingen terug te betalen aan de eigenaar-bouwer of aan de gemeenschap.

Ieder eigenaar kan op zijn kosten een bijkomende verzekering afsluiten indien hij van oordeel is dat de algemene verzekering onvoldoende is. Hij is echter verplicht deze bijkomende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij van de oorspronkelijke polissen.

10) Voorbehoud van gemeenschap.

De eigenaar-bouwer behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor aangaande de scheidingsmuren en afsluitingsmuren die op te richten zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de eigenaar-bouwer mogelijk te maken in zijn uitsluitend voordeel, de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De eigenaar-bouwer heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmating, de schatting en de overdracht van deze muren, of het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenschap kan voor de eigenaar-bouwer, noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de medeëigenaars der gemeenschappelijke gedeelten zou nodig gevonden worden om het weislegen van deze behandeling te verzekeren, dan zullen zij vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen zodra zij daartoe aangezocht worden, op afbraak van schadevergoedingen.



X 361664

11) Erfdienstbaarheden.

De eigenaar-bouwer voorziet de mogelijkheid tot oprichting van een tweede appartementsgebouw langsneen de Van Soeststraat.

Ingeval tot de verwezenlijking van dit tweede appartementsgebouw wordt overgegaan, wordt van nu af bepaald dat het tweede appartementsgebouw (Van Soeststraat) ondergronds op twee verschillende niveaus met onderhavig gebouw ~~kan~~ verbonden worden.

Wegens het niveau-verschil Ninoofsesteenweg - Van Soeststraat zal de aansluiting kunnen gebeuren met de kelder-parkeerverdiep en het gelijkvloersverdiep van het onderhavig gebouw van de Ninoofsesteenweg. Dienengevolge zal de achtermuur op deze verdiepingen valitundig mogen een opening ondergaan aangepast aan de noodwendigheden. Van nu af wordt ten voordele van het toekomstig gebouw van de Van Soeststraat (heersend erf) een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang gesticht ten laste van het gebouw Ninoofsesteenweg (lijdend erf). De doorgang van wagens zal kunnen gebeuren van het ene gebouw naar het andere en ~~dit~~ op beide niveaus.

De kosten van onderhoud of herstelling van de overgangen welke door de medeigenaars der beide gebouwen kunnen worden gebruikt zijn ten laste der gemeenschap van de beide gebouwen (ieder voor vijftig ten honderd).

Daarenboven wordt bepaald dat er ingelijfd een erfdienstbaarheid van waterafloop zal ontstaan in verband van het gebouw van Soeststraat (heersend erf) latende tot het gebouw Ninoofsesteenweg (lijdend erf). De regen- en afvalwater van het gebouw van Soeststraat zullen ten titel van kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid mogen afgevoerd worden langs en via de aansluiting van het gebouw der Ninoofsesteenweg.

De onderhoud en herstelling van deze



361665
X

7 8

kanalisatie zullen gedragen worden door de gemeenschap van de beide gebouwen (ieder voor vijftig ten honderd).

Bij het omverhuizingsdoeleinden wordt er een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van opening gesticht ten laste van de eigendom van het magazijn/bergplaats gelegen op het gelijkvloers (gelegen achter de apotheek). Deze erfdienstbaarheid wordt tot stand gebracht in voordeel van de eigenaars der appartementen aan de achterzijde van het gebouw en langs deze ruimte of opening hun meubelen over te brengen. Met dat doel zal er een open te maken ruimte worden voorzien in het dak van het magazijn/bergplaats van het gelijkvloers (gelegen achter het appartementsgelijkvloers).

Deze opening zal voorzien worden van een beweegbare beglazing.

11) Garageplaats.

De eigenaar-bouwer houdt zich uitdrukkelijk en soeverein het recht voor om aan het loksaal gelegen op het gelijkvloers (achterzijde van het appartement gelijkvloers) een bestemming te geven die hij zal geradic oordelen : zo bijvoorbeeld als bergplaats of parkerenruimte voor wagens, zonder dat deze openbaar, beperkt of exclusief zou kunnen zijn, en zoodat de medeigenaars hiertegen verzet zouden kunnen maken.

De appartementen van het gelijkvloers mag een handelsbestemming hebben.

De appartementen met intagrip van de dakflats hebben een volledige bestemming tot uitoefenen van een vrij beroep of andere bestemming.

ARTIKEL IV. ALGEMEENE VERKOOPSVORWAARDEN.

De koper van de appartementen of garages zullen met de eigenaar-bouwer volensde overeenkomst afsluiten, met dien verstande dat de dwingende bepalingen van de wet van negen april 1971 betreffende eenenzeventig en van het Koninklijk

22
Besluit van éérentwintig oktober daarna slechts van toepassing zijn op de privative lokalen die bestemd zijn voor huisvesting.

TITEL I. - Voorwerp van de verkoop.

De verkoopovereenkomst tussen de eigenaar-bouwer en de koper heeft als voorwerp :

- a) de onverdeelde kwotiteiten in de grond, accessorium van het gekochte privatief lokaal ;
- b) het aandeel in de ruwbouw van de gemeenschappelijke delen en het aandeel in de inrichting en afwerking van het privatief lokaal ;
- c) in voorkomend geval, de privative lokalen, die reeds zouden opgericht zijn.

