

RESIDENTIE ASTRID V

Koningin Astridlaan 159-161
2800 Mechelen
0850.513.123

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

APPARTEMENTSGEBOUW TE MECHELEN KONINGIN ASTRIDLAAN

Het jaar negentienhonderd ACHT EN ZEVENTIG.

De vier en twintigste maart.

Voor Ons, Meester Jozef CLERENS, doctor in de rechten notaris te Mechelen.

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap "BOUWBEDRIJF AMELINCKX", in het Frans "Entreprises Amelinckx", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Antwerpen, Dambruggestraat, 306. Opggericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid met benaming "Entreprises Générales François Amelinckx" ingevolge akte van tien mei negentienhonderd achtendertig, verleden voor notaris Migem te Antwerpen, en verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van negen en twintig mei daarna, onder nummer 8848. De maatschappelijke benaming werd veranderd in de huidige benaming ingevolge akte van vier en twintig maart negentienhonderd acht en vijftig, verleden voor notaris Van Winckel te Antwerpen en verschenen in voormelde bijlagen van twaalf april daarna, onder nummer 7117. De vennootschap werd omgevormd in een naamloze vennootschap bij akte van negen en twintig december negentienhonderd vijf en zestig, verleden voor notaris Smet te Antwerpen en verschenen in voormelde bijlagen van veertien januari negentienhonderd zes en zestig onder nummer 1163. De duur van de vennootschap werd verlengd tot dertien december negentienhonderd zes en negentig bij akte van dertien december negentienhonderd zes en zestig, verleden voor genoemde notaris Smet en verschenen in voormelde bijlagen van vier en twintig december daarna, onder nummer 37226. De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd bij akte van achttien december negentienhonderd drie en zeventig, verleden voor notaris Verbruggen te Brussel en verschenen in de voormelde bijlagen van achttien januari negentienhonderd vier en zeventig, onder nummer 2222-4.

De vennootschap is alhier vertegenwoordigd door :

Mijnheer Alfred ROEKENS, directeur, wonende te Antwerpen, August Vermeylenlaan, nr 23

Handelende in zijn gezegde hoedanigheid, ingevolge de machten hem verleend door de raad van beheer, krachtens proces-verbaal gesloten door notaris Léon Verbruggen te Antwerpen op negen december negentienhonderd vijf en zeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig december daarna onder nummer 4241-2.

De comparante verder genoemd in deze akte "AMELINCKX".

Welke comparante ons bij monde van haar vertegenwoordiger verklaard heeft hetgeen volgt :

- dat zij eigenares is van drie percelen bouwgrond gelegen te Mechelen KONINGIN ASTRIDLAAN, kadastraal gekend volgens titel wijk E nummer 891/H/6 en 891/I/6, hebbende een oppervlakte volgens titel zeven en twintig aren vijf en zestig centiaren.

Zoals dit perceel voorkomt onder de loten 1, 2 en 3 op een grondplan opgemaakt door de heer Goyvaerts meetkundige schatter van onroerende goederen te Mechelen op veertien augustus negentienhonderd vijf en zeventig, welke plan is gehecht is gebleven aan een verslagschrift van inmijning verleden voor ondergetekende notaris en notaris Leemans te Mechelen op drie maart negentienhonderd zes en zeventig.

- dat zij het inzicht heeft op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten en de kavels die het samenstellen te verkopen. Dit appartementsgebouw staat uitvoerig beschreven onder de hierna vermelde rubriek onder afdeling V " Beschrijvende opgave en splitsing van het gebouw".

Na deze uiteenzetting heeft Amelinckx ons verzocht authentiek haar wil te akteren, vanaf zijn splitsing, het te bouwen eigendom te onderwerpen aan het regime van de horizontale eigendom, zoals voorzien onder artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), thans zijnde de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf.)

Behoudens afwijkende bedingen in het navermeld reglement van mede-eigendom wordt het onroerend goed derhalve beheerst door de beschikkingen van gezegd artikel 577/bis, thans zijnde de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Comparante heeft ons volgende documenten overhandigd om aan deze gehecht te blijven :

- BIJVOEGSEL I : Afdeling I - Principes.
- BIJVOEGSEL II : Afdeling II – Kohier der bijzondere voorwaarden.
- BIJVOEGSEL III : Afdeling III – Lastenkohier ter regeling van het aannemingscontract van de naamloze vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx.
- BIJVOEGSEL IV : Afdeling IV – Algemeen Reglement van mede-eigendom.
- BIJVOEGSEL V : de plannen van het op te richten gebouw, te weten :
 - plan nummer 3 Bis A : ondergrondse garagen.
 - plan nummer 3 B : kelder.
 - plan nummer 4 B : gelijkvloers.
 - plan nummer 5 C : verdiepingen (één tot zeven).
 - plan de dato 10.11.1976 : speciaal plan tweede verdieping voor appartementen J en L., gewijzigd op 5.12.1977.
- BIJVOEGSEL V : kosten verdeling en speciale voorwaarden voor ondergrondse parking Nieuwe Capucienenstraat.