De verkoopakte zal het reeds opgerichte deel van de gemeenschappelijke gedeelten en de nog op te richten delen preciezer en in voorkomend geval de privative lokalen omschrijven van die reeds zouden opgericht zijn.

Deze verkopen vinden plaats onder de gewone waarborgen als naar recht, voor vrij en zuiver van alle, al dan niet bevoorrechte en hypothecaire lasten en schulden, sonder enige waarborg wat de aard van de grond of de ondergrond betreft en met alle reddingsbaarheden, zo heersende als lijvondende, zonder uitzondering wat betreft de vande opverlichte van de bouwgrond, ieder verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, zelfs indien dit verschil in min of meer de vande van de koper.

TITEL II. - Verdeling van partijen.

1) Repartitie.

Onderhevige en repartitie zal beheerd worden door de bepalingen van het gemeentelijk Wetboek betreffende koop voor wat betreft de gronden in de grond en de constructies die

bestaan op het oogenblik van het verlijden van de notariële akte en door deze betreffende de huur van werk en van diensten ingevolge bestekken en aannemingen voor wat betreft de werken die nog dienen uitgevoerd te worden na het verlijden van de notariële akte, het al onder voorbehoud van de afwijkingen voorzien door de Wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig en het Koninklijk Besluit van éérentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig.

Zij zal eveneens beheerst worden door de conventionele bedingen tussen partijen overeengekomen.

2) Verkoopprijs.

De verkoopprijs van de gebouwen en de verkoopprijs van de afwerking hebben geen forfaitair karakter, behoudens andersluidend beding in de verkoopovereenkomst of in de notariële akte ;

Behoudens andersluidend beding wordt aanvaard dat de eventuele verhogingen van minder dan tien ten honderd ten laste van de eigenaar-bouwer blijven terwijl deze van hoger dan tien ten honderd voor het gedeelte dat dit percentage overtreft, ten laste zullen komen van de koper.

Alle eventuele prijsverhogingen van materialen, van lonen en van sociale lasten zullen, mits inschrijving van wat voortgaat, ten laste gelegd worden van de koper volgens de criteria bepaald in 3) Herziening hierna.

Bovendien zal de koper de belasting op de toegevoegde waarde drukkende op de gebouwen moeten dragen en betalen.

3) Herziening van de verkoopprijs.

De verkoopprijs kan herzien worden.

Op ieder betalingsschijf kan herziening toegepast worden en het bedrag van de te betalen sommen wordt berekend door toepassing op het bedrag van iedere betalingsschijf of vorderingsschijf van de werken, opgesteld aan de hand van de verkoopovereenkomst, van volgende formule :

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

In deze formule vertegenwoordigt ;
 P het bedrag van de betalingsschijf voorzien in de verkoops-
 overeenkomst ;
 p het nieuwe aangepaste bedrag van de betalingsschijf reke-
 ning gehouden van de veranderingen in de kostprijs van de
 lonen en sociale lasten en in de kostprijs van de bouwstof-
 fen aangewend of verwerkt in het gebouw.

De term $a \frac{S}{S}$ vertegenwoordigt het gemiddeld uurloon, ge-
 vormd door het gemiddelde van de lonen van de geschoolde,
 half-geschoolde en ongeschoolde werklieden, vastgesteld door
 de Paritaire Commissie van de Bouwnijverheid voor de categorie
 die overeenkomstig met de ligging van de bouwterf. Deze lo-
 nen worden verhoogd met het totaal percentage van sociale
 lasten en verzekeringen, zoals toegelaten door het Ministerie
 van Openbare Werken.

In deze term vertegenwoordigt ;
 S het gemiddeld uurloon van kracht op het ogenblik van de
 ondertekening van de verkoopsovereenkomst, verhoogd met het
 percentage aan sociale lasten en verzekeringen zoals toegelaten
 op dit ogenblik door het Ministerie van Openbare Werken ;
 s vertegenwoordigt hetzelfde gemiddeld uurloon vastgesteld
 op het ogenblik van het begin van de werken, voorwerp van de
 betalingsschijf die opvorderbaar wordt, verhoogd met het per-
 centage van sociale lasten en verzekeringen zoals toegelaten
 op dit ogenblik door het Ministerie van Openbare Werken.
 In de parameter $b \frac{I}{I}$ vertegenwoordigen de letter I en I het
 maandelijkse cijfer berekend op basis van het jaarlijks
 verbruik der belangrijkste grond- en bouwstoffen door de
 bouwnijverheid op de binnenlandse markt. Hun waarde wordt
 maandelijks bepaald.

I is het cijfer van kracht op het ogenblik van de onderte-
 kening van de verkoopsovereenkomst ;
 i is het cijfer van kracht bij de aanvang van de werken,
 voorwerp van de betalingsschijf of vorderingsstaat ;
 c is een vaste term niet vatbaar voor enige wijziging.

De waarden verband aan deze termen op het ogenblik van
 de verkoopsovereenkomst mogen achteraf niet meer gewijzigd
 worden.

De uitwerking van deze formule geschiedt als volgt ;
 ieder van de verhoudingen $\frac{S}{S}$ en $\frac{I}{I}$ wordt omgezet in een tien-
 delig getal met maximum vijf cijfers waarvan de laatste deci-
 maal verhoogd wordt met een eenheid indien het zesde deci-
 maal gelijk of hoger is dan vijf.

De producten van de vermenigvuldigingen omvatten ook maxi-
 maal vijf decimalen en het vijfde decimaal wordt verhoogd
 met een eenheid indien de zesde decimaal, gelijk of hoger
 is dan vijf.

In deze hermeningsformule, verkrijgen de letter a, b en
 c respectievelijk de hierna aangeduide waarde, rekening ge-
 worden met het feit dat de verkoopwaarde van het gebouw
 nooit het beloop van tachtig tot honderd maximum het voor-
 deel van uitmaken van een herulening en dat de maximum waarde
 van de letter a nooit hoger mag zijn dan vijftig honderd-
 delen (0,50) ;

$$a = 0,45 \quad b = 0,25 \quad c = 0,20$$

De toepassing is niet van toepassing voor die werken uitge-
 voerd tijdens de periode van vertraging te wijten aan de
 overname van de werken.
 De hermening van deze verhoging zal geschieden op basis
 van de gegevens te verstrekken door de eigenaar-bouwer of

door een organisme daartoe door hem aangeduid. De prijs-herziening zal berekend worden volgens overeenkomst tussen de eigenaar-bouwer en de kopers.

4) Borgtocht.

Binnen de dertig kalenderdagen na de ondertekening van onderhavige overeenkomst, verbindt de eigenaar-bouwer en zich toe een borgtocht te stellen bij de Deposito- en Konsignatiekas en de koper het bewijs van gestelde borgstelling te leveren door overlegging van het door de Deposito- en Konsignatiekas ondertekende bewijs waarbij deze borgstelling wordt vastgesteld zoals hoger gezegd.

De borgtocht zal vrijgegeven worden in twee verschillen. Eenen door onthulling die door de koper zal verstaan worden overstaan van de Deposito- en Konsignatiekas binnen de vijftien dagen nadat hij hiertoe door de eigenaar-bouwer wordt aangezoekt.

De eerste helft van vijftig ten honderd bij de voorlopige aanvaarding der particuliere delen en voor de inboedelkas.

De tweede helft van vijftig ten honderd bij de definitieve oplevering.

Na het vaststellen van deze termijn van vijftien maanden heeft de eigenaar-bouwer, als voorgaande, de koper, recht op een schadevergoeding wegens vertraging van de levering van de appartementen waarvan hij de levering heeft verzocht.

De koper zal de koper bezitting bij deze termijn van vijftien maanden van het bedrag van de borgtocht, het bedrag van de schadevergoeding en de afrekening van de kosten van de levering van de appartementen.

wege verschuldigd zijn, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is.

5) Leveringstermijn.

De privatieve gedeelten zullen beëindigd zijn en zullen in staat van bewoonbaarheid kunnen afgeleverd worden binnen het aantal werkdagen dat in iedere verkoopsovereenkomst afzonderlijk uitdrukkelijk zal bepaald worden.

De zaterdag wordt niet als werkdag beschouwd.

Het bewijs van de levering van het appartement binnen de gestelde termijn zal blijken uit de uitnodiging gericht door de eigenaar-bouwer aan de koper om over te gaan tot de voorlopige aanvaarding van de privatieve lokalen van het appartement.

De eigenaar-bouwer zal de uitvoeringstermijn van de bouwwerken in zijn voordeel verlengd zien door het aantal verloren werkdagen tengevolge van stakingen en alle andere gevallen van heilkracht. Deze bijkomende termijn zal aan de koper worden medegedeeld ter gelegenheid van de aflevering van de facturen van de vorderingsstaten.

6) Penaliteiten voor niet-levering binnen de gestelde termijn.

Bij gebreke van aflevering der privatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen termijn, uitgezonderd in gevallen van overmacht of louter toeval, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld op een/twaalfde van vijf ten honderd van de nettoprijs van het appartement, per volledige maand vertraging.

Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van geldijk welke andere, vanaf ingebrekestelling per aangezekende brief aan eigenaar-bouwer. De koper zal in geen enkel geval de ontbinding van onderhavige overeenkomst kunnen vragen wegens laattijdige oplevering van zijn goed.

De uitnodiging om over te gaan tot de voorlopige aanvaarding stopt de loop der verwijfingstermijnen.

7) Aanvaarding der werken.

A. Aanvaarding der uitvoeringsdeelen:

a) de aanvaarding der uitvoeringsdeelen gebeurt op voorlopige en den definitieve aanvaarding.

Elke aanvaarding heeft het voorkomen als een proces-verbaal (getuiken) door de partijen, behoudens de voorzien onder f) en g) hierna.