Al de hieraangehechte documenten vormen samen één geheel, derwijze dat zij dienen te worden gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband, gezegde documenten zullen samen met onderhavige akte ter overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor aangeboden worden, de plannen worden niet overgeschreven.

DETTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM :

Voorschreven grond werd door de naamloze vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx aangekocht van de Stad Mechelen, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris en notaris Leemans te Mechelen, op vijftien februari negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Mechelen op acht maart daarna boek 817 nummer 5.

Zelfde goed hoorde de Stad Mechelen toe, wegens het voortdurend, onafgebroken, ongestoord en wettelijk bezit sedert meer dan dertig jaar.

WOONSTKEUZE

Ter uitvoering dezer kiest Amelinckx woonst in haar maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Mechelen, in Ons, Kantoor.

Na voorlezing heeft de comparante, vertegenwoordigd als gemeld, met ons, notaris deze en de bijlagen ondertekend.

(Volgen de handtekeningen)

Geregistreerd twee bladen en één renvooien, op drie april negentienhonderd acht en zeventig te Mechelen III boek 83 blad 93 vak 8 Ontvangen tweehonderd vijf en twintig frank. De Ontvanger (getekend) J. Rober.

AFDELING I – PRINCIPES.

Artikel 1. – Basisakte – Lastenboek – Reglement van Mede-eigendom – Kohier der Bijzondere Voorwaarden.

a) Onderhavige basisakte houdende het lastenboek, het Kohier der Bijzondere Voorwaarden het Reglement van Mede-Eigendom en de nauwkeurige plannen, maakt samen met de onderhandse verkoopovereenkomst, de authentieke verkoopakte en de beschrijving der werken, de wet uit der partijen.

b) Ingeval van tegenstrijdigheid of onverenigbaarheid tussen een beding van de hierboven vermelde documenten, dan zal het beding van onderhandse verkoopovereenkomst of van de authentieke verkoopakte toepassing vinden.

c) Er wordt niettemin uitdrukkelijk overeengekomen dat ieder beding van de basisakte, van het lastenboek, van het reglement van mede-eigendom, van de onderhandse verkoopovereenkomst of van de authentieke verkoopakte, dat strijdig mocht zijn met de bepalingen van de Wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en het Koninklijk Besluit van een en twintig oktober negentienhonderd een en zeventig, houdende uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 van deze wet, als ongeschreven zal beschouwd worden, voor zoveel de overeenkomsten tussen partijen onder toepassing vallen van gezegde wet.

Artikel 2. – Voorbehoud op de prijs van gemeenmaking van de scheidsmuren.

Amelinckx behoudt zich het recht voor om voor eigen rekening en zonder enige vergoeding over te gaan tot het optrekken van de prijs betaald voor de overname van de muurgemeenschap door een gebuureigenaar.

Dit recht brengt met zich mee dat alleen Amelinckx het recht heeft om over te gaan tot de meting, de schatting en het kwijting geven over de prijs. Tevens zal zij het recht hebben om in dit verband gelijk welke gerechtelijke vordering in te stellen.

Het voorbehoud waarvan sprake hierboven houdt voor Amelinckx geen enkele verbintenis in om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling of de wederopbouw van de scheidsmuren. Uitzondering dient gemaakt voor de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid.

Artikel 3. – Eventuele afstand van grond.

Het gebouw wordt opgericht op het perceel grond zoals het beschreven werd in onderhavige basisakte.

Het opleggen van een achteruitbouwzone, de aanleg van wegenis of van een groene zone of gelijk welke andere overweging kunnen Amelinckx ertoe verplichten ten overstaan van de Openbare Overheden bepaalde schikkingen te treffen met betrekking tot een gedeelte van de grond.

Door het feit van hun verkrijging geven de kopers onwederroepelijk mandaat aan Amelinckx om ten overstaan van voornoemde Openbare Overheden over te gaan tot de vervreemding van, het in huur geven van of het vestigen van gelijk welk zakelijk of verbintenis recht op gezegd gedeelte grond.

Al deze overeenkomsten kunnen zowel ten bezwarende als ten kosteloze titel worden afgesloten.

Deze onwederroepelijke volmacht houdt voor Amelinckx het recht in om, voor in naam van de verkrijgers, alle nuttig geacht voorwaarden te bedingen, alle nodige akten te verlijden, alle stukken, plannen, lastenboeken en andere documenten te onderschrijven, alle

sommen te ontvangen, en er geldige kwijting over te geven, alle volmachten te verlenen met mogelijkheid van in de plaatsstelling, handlichting te geven voor hypothecaire inschrijvingen enz.

Artikel 4 – Erfdienstbaarheden.

A. De privatieve loten met hun aantal eenheden in de gemene delen (constructies en grond) worden verkocht aan de koper met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden die gezegde loten kunnen bevoor- of benadelen en het staat de verkrijgers vrij de ene te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico zonder enige tussenkomst vanwege Amelinckx noch verhaal tegen haar.