De eindoplevering van het bouwwerk moet plaats hebben dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige aanvaarding, met dien verstande dat de eindoplevering overeenkomstig de gemaakte afspraken, met inbegrip van de plaats waar de plaatsing geschiedt, wordt aanvaard.

b) de voorlopige aanvaarding wordt gedaan op het oogenblik dat de werken zijn voltooid, en op het oogenblik dat de partijen het proces-verbaal van aanvaarding ondertekenen.

c) de uitvoeringsdeelen, die na de aanvaarding van het bouwwerk nog moeten worden uitgevoerd, worden opgenomen in het proces-verbaal van aanvaarding.

d) de uitvoeringsdeelen, die na de aanvaarding van het bouwwerk nog moeten worden uitgevoerd, worden opgenomen in het proces-verbaal van aanvaarding.

e) de uitvoeringsdeelen, die na de aanvaarding van het bouwwerk nog moeten worden uitgevoerd, worden opgenomen in het proces-verbaal van aanvaarding.

f) de uitvoeringsdeelen, die na de aanvaarding van het bouwwerk nog moeten worden uitgevoerd, worden opgenomen in het proces-verbaal van aanvaarding.

g) de uitvoeringsdeelen, die na de aanvaarding van het bouwwerk nog moeten worden uitgevoerd, worden opgenomen in het proces-verbaal van aanvaarding.

g) de koper wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van de eigenaar-bouwer de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door de eigenaar-bouwer daartoe bij gerechtsdeurwaardersexploot werd aangehouden, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is. De kosten van aanmaning, van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de koper.

h) kunnen geen beletsel vormen voor de voorlopige aanvaarding;

i) de bijwerken welke eventueel dienen uitgevoerd te worden.

Werken uit te voeren na de aanvaarding.
In uitvoering van het proces-verbaal van aanvaarding opgesteld door de architect van het gebouw in tegenwoordigheid van partijen, zullen er aan de koper en aan de verschillende bestellingen, indien nodig, evenwel bestellingsbons worden afgegeven als er kleine werken nog moeten uitgevoerd worden.

De bestellingsbons worden door de eigenaar-bouwer of zijn afgevaardigde ondertekend.

De eigenaar-bouwer zal deze kleine werken doen uitvoeren en de koper zal gehouden zijn naarmate van de uitvoering van de bestellingen aan de eigenaar-bouwer terug te betalen de bestellingen van zijn handtekening voor erkenning en ontlasting.

De koper zal de bestellingen te tekenen, dan zal hij niet kunnen aanspreken.

Indien dat al deze bestellingen ondertekend door de koper worden aan de eigenaar-bouwer, wordt de aansprakelijkheid van de waartorgen en van de aansprakelijkheid van de eigenaar-bouwer gehouden blijft in verder uitgegaan.

De aanvaarding, zij weze uitdrukkelijk of stilzwijgend, heeft als gevolg de eigenaar-bouwer en de architect en hun eventuele rechtverkrijgenden van iedere verantwoordelijkheid te ontslaan, behoudens deze voorzien bij de wet.

In alle geval is de eigenaar-bouwer ontslagen van alle waarborgen en verantwoordelijkheden voor volgende lijst van werken en leveringen, opsomming die geen enkel beperkend karakter heeft :

- 1) alles wat betrekking heeft op het vasthechten en plaatsen van deuren, sloten, deurhengsels, loodgioterij, verwarming leidingen, alle glaswerk, bekleding van muren met alle soorten tegels, de drempels, de voegen met plaaster, mortel en andere, de bezettingen met cement, plaaster of kalk, de schoorsteenkappen, muurbedekkingen, grandoeken, voordaken, enzovoort ;
 - 2) alle bevoelingen in wolk materiaal enz ;
 - 3) de porrons en de parkings ;
 - 4) de parketvloeren en houten vloeren, hoekafrottingen, inge-nastte kasten, durtkasten, schrijfwerk, deuren en dergelijke werken ;
 - 5) alles wat betrekking heeft op ijzer- en loodwerk en slotenwerk ;
 - 6) alles wat onderhevig is aan krimp of aan uitzetting ;
 - 7) alles wat te maken heeft met elektrische werken, telefoon, antennes, elektrische leidingen, enzovoort ;
 - 8) alle bekledingen met voltpapier, wat op basis van glas of op dergelijke ;
 - 9) In /en woordt, alles wat hijkennelijk is, verplichting of weggenomen kan worden, zonder de afwijking in de werke-lijkheid van het gebouw te schaden.
- Al hetgeen opgevoerd werd, naar dat de aanvaarding ge-schied is, kan het voortwerp naar meer uitmaken van enige waarborgen, behoudens het geval dat een wettelijk verzo-

houd werd opgetekend bij de uitdrukkelijke en tegenspreke-lijke aanvaarding.

Dit voorbehoud moet voldoende expliciet zijn en zeer precies de voorwerpen omschrijven waarop het slaat.

Bij toepassing van artikelen 1642 en 1643 van het Burger-lijk Wetboek is de eigenaar-bouwer niet gehouden tot de her-stelling van de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen en er wordt bovendien uitdrukkelijk be-paald dat de eigenaar-bouwer niet gehouden is tot enige waarborg voor verborgen gebreken, tenzij deze hem bekend waren bij de definitieve aanvaarding die sal geschieden na verloop van één jaar sedert de voorlopige aanvaarding, zoals door de wet bepaald.

Al deze bedingen zijn van strikte toepassing voor zover zij niet strijdig zouden zijn met dwingende wetsvoorschrif-ten ; in dergelijk geval worden zij als niet geschreven ge-acht.

1) bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen voor wat betreft de aanvaarding der werken, wordt het geschil onderworpen aan het scheidsrechterlijk oordeel van een des-kundige, in der minne aan te duiden door de partijen, of bij gebreke van een akkoord, door de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel, hiertoe aangesocht door de meest-gerade partij.

De deskundige zal zijn oordeel dienen te vallen binnen een termijn van dertig dagen vanaf zijn aanstelling. Indien hij hiertoe in de onmogelijkheid verkeert, zal in zijn ver-vanging kunnen worden voorzien. De kosten en erelonen van de deskundige zullen steeds voor de helft worden gedragen door de eigenaar-bouwer en de koper.

Het vonnis van de deskundige wordt mitgesproken in laatste aanleg.

uli
t
ns
de
re-
g
de
v
en
ten
en
t
ars
le-
s
dit
n

Dit alles tenzij partijen erin beslissen het geschil te laten beslechten overeenkomstig met artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

B. Aanvaarding der gemeenschappelijke delen :

De aanvaarding der gemeenschappelijke delen behelst een voorlopige en definitieve aanvaarding.

De voorlopige aanvaarding heeft niet enkel voor doel om het einde der werken vast te stellen, maar dekt eveneens de gebreken die zichtbaar zijn op het oogenblik van de voorlopige aanvaarding.

Aangezien het gebouw in gemeenschap treedt op het oogenblik dat de voorlopige aanvaarding heeft plaats gevonden voor vijftientig tot honderd der eenheden in de gemeenschap door de beheerder een maand na het ingaan van de gemeenschappelijke bijzangeroepen, die zal plaats hebben uiterlijk dertig dagen na het verzenden van de uitnodigingen.

De uitnodiging dient te vermelden op de dagorde, de aanstelling van een afgevaardigde, die ertoe gemachtigd is en tevens de verplichting heeft, om een deskundige aan te stellen, die hem zal bijstaan bij de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Beide voornoemde personen dienen te berichten over een mandaat dat onbetwistbaar is, behoudens tegen zwaarwichtige redenen.

Mocht de beheerder nalaten bedoelde Algemene Vergadering bijeen te roepen, dan zal de aannemer het recht hebben de Algemene Vergadering bijeen te roepen, uitluitend met het oog op de aanstelling van een afgevaardigde van de gemeenschap.

De mandataris zal aangesteld worden bij eenvoudige meerderheid der aanwezigen, terwijl de Algemene Vergadering rechtsgeldig zal beslissen, welke van het aantal voornoemde

afgevaardigden eenheden wene.

Binnen de dertig dagen na zijn aanstelling dient de afgevaardigde hiervan per aangezekend schrijven kennis te geven aan de aannemer, met opgave van de identiteit van de deskundige die hem zal bijstaan bij de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Binnen een termijn van vijftien dagen nadat de aannemer per aangezekende brief aan de beheerder van het gebouw heeft laten weten dat de gemeenschappelijke delen in staat zijn om aanvaard te worden, zal er tot de tegensprekelijke voorlopige of definitieve aanvaarding worden overgegaan, waarvan een proces-verbaal zal opgemaakt worden, waarin iedere weigering om tot aanvaarding over te gaan op omstandige wijze zal gedetailleerd worden.

Bij gebreke aan akkoord tussen partijen zal het geschil worden voorgelegd aan een minnelijk aangeduide scheidsrechter.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt aangaande de aanstelling van de scheidsrechter, dan zal deze laatste aangesteld worden door de Meer Voorsitter van de Rechtbank van eerste aanleg, Brussel en dit op verzoek van de meestgereede partij.

De scheidsrechter zal binnen de dertig dagen na zijn aanstelling uitspraak dienen te doen.

Indien zulks hem onmogelijk is kan in zijn vervanging worden voorzien.

De kosten en honoraria van de scheidsrechter zullen steeds voor de helft door iedere partij worden gedragen. De uitspraak van de scheidsrechter wordt geveld in laatste aanleg.

Dit alles tenzij partijen erin beslissen het geschil te laten beslechten overeenkomstig met artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

juli
it
ins
de
re-
g
de
vol
en
ten
en
t
ars
le-
-
i
dit
in

Ingeval de mandataris van de gemeenschap nalaat om te verschijnen binnen de termijn van vijftien dagen nadat hij hiertoe per deurwaardersexploot door de aannemer wordt uitgenodigd, dan zal de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel op verzoek van de meest gerede partij over de aanvaarding beslissen.

Indien de deskundige aangesteld voor de gemeenschap weigert te verschijnen of hiertoe in de onmogelijkheid verkeert, dan zal binnen de tien dagen door de mandataris in zijn vervanging worden voorzien.

Zoniet dient de aanvaarding plaats te vinden ten overstaan van de mandataris alleen, en zulks binnen de tien dagen.

De kosten van aanwoning, van vaststelling en van betrekking zijn ten laste van de gemeenschap.

Hetgeen bepaald werd onder letter h) hiervoor voor de voorlopige aanvaarding van de particuliere lokalen is ook van toepassing voor de voorlopige aanvaarding van de gemeenschapelijke lokalen.

Verplichting van goede uitvoering.

De aanvaarding door de koper van het hem verkochte goed heeft niet tot gevolg de eigenaar-bouwer te ontsien van de blijvende verantwoordelijkheid opgelegd bij de wet.