B. Beschrijving van de gekende erfdienstbaarheden.

In voormelde akte verleden voor ondergetekende notaris en notaris Leemans te Mechelen op vijftien februari negentienhonderd zeven en zeventig, staat er ondermeer letterlijk het volgende vermeld :

“Opgelegd door de verkoper :

“De koper wordt in de plaats gesteld van de verkopers voor al wat gemene afsluitingen en muren betreft en verklaart kennis te hebben van een elektriciteitscabine voorzien op lot drie, hierna vermeld.

“De koper zal alle problemen in verband met mandeligheden rechtstreeks met de geburen moeten regelen zonder tussenkomst van de verkoper, noch enig verhaal tegenover hem.”

C. Kanalísaties.

De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, water, gas, de eventuele verluchtigen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de privatieve kelders en eventuele reservekamers en eventuele garages van welke aard ook en door om het even welke privatieve loten aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door Amelinckx. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd, en de eventuele daarbij horende toezichtsdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen te allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

D. – Schuilkelder.

Gelet op de eventuele voorschriften uitgaande van de publieke overheden kunnen de kelders en gemeenschappelijke doorgangen aangeduid op het aangehecht plan, dienst doen als schuilkelder in het gebouw en zij zullen derhalve als dusdanig kunnen gebruikt worden onder de voorwaarden en in de omstandigheden bepaald door de publieke overheden.

Deze kelders en doorgangen zullen in dit geval bezwaard zijn met deze erfdienstbaarheid, zonder dat enige vergoeding verschuldigd is aan de verkrijgers, eigenaars van deze kelders en zonder enig verhaal tegen Amelinckx.

E. – Hoogspanningscabine en ontspanningslokaal voor gas.

1) Indien de distributiemaatschappij de plaatsing mocht eisen van een omvormings- en verdelingspost of van een lokaal voor ontspanning van gas in het gebouw of op de grond die ertoe behoort, dan verkrijgt Amelinckx onwederroepelijk mandaat vanwege de verkrijgers om in hun naam en voor hun rekening alle voorwaarden te bedingen in verband met de inrichting van deze post en om alle mogelijke akten in dat verband te ondertekenen. Het lokaal waarin gezegde omvormings- en verdelingspost of ontspanningslokaal voor gas zou geïnstalleerd worden behoort tot de gemene delen van het gebouw en mag niet door de individuele

verkrijgers gebruikt worden. Enkel de afgevaardigden van de distributiemaatschappijen zullen op ieder ogenblik toegang moeten hebben tot gezegde lokalen. De inhoud van deze lokalen, d.w.z. alle installaties en materialen in verband met de omvorming van de stroom of de ontspanning van gas blijven exclusief eigendom van de distributiemaatschappij die ook het onderhoud ervan te haren laste zal nemen evenals dit van het lokaal zelf.

Ingeval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot aankoop van welkdaning recht ook, dan zal Amelinckx in eigen voordeel de prijs hiervoor ontvangen, zonder dat enige verrekening met de gemeenschap of met de individuele eigenaars van privatieven zou dienen te geschieden.

2) Teneinde de stroomleverende maatschappij en haar gebeurlijke opvolgers toegang te verlenen tot het hoogspanningslokaal in de keldering wordt er in haar voordeel een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang toegestaan lastens de gemeenschappelijke gangen tussen de privatieve kelders en de helling naar de straat, teneinde hun aangestelden toe te laten ten allen tijde met of zonder materiaal gezegd lokaal te bereiken.

Artikel 5. – Privatieve zaken.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die ten uitsluitende gebruike van een mede-eigenaars staan.

Zodoende zijn privatief – zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft – de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende privatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde loten bevinden zoals :

- de vloeren, het tegelwerk, en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten;
- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken;
- de bekledingen en leuning van de balkons en alle terrassen, met inbegrip van die welke op het dak zijn aangelegd;
- de deuren op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve aanhorigheden in de kelderverdieping;
- het schrijnwerk en het hang- en sluitwerk;
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke het perceel bedienen;
- de installaties voor parlofoon en deuropener;
- de leidingen voor koud- en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privatief lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden;
- de meters ten gebruike van één enkel lot.

Zijn tevens privatief de toebehoren ten gebruike van de loten welke zich buiten bedoelde loten bevinden en met name :

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshall, behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijke gebruik zouden bestemd zijn.

Artikel 6. – Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn te gebruike van verschillende loten of sommige hiervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft en voor zover de vermelde delen erin voorkomen:

- het bebouwde en niet bebouwde terrein; de funderingen en de zware muren; het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten;
- de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels;
- de noodladders of trappen;
- de toegangswegen tot de garages;
- de toegangen tot het gebouw met inbegrip van de toegangen tot de garages en binnenplaatsen met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen;
- de schoorsteenkokers en kappen;
- de balklagen;
- de daken van het gebouw, de garage of de aanhorigheid met de bedekking hiervan en de waterafvoerpijpen;
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon, radio en televisie;
- de verwarmingsinstallatie, installatie voor warmwater en alle toebehoren;
- de trapkasten;
- de volledige installatie van de liften met hun toebehoren en de liftkoker ter bediening van de op de verdiepingen gelegen appartementen;
- de radio- en televisie-antenne;
- de eventuele lokalen voor kinderwagens en rijwielen;
- de plaatsen voor meters;
- de conciërgewoning;
- de parlofoons, de deuropeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijke gebruik bestemd is;
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet ten uitsluitende gebruik van één enkel privaat staan.