Waar in elk geval, wordt deze verbodsgereguleering niet het vervangen en het verbeteren van het beschadigde gedeelte met uitzondering van ledere vergoeding onder welke vorm ook.

De koper verbindt zich, behalve een verschuldigd te zijn ten aanzien van de risico's die hij en verklaart zich af te dekken, verband met te oefenen tegen de eigenaar-bouwer.

In alle gevallen zal deze verbodsgereguleering worden versterkt door de wet, die de eigenaar-bouwer aansprakelijk stelt voor de schade die voortvloeit uit het gebruik van de gebouwen en die de koper aansprakelijk stelt voor de schade die voortvloeit uit het gebruik van de gebouwen.

installatie, de lift, het dak, de loodgieterij, de elektrische geleidingen, de schouwen en aera's, de afvoerbuizen, de gevels (voegen en waterdichtheid), enz.

Bovendien wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat de eigenaar-bouwer geen enkele verantwoordelijkheid op zich neemt wat betreft materiele of lichamelijke schade opgelopen tijdens een bezoek aan de werf of na de aanvaarding door de koper, zijn rechthoudenden en alle andere personen van zijn omgeving, of relaties. De koper zal zelf dit risico moeten dekken zonder enig mogelijk verhaal tegen de eigenaar-bouwer.

8) Vernietiging van de overeenkomst - Goedkeuring door de koper - Goedkeuring door de eigenaar-bouwer.

a) Ontbinding.

Ingeval van verbreking of ontbinding van het kontrakt ten laste van de koper, zal deze laatste ertoe gehouden zijn de eigenaar-bouwer alle kosten, rechten, honoraria, taksen en boeten terug te betalen, welke deze laatste zal bewijzen betaald te hebben.

Bovendien zal de koper, bij toepassing van artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek, van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een forfaitaire en onvermindere schadevergoeding dienen te betalen van tien tot honderd van het bedrag gelijk aan de waarde van de gebouwen, ten titel van vergoeding der verhoopte winst in hoofde van de eigenaar-bouwer.

In dit geval wordt de gestelde borg onmiddellijk in haar geheel vrijgegeven.

b) De authentieke verkoopakte zal dienen te worden versterkt op eerste rangook van de eigenaar-bouwer en ten laatste vóór de honderd twintig dagen na de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

Ingeval het verlijden der akte vertraging moest oplopen door het feit van de koper, dan zal deze laatste onherroepelijk

36
pelijk alle bijkomende kosten, boeten, enz., zonder dat deze opsomming beperkend mag aanzien worden, ten zijnen laste dienen te nemen.

c) Vernietiging door heikracht.

Indien de voorgenomen oprichting van het gebouw niet moest kunnen gerealiseerd worden, wegens overmacht of be-
slissing van de Overheid, dan zullen de betaalde sommen toe-
rugbetaald worden aan de koper, zonder enige intrest of ver-
goeding van welke aard ook. In dergelijk geval zal onder-
navig contract van rechtwege ontbonden zijn.

9) Wanneer het verkochte goed te leveren.

De eigenaar-bouwer is niet verplicht het verkochte goed te leveren en er de sleutels van te overhandigen zolang de koper de aankoopprijs niet volledig betaald heeft overeen-
komstig het artikel 1612 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle verdragings in de levering van het goed tegen niet betaling van het saldo van de aankoopprijs is ten laste van de koper.

Blijft de koper in gebreke het saldo van de aankoopprijs te betalen, dan mag de eigenaar-bouwer hem ingebreke stellen en eisen dat dit saldo betaald wordt binnen de acht maanden tegen volgend op de datum hij ingebreke is gesteld.

De eigenaar-bouwer kan de ontbinding van de verkoop in schadevergoeding eisen indien de koper afwezig is.

10) Inbezitname van het verkochte goed.

Indien de koper, na ontvangst van de sleutels van het gebouw, het niet afgeleverde of anderszins anderszins van, zelfs al is deze sleutel bij de koper, de koper is niet aansprakelijk voor het nadeel van de eigendom van het gebouw voortvloeiende uit de niet uitvoering van de verplichting van de koper. De koper is aansprakelijk voor het nadeel van de eigendom van het gebouw voortvloeiende uit de niet uitvoering van de verplichting van de koper. De koper is aansprakelijk voor het nadeel van de eigendom van het gebouw voortvloeiende uit de niet uitvoering van de verplichting van de koper.

exploot van een gerechtsdeurwaarder.

De betekening van dit exploit aan de koper ontslaat de eigenaar-bouwer over te gaan tot iedere aanvaarding van de privatieve lokalen aangekocht door die koper, die op de k toe nog alle waarborgen zal verliezen bij onderhavige basis-
akte aan de kopers verleend.

Indien op het ogenblik van de inbezitname de koper de totale aankoopprijs nog niet zou voldaan hebben in hoofdsom en aanhorigheden, dan kan de eigenaar-bouwer de ontbinding van de verkoop eisen en op kosten van de koper alle bewaren-
de maatregelen treffen, die hij nodig zal achten voor de be-
scherming van zijn belangen.

11) Verbod van te vervreemden- van met hypotheek te be-
zwaren.

De koper verbindt er zich toe het verkochte goed niet te vervreemden voor de volledige betaling van de aankoopprijs. Bovendien zal hij het goed niet mogen hypothekeren zonder het akkoord van de eigenaar-bouwer, zolang deze betalingen niet werden uitgevoerd.

Indien de koper, in uitvoering van onderhavige overeen-
komst, mocht overgaan tot het aangaan van een lening, dan zullen de ontleende gelden, ten belope van het schuldig ge-
bleven saldo, het voorwerp dienen uit te maken van een on-
wederroepelijke delegatie ten voordele van de eigenaar-
bouwer.

De koper verbindt er zich toe van nu af aan alle nodige schikkingen te treffen om deze delegatie tegenstelbaar te maken aan zijn geldschieter.

Alle kosten voortvloeiende uit de niet uitvoering van deze verplichting zullen ten laste zijn van de koper.
Alle kosten verbonden aan een eventuele konventionele of ambtshalve inschrijving zullen uitsluitend ten laste zijn van de koper.

38

TITEL III. - Betrekkingen tussen partijen tijdens de uitvoering van de overeenkomst.

Alhoewel de eigenaar-bouwer de verkoop gedaan heeft voornamelijk de levering is geschied, moet hij toch het verkochte goed oprichten. er is dus een termijn gedurende dewelke de eigenaar-bouwer werken moet laten uitvoeren en de koper zijn verplichtingen moet nakomen.

Deze betrekkingen worden als volgt geregeld ;

1) de plannen.

Deze plannen kunnen gewijzigd worden door de architect om ze in overeenstemming te brengen met nieuw gebruikte materialen of om alle andere technische esthetische of artistieke redenen en mits goedkeuring door de hogere overheid.

De koper heeft geen enkel verhaal uit dien hoofde tegen de eigenaar-bouwer.

Wijzigingen die vijf ten honderd van de opmeting overtreffen geven evenwel aanleiding tot verrekening.

2) Wijzigingen aan de gebruikte materialen en grondstoffen

De bouwwerken worden opgericht met de bouwmaterialen en grondstoffen beschreven in het lastenboek dat hieraan toegevoegd is.

De eigenaar-bouwer behoudt zich het recht voor om esthetische of technische redenen wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen.

Bovendien kunnen deze wijzigingen veroorzaakt worden door economische redenen (bv. afwezigheid op de markt van de voorziene materialen), door de marktvoorwaarden (bv. kwaliteitsverandering van de geleverde waren, leveringsstermijnen) of verandering van de vooruitgang van de werken, enzovoort.

3) Wijzigingen aangevraagd door de koper.

Het oprichten van het appartementgebouw is een arbeidsverplichting van de koper. Indien de koper een wijziging aangevraagd wordt, indien deze wijziging van aard is en de koper de kosten daarvan draagt, zal de koper op geveestelijke wijze aansprakelijk worden gesteld.

Iedere wijziging door hem gevraagd aan de ruwhouw van zijn appartement en aan de afwerking ervan alsmede alle vertraging in de keuze van de te gebruiken materialen en grondstoffen kan vertraging teweeg brengen voor de goede vooruitgang van gans het gebouw.

Alles wat daaruit zou voortvloeien is ten laste van de koper die er de oorzaak van is.

Om alle nadelige gevolgen in de mate van het mogelijke te beperken, beschikt de koper over een termijn van vijftien dagen, te rekenen vanaf de verkoopsovereenkomst, om het standaardprogramma op punt te stellen en te beslissen over de aard en de kleur van de te gebruiken materialen voor de afwerking van zijn appartement.

Indien bijwerken een langere leveringstermijn vragen, zal dit aan de koper bij eenvoudige brief worden medegedeeld.

Werken die zouden uitgevoerd worden door eigen leveranciers van de koper, zullen door deze laatste moeten gewaarborgd worden zonder enige verantwoordelijkheid van de eigenaar-bouwer.

Geen enkele wijziging aan het standaard-programma zal nog kunnen worden aanvaard indien de eigenaar-bouwer oordeelt dat het de tijdige afwerking van het gebouw zou kunnen vertragen, iets waarover hij alleen te oordelen heeft.

Bijwerken zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke facturatie ; het bedrag ervan wordt eisbaar gesteld als volgt ;

- vijftig ten honderd voorafgaandelijk de uitvoering, en
- vijftig ten honderd acht dagen na het beëindigen van de werken.

Bij gebrek aan betaling, zullen deze facturen van rechtswege en zonder ingebrekestelling intresten opbrengen aan negen frank ten honderd 's jaars.

Behoudens andersluidende overeenkomst worden de goederen

geleverd in de in de verkoopsovereenkomst overeengekomen staat.

Er wordt nog gepreciseerd dat de kopers afwijkingen en bijwerken mogen vragen van het standaardprogramma voor de privatieve afwerking; echter beperken zich de toe te stane afwijkingen tot deze vermeld in volgende lijst ;

- kleur van de sanitaire apparaten en van de keukenmeubelen;
- kleur van de verf ;
- het vloerbedrijf en behang.

In alle gevallen zullen de inkrimpingen in het oorspronkelijk voerziene standaardprogramma een bedrag van vijfduizend frank per appartement niet mogen overtreffen.