Artikel 7. – Interpretatieregel.

Ingeval van twijfel worden als gemeenschappelijk beschouwd, alle delen en/of installaties die niet uitsluitend ten dienste staan van één enkel privaat element.

Artikel 8. – Eventuele uitbreiding grond.

Indien Amelinckx het nodig of wenselijk mocht oordelen om de grond die het voorwerp uitmaakt van onderhavige basisakte uit te breiden, door toevoeging van één of meerdere percelen, dan verkrijgt Amelinckx onwederroepelijk mandaat van de kopers om met het oog op gezegde uitbreiding alle mogelijke overeenkomsten af te sluiten en rechtshandelingen te stellen voor rekening en in naam van de kopers.

Bovendien zal Amelinckx soeverein de bestemming kunnen bepalen die aan gezegde gronduitbreiding zal gegeven worden en hierop eventueel voor eigen rekening alle mogelijke privaatvegen kunnen tot stand brengen, mits zondig de toelating te bekomen vanwege de bevoegde overheden.

Amelinckx zal dan ook soeverein en zonder enigerlei verhaal van de kopers de incidentie hiervan op de verdeling der eenheden in de gemeenschappelijke delen vaststellen.

Het is echter wel verstaan dat alle kosten in verband met de verkrijging der gezegde eventuele gronduitbreiding ten laste zullen vallen van Amelinckx zonder tussenkomst van de kopers noch verhaal tegen hen.

Artikel 9. – Voorwaarden van de bouwtoelating.

Stad Mechelen 5 afdeling bouwdienst. Mechelen, 12 april 1977 bouwvergunning MVB, Dos. 134/77.

Het College van Burgemeester en schepenen, Gelet op de aanvraag ingediend door Amelinckx, met betrekking tot een perceel gelegen Koningin Astridlaan, 155 E 89Ii6h6 en strekkende tot bouwen appartementsgebouw.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van twee en twintig februari negentienhonderd zeven en zeventig.

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970.

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het Koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

(I) overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat.

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt :

GUNSTIG, er is nota genomen dat de vereiste parkeerruimte voor 16 wagens gereserveerd worden in het gebouw Nieuwe Capucienenstraat, 22-24 – 166.081/B

BESLUIT :

Artikel I. De vergunning wordt afgegeven aan Amelinckx Solvayplein, 4 Brussel, die ertoe gehouden is :

1° de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven

2° inachtneming van het advies opgelegd door de dienst der brandweer;

3° de ruiming van het huisvuil dient te geschieden door middel van containers of papieren zakken;

4° bouwlijn en peil vooraf te vragen aan de dienst van Bruggen en Wegen.

Artikel 2 (5) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot/ in stand blijven.

Artikel 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Artikel 4. De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 5. Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunning die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

WETSBEPALINGEN

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

Artikel 45 & 4 . De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in het advies gestelde voorwaarden in acht nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en/ of zijn advies in acht is genomen. Zoniet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste

alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen de vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Artikel 52. Indien de vergunningshouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met één jaar verlengen.

Artikel 5402. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen de twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Artikel 54& 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaar liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handelingen of handeling verricht worden.

Vanwege het college de burgemeester (getekend) J. Vanroy de secretaris F. Geys.

(1) Het niet van toepassing zijnde lid of zinsdeel doorhalen.

(2) Luidens artikel 54&2, tweede lid, van de wet van 29 maart 1962 mag de afwijking enkel betrekking hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.

(3) Doorhalen indien er geen bestaat.

(4) Zo nodig, voegt het volledige op deze plaats de voorschriften in betreffende de zaken, opgesomd in de artikelen 58, 59 en 60 van de wet van 29 maart 1962.

(5) Enkel invoegen in de gevallen, omschreven in artikel 44&3, van de wet van 29 maart 1962.

Stad Mechelen Brandweerdienst – Hulpcentrum 900, Mechelen, 15 maart 1977.

Betreft : Brandbeveiligingsvoorschriften – Bouwen van een appartementsgebouw te Mechelen, Koningin Astridlaan 155 – Bouwaanvraag 134/77 Architect Dhr. Draps.

I. Algemeenheden.

1.1. De inrichting dient te voldoen aan de ontworpen Belgische normen N.B.N. S21-204 en N.B.N. S21-205 handelend over Middelhoge gebouwen en de brandreactie van de materialen.

1.2. De vuurweerstand Rf. Hierna vernoemd is bepaald volgens de norm N.B.N. 713.020.

1.3. Alle dragende elementen zoals kolommen, balken, vloeren en muren dienen uitgevoerd in brandwerende materialen, dewelke een vuurweerstand hebben van Rf.2ur.

1.4. De dakbedekking dient te worden voorzien uit onontvlambaar materiaal.

1.5. Alle kokers voor verluchting, kabels, leidingen enzovoort dienen een vuurweerstand Rf.2 uur te bezitten, toezichtluiken Rf.1/2 uur.