4) Betaling van de vorderingsstaten.

In de aankoopprijs bepaald in de verkoopsovereenkomst, onder aftrek van de waarde van de grond, vertegenwoordigt vijftig ten honderd de waarde van de ruwbouw en vijftig ten honderd de waarde van de afwerking der privatieve gedeelten.

De betalingen geschieden overeenkomstig artikel 1612 van het Burgerlijk Wetboek op de volgende wijze :

I. - de kwotiteiten in de grond en de stads afgevoerde constructies, onder aftrek van het reeds betaalde voorschot

II. - de zijde nabergelane het vorderen van de werken en overname van de werken per schijven in de notariële

III. - de zijde nabergelane het vorderen van de werken en overname van de werken per schijven in de notariële

IV. - de zijde nabergelane het vorderen van de werken en overname van de werken per schijven in de notariële

betreft de heffing van de rechten, boeten en verwijlinteressen conform aan de in voege zijnde wetgeving.

6) Tijdstip van de betalingen.

De betalingen moeten worden uitgevoerd binnen de vijftien dagen na de ontvangst van de facturen. Eens deze termijn verstreken is zullen zij van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen aan een ten honderd per maand vertraging, iedere begonnen maand tellende voor een volledige maand dit ten titel van penaliteit, en zonder afbreuk te doen aan verdere rechten van de eigenaar-bouwer.

7) Bijzondere lasten en verplichtingen opgelegd aan de kopers.

A. - lasten.

Naast hun aankoopprijs en de kosten, registratierechten, taksen en erelonen verschuldigd op de aankoopakte zullen de kopers nog volgende lasten moeten dragen ;

a) ten titel van gemeenschappelijke lasten en welke ook de periode van aankoop weze, zelfs indien deze aankoop gebeurt na de volledige afwerking van de residentie : de kosten van het in bedrijf stellen van de centrale gasverwarming zelfs voor iedere aanvaarding. Deze kosten worden verrekend aan de hand van het aantal duizendsten dat ieder appartement in de gemeenschappelijke delen bezit.

Deze kosten werden gedaan in het belang van de kopers die aldus droge en aangenaam te bewonen lokalen bekomen. b) van zodra vijftientwintig ten honderd van de kwotiteiten van het gebouw voorlopig aanvaard zijn, zullen de lasten en algemene onkosten, kosten van het beheer en van onderhoud ten laste komen van al de medeëigenaars pro rata van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. - Onderhoudskontrakten.
Bekende delen van het gebouw moeten worden in bedrijf gehouden en noodruken dus onderhoud ; dit is namelijk het geval

voor de liften, de centrale verwarming, de loodgieterij, de electriciteitslevering, het dak, de riolering, de gevels en zullen instaan voor het ondertekenen of overnemen van de nodige abonnementskontrakten en verzekeringskontrakten, waarvan zij de premies zullen betalen van zodra vijftientig ten honderd van de privative lokalen voorlopig aanvaard werden.

De kopers zijn gehouden op het oogenblik van de levering van hun privative lokalen hun bijdrage af te betalen in het waarborgfonds van de Residentie. Het bedrag van deze bijdrage zal vastgesteld worden op de eerste algemene vergadering der medeëigenaars van de Residentie.

C.- Eerste algemene vergadering.

Zodra vijftientig ten honderd van de kwotificaten van de Residentie voorlopig aanvaard werden, zal de eigenaar-bouwer een eerste algemene vergadering van de medeëigenaars beleggen. Deze vergadering zal overeenkomstig met het reglement van medeëigendom zijn bureel aanstellen. Vanaf dit oogenblik wordt de Residentie beheerd door dit bureel dat al de rechten zal kunnen uitoefenen voorziet bij de wet van vierentwintig juli negentienhonderd vierentwintig.

D.- Bezoch aan de bouwwerf.
De koper heeft geen toegang tot de bouwwerf tenzij hij vergezeld is van een afgevaardigde van de eigenaar-bouwer en op afspraak en dit dan nog op eigen risico en gevaar, zonder dat hij enig verhaal zou kunnen uitoefenen tegen de eigenaar-bouwer en zijn architect, voor het geval van ongeval zich tijdens dit bezoch zou voordoen.

E.- Reinigen van het appartement.

Het reinigen van het appartement is niet begrepen in de verkoopprijs, dit zal geschieden op kosten van de koper bij de voorlopige aanvaarding, indien hij het wenst.
F.- KOSTEN VAN DE BASTOAKEN. De kopers zullen bevoegd en verplicht moeten betalen als tussentocht in de kosten van de dachavige basistakten, en dit per appartement, en ten voordele van

titel.

VERKLARING.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven dezer akte, en welke reden het ook weze.

WOONSTKEUZE.

De verschijners verklaren voor de uitvoering dezer, keuze van woonst te doen in hun hoger vermelde woning.

IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist bevestigt de juistheid der namen, voornamen, data en plaatsen van geboorte der verschijners zoals hierboven aangehaald.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Schepdaal.
Na voorlesing hebben de verschijners met ons Notaris getekend.

68

(225 f) 68 17 dd
vrijdags vijftientig febr
1916

Megen maart

16