1.6. In de traphallen bovenaan de trap een rookkoepel geplaatst van minstens 0,5 m2 oppervlakte, automatisch openend bij rook en met handbediening vanaf het gelijkvloers.

1.7. De traphallen dienen brandvrij afgesloten, muren Rf. 2 uur en deuren Rf. 1/2 ur en zelfsluitend, en daarenboven te openen in de vluchtrichting.

1.8. De liftkokers dienen brandvrij afgesloten, muren Rf 2 uur, deur Rf. 1/2 uur.

1.9. De ruimten dienende voor gemeenschappelijk gebruik zoals keldergangen, bordessen trappen enzovoort dienen voorzien van een automatisch werkende noodverlichting. Deze heeft een autonomie van 1 uur, en moet de evacuatie toelaten bij stroomuitval en rookvorming.

1.10. Op elke liftdeur dient volgende te worden vermeld : “VERBODEN TE GEBRUIKEN INGEVAL VAN BRAND”.

2. Toegangswegen.

2.1. Het gebouw dient minstens langs één zijde bereikbaar te zijn voor brandweerwagens en hulpwagens.

3. Kelderplan.

3.1. De garage dient brandvrij afgesloten van de eigenlijke kelder met muren Rf. 4 uur, deuren in een sas Rf. 2 uur en elke deur Rf. 1/2 uur. Zij openen in de vluchtrichting en zijn tevens zelfsluitend.

3.2. In de garage dienen de aflopen te worden beschermd door vet- en benzineafscheiders.

3.3. In de keldergangen en garage, noodverlichting te voorzien zoals beschreven in punt 1.9.

3.4. De lokalen huisvuil moeten brandvrij uitgevoerd worden met muren Rf. 2 uur, deuren Rf. 1/2 uur en zelfsluitend.

3.5. “Lokaal R.T.T.” met muren Rf. 1 uur, deur Rf. 1/2 uur en zelfsluitend.

3.6. “Lokaal gas” met muren Rf. 2 uur; deur Rf. 1/2 uur en zelfsluitend. Tevens dient het te worden voorzien van een dubbele verluchting en gasdetectie (te bespreken met de brandweerdienst).

3.7. “Lokaal centrale verwarming” met muren Rf. 2 uur, deuren Rf. 1/2 uur en zelfsluitend. Eveneens dient gasdetectie te worden voorzien (te bespreken met de brandweerdiensten).

3.8. De installatie van de watermeter (s) dient in een apart lokaal te gebeuren (afmetingen af te spreken met de waterleidingsdienst)

De “bijpas” van de installatie dient te kunnen worden opengedraaid, zonder zich eerst in een ander technisch lokaal te moeten begeven.

3.9. “De hoogspanningskabine “met muren Rf. 2 uur en deur Rf. 1/2 uur en zelfsluitend.

De muren van de verluchtungspijp die verbinding geven met de kabine Rf. 2 uur, deur Rf. 1/2 uur en zelfsluitend.

Het lokaal dient komvormig te worden aangelegd en beschermend tegen instromend water.

3.10. De garage dient te worden voorzien van rookkoepels, O, M2 oppervlakte per 200 M2 vloeroppervlakte garage.

Deze dienen gelijkmatig verdeeld te worden over ganse deze ruimte. Zij openen automatisch bij rook en met handbediening vanaf de ingang garage.

4. Gelijkvloers.

4.1. Voor liften en trappen, zie punt 1.7 en 1.8..

4.2. De bergingslokalen waarin vuilschuiven voorzien zijn, dienen brandvrij afgesloten met muren Rf. 1 uur, deur Rf. 1/2 en zelfsluitend.

4.3. De scheidingen onderling tussen de appartementen dienen een vuurweerstand Rf. 1 uur te bezitten.

4.4. De scheidingen tussen de terrassen dienen zodanig opgevat dat zij gemakkelijk te verwijderen zijn, zodanig dat de terrassen eventueel gebruikt worden als vluchtweg.

Op deze terrassen mogen geen vaste voorwerpen gezet worden die de vluchtwegen hinderen.

4.5. Deuren van appartementen uitgevend op gemeenschappelijke ruimten dienen zelfsluitend en brandvrij te worden uitgevoerd, Rf 1/2 uur.

5. Verdiepingen.

5.1. Voor liften en trappen, zie punt 1.7. en punt 1.8..

5.2. Voor bergplaatsen met vuilschuiven, zie punt 4.2

5.3. Voor terrassen, zie punt 4.4.

5.4. Scheidingen tussen appartementen, zie punt 4.3.

5.5. De terrassen gelegen aan de achtergevel dienen voorzien van een brandladder, met rugbescherming (één per combinatie van terrassen, rekening houdend met de scheidingsmuren).

5.6. De deuren van de appartementen uitgevend op de gemeenschappelijke ruimte dienen zelfsluitend en brandvrij te worden uitgevoerd, Rf 1/2 uur.

6. Dakverdieping.

6.1. De machinekamers van de liften dienen brandvrij uitgevoerd met muren Rf. 2 ur, deur Rf. 1/2 uur.

7. Brandbestrijdingsmiddelen.

7.1. Volgende blusmiddelen dienen te worden voorzien in de garage en kelder.

a. Haspels met axiale voeding volgens de Belgische norm N.B.N. S21-021. Deze dienen zodanig geplaatst dat zij gans de vloeroppervlakte kunnen bestrijken.

b. Op de aanvoerleiding onder iedere haspel, een brandweerkoppeling volgens de Belgische Norm N.B.N. 57 – 0 45 mm.

c. Poederblusapparaten van 9 kg ABCpoeder, één toestel per 200 m2 vloeroppervlakte. Al deze toestellen dienen duidelijk gesignaleerd en goed zichtbaar te worden opgehangen in gebruiksklare toestand.

7.2. Volgende blusmiddelen dienen te worden voorzien voor de technische lokalen.

a. Lokaal R.T.T. : aan de ingang deur een CO2 – toestel met minstens 5 kg lading.

b. Lokaal gas : een poederblustoestel van minstens 9 kg ABC – poeder.

c. Lokaal centrale verwarming : twee poederblustoestellen van 9 kg ABC – poeder te voorzien.

d. Hoogspanningskabine : uit te rusten met een automatisch blussysteem CO 2 of halogeen.

Al deze toestellen dienen goed zichtbaar en duidelijk gesignaleerd te worden opgehangen in gebruiksklare toestand.

7.3. Volgende blusmiddelen dienen te worden voorzien per niveau, gelijkvloers en verdiepingen.

a. Op elk bordes, haspel met axiale voeding, volgens de Belgische norm N.B.N. S21-021.

De opstelling dient zodanig te zijn, dat elke appartement kan bestreken worden.

b. Onder elke haspel één brandweerkoppeling, volgens de Belgische norm N.B.N. 571- 0 45 mm.

c. Een poederblusapparaat van 6 kg ABC-poeder.

Al deze toestellen dienen duidelijk gesignaleerd en goed zichtbaar te worden opgehangen in gebruiksklare toestand.

7.4. In de machinekamer van de lift, dient de liftmotor beveiligd met een automatisch poederblusapparaat van minstens 10 kg ABC- poeder.

8. Opmerkingen.

8.1. Men dient rekening te houden met voorgaande voorschriften en de nodige aanpassingen hieromtrent door te voeren.

8.2. Alvorens men het gebouw geheel of gedeeltelijk in gebruik te nemen, dient de brandweer verwittigd te worden voor nazicht.

8.3. Deze adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens werden ze uitsluitend opgesteld in functie van de inlichtingen welke op de afgestempelde plannen vermeld stonden.

8.4. Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dient de brandweerdienst opnieuw geraadpleegd te worden. Hoogachtend, (getekend) KDT. Ingenieur Hendrickx.

Ministerie van openbare werken Bestuur der Wegen, BRA, 621, Advies inzake aanvraag tot bouwen. Provincie Antwerpen. Identiteit van de aanvrager : naamloze vennootschap Amelinckx, Solvayplein, 4 te Brussel Ligging van het perceel. Rijksweg nummer 1, Brussel – Breda, Koningin Astridlaan 155 te Mechelen, Percelen sectie E nummers 891i6h6. Aanduiding der uit te voeren werken. Bouwen appartementsgebouw.

De aangevraagde vergunning kan verleend worden onder de volgende voorwaarden.

ALGEMENE VOORWAARDEN.

A. BETREFFENDE ROOILIJNEN EN ZONES VAN ACHTERUITBOUW LANGS DE RIJKSWEGEN.

Opmerkingen.

De voorwaarden 1 tot en met 4 hebben enkel betrekking op de gevallen onderworpen aan erfdiensbaarheid van achteruitbouw.

De voorwaarden 5 tot en met 8 hebben enkel betrekking op de rooilijnen zonder achteruitbouw.

Alle andere voorwaarden gelden voor alle gevallen.

Voor de voorwaarden 4, 6, 9 en 12b, dient men de bijzondere voorwaarden te raadplegen.

5. – Op het vlak van de voorgevel mag geen uitsteek voorkomen, dat de hieronder vermelde grenzen overschrijdt.

a) verhoogde voetpaden (trottoirs) of bermen.

Tot op 2,50 m hoogte vanaf het trottoirniveau worden geen uitbouwsels geduld die meer dan 0,20 m voorbij de rooilijn reiken.

Deuren en vensters mogen bij het openen niet over het wegdomein uitsteken. Boven 2,50 m hoogte mag geen enkel uitbouwsel meer dan een meter voorbij de rooilijn, en nooit verder dan tot op 0,50 m van het verticaal vlak door de trottoirband reiken.

b) Niet verhoogde voetpaden en bermen.

Tot op 5,50 m hoogte, gemeten vanaf het voetpadniveau, zijn uitbouwsels enkel toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,20 m voorbij de rooilijn reiken en het gebouw ten minsten 1 m achteruit staat ten opzichte van de rand van de eigenlijke rijbaan.

Boven 5,50 m zijn uitbouwsels toegelaten voor zover ze niet reiken dan tot op 0,50 m van het verticaal vlak door de rand van de eigenlijke rijbaan.

6. – Het peil van de voet van het gebouw, d.w.z. de snijlijn van de voorgevel en het definitief trottoir, ten opzichte van de kruin van de rijbaan, wordt in de bijzondere voorwaarden (2) aangegeven.

7. – De eventueel in het trottoir of in de berm te maken openingen voor het verlichten en verluchten van de kelderverdieping of voor het inslaan van brandstoffen worden toegelaten binnen de door de gemeenteraad voorgeschreven afmetingen, zonder dat ze evenwel meer dan 0,40 m buiten de voor het gebouw voorgeschreven rooilijn mogen uitsteken en zonder breder te mogen zijn dan 0,65 m. Deze openingen moeten op de hoogte van het trottoir of de berm afgesloten worden door middel van een stevig deksel van metaal, beton of glasbeton met een effen, niet glibberige oppervlakte. Indien het deksel opengewerkt is, mag de afstand tussen de staven niet meer dan 0,015 m bedragen.

De hardstenen of betonnen omrandingen, samen met de deksels, moeten volkomen gelijk liggen met het bovenvlak van het trottoir of de berm.

8. – Er mogen inrijen voor voertuigen tegenover reeds bestaande bomen van de weg komen.

9. – Het peil der dorpels van de deuren, poorten of van om het even welke toegang ten opzicht van het peil van de kruin van de rijbaan, wordt aangegeven in de bijzondere voorwaarden (I°).

Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op de enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.

10. – De afdekking van sluitingsmuren moet zo ontworpen worden, dat het daarop vallen de water naar het privaat domein afvloeit.

11. – De ontworpen werken worden zo uitgevoerd, dat ze de afwatering van de weg nooit kinderen.

12. – a) Materialen of andere voorwerpen, die moeten dienen voor de ontworpen werken, mogen op het trottoir of de berm van de weg gestapeld worden overeenkomstig de voorschriften van de gemeenteverordening.

b) Bij ontstentenis van een gemeentevergoeding moeten de opslagplaats zich beperken tot de breedte van het eigendom, met een in de bijzondere voorwaarden te bepalen maximumdiepte (4°). Die opslagplaats moet op minstens 1,50 m hoogte stevig afgesloten zijn. De stapels mogen slechts gedurende de strikt noodzakelijke tijd blijven liggen.

Ze worden niet meer geduld na de voltooiing, het staken van de werken of tijdens de schorsing ervan.

c) De stapels mogen nooit de afwatering van de weg belemmeren en moeten 's nachts verlicht zijn.

d) De rechtverkrijgende is steeds verantwoordelijk voor de ongelukken en moeilijkheden die de stapels eventueel zouden kunnen veroorzaken.

e) Bij ontstentenis van een gemeenteverordening mogen geen materialen of andere voorwerpen, die moeten dienen voor de ontworpen werken, op het trottoir of de berm van de weg gestapeld worden.

13. – Het staat de rechtverkrijgenden vrij het terrein de buitenrand van de berm en de voor het gebouw vastgestelde rooilijnen aan te vullen tot op de hoogte van de berm, maar hij is dan gehouden op de eerste vordering van het Bestuur der Wegen een duiker ter lengte van dat gebouw aan te leggen.

14. – De rechtverkrijgende mag de sloot dempen nadat hij daarin een duiker gebouw heeft. Daartoe moet vooraf door de rechtverkrijgende een toelating in de vereiste vorm aangevraagd en door het Bestuur der Wegen verleend worden.

15. – Het lozen van huishoudwater in de wegsloot wordt geduld indien er geen riolering bestaat en op voorwaarde zich te schikken naar de wetten en verordeningen op de openbare hygiëne en eventueel de plaatselijke politieverordeningen.

Dit recht op afvoer naar de openbare weg gaat nochtans niet zover, dat ongezonde of hinderlijke toestanden mogen geschapen worden door slijkvormende, rotbare afvalstoffen. Zulks is te vermijden door in de afvoerleidingen een slijk- en vetafscheider in te schakelen.

16. – De langs- en dwarshellingen van de wegberm mogen niet gewijzigd worden zonder voorafgaandelijke toelating van het Bestuur der Wegen.

17. – Tengevolge van de voorgestelde rooilijn kan het voorkomen dat een perceel grond, af te nemen van het eigendom van de rechtverkrijgende bij de openbare weg gevoegd wordt of omgekeerd, dat behoort tot de openbare weg en bij het eigendom van de rechtverkrijgende dient gevoeg. Deze transactie wordt pas behandeld bij de verwezenlijking der werken in verband met de voorgestelde rooilijn.

Tot op dat ogenblik rust de zorg voor het onderhoud en de aanleg van de volledige in punt 4. – bedoelde strook op de particulier.

Het eigendom mag zolang worden afgesloten op de grens van het huidig openbaar domein, maar uitsluitend door middel van een voorlopige afsluiting.

18. – De geldigheidsduur van onderhavig advies is beperkt tot één jaar.

19. – De goedgekeurde plannen, alsmede de bouwvergunning met de bijhorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren kunnen voorgelegd worden.

20. – De rechtverkrijgenden mag de werken aanvangen nadat hij van de conducteur van Bruggen en Wegen van het district de daartoe nodige aanwijzingen heeft ontvangen.

21. – Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de wetten en voorschriften, zowel algemene als plaatselijke, inzonderheid naar de bepalingen van de wet inzake de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw.

B. – BETREFFENDE DE VRIJE STROKEN LANGS DE AUTOSNELWEGEN.

1. – Iedere toegang tot de autosnelweg is verboden.

2. – Het is verboden de sloot van de autosnelweg op om het even welke wijze te dempen.

3. – Het is verboden langs de aansluitingscomplexen van de autosnelweg, over een diepte van tien meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, hoogstammige bomen te planten of enige andere aanplanting met een hoogte van meer dan een meter te doen.

4. – De beboste percelen en gedeelten van beboste percelen in de vrije strook gelegen, moeten in hun aard van bos gehandhaafd worden, behoudens afwijking toegestaan door de Minister van Openbare Werken of zijn gemachtigde. Door het verlenen van die afwijking is de betrokkene niet ontheven van de verplichting, zich naar de andere geldende wetten en verordeningen te voegen.

5. – In de vrije strook mogen geen afsluitingen van materialen, die een gesloten wand vormen, zoals betonplaten of metselwerk, worden aangebracht.

Wanneer de afsluiting een groene haag is, wordt deze ten minste vijftig centimeter achter de grens van de autosnelweg geplant; ze wordt jaarlijks geschoren en mag niet meer dan een meter breed zijn. In de afsluitingen mogen geen uitgangen gemaakt worden, die toegang verlenen tot de autosnelweg.

6. – Het is verboden in die stroken afval, uitschot, schroot, materialen of materieel te storten, op te slaan of tentoon te stellen. Voorbij de tiende meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, mogen evenwel nieuwe materialen en nieuw materieel worden neergelegd, gestapeld of tentoongesteld, op voorwaarde dat de begunstigde de materialen en het materieel door een scherm aan het gezicht vanaf de autosnelweg onttrekt.

Het is insgelijks verboden in de strook van tien meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, gier- of beerputten te maken.

7. – In de vrije stroken mag geen enkele ophoging van meer dan een meter hoogte of uitgraving van meer dan een meter diepte worden gemaakt.

Voorbij de tiende meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, kan de Minister van Openbare Werken of zijn gemachtigde evenwel afwijkingen van het in vorig lid bepaald verbod toestaan onder het stellen van zekere voorwaarden, daarin begrepen de verplichting voor de begunstigde, de uitgraving of ophoging door een scherm van beplantingen aan het oog der gebruikers van de autosnelweg te onttrekken.

8. – In de vrije stroken mogen geen luchtinstallaties worden aangebracht, met uitzondering van deze toegelaten door artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 4 juni 1958 betreffende de vrije stroken langs de autosnelwegen.

9. – Het lozen van huishoudwater in de sloot van de autosnelweg is verboden.

10. – De geldigheidsduur van onderhavige advies is beperkt tot één jaar.

11. – Dit adviesformulier heeft geen betrekking op het esthetisch karakter van het bouwwerk; het beperkt zich tot de voorschriften betreffende de wet op de autosnelwegen en bijzonder betreffende de vrije stroken.

Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de wetten en voorschriften, zowel algemene als plaatselijke, inzonderheid naar de bepalingen van de wet inzake de Ruimtelijk Ordening en de Stedebouw.

12. – De rechtverkrijgende mag de werken slechts aanvangen nadat hij van de conducteur van Bruggen en Wegen van het district de daartoe nodige aanwijzingen ontvangen heeft.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

1. – Peil van de dorpels ten opzichte van de kruin der rijbaan : (1)

2. – Peil van de voet van het gebouw ten opzichte van de kruin der rijbaan : (1)

3. – Maximumhoogte der beplantingen in de zone van achteruitbouw : (1)

4. – Maximumdiepte van de opslagplaats : (1)

5. – Diepte van de zonde van achteruitbouw : (1)

Het appartementsgebouw dient opgericht overeenkomstig de rooilijn : t.t.z. in dezelfde voorgevallen van de links en rechts nevenliggende panden.

Ruisbroek 8.3.1977. De conducteur van Bruggen en Wegen.

Gezien en voorgesteld door de ondergetekende, Hoofdingenieur – Directeur van Bruggen en Wegen, om aan de heer Burgemeester van de stad Mechelen, te worden overgemaakt, in antwoord op zijn bulletin van 2.3.1977, met verzoek voor de noodwendigheden van mijn dienst, mij een expeditie van de afgeleverde vergunning over te maken. Nr 64.516/L.R. Te Antwerpen de 11.3.1977. De hoofdingenieur – Directeur van Bruggen en Wegen, getekend ir. L. Goelen.

Artikel 10. De werken aan het gebouw werden aangevangen op tien november negentienhonderd zeven en zeventig.

Artikel 11. – Eenheden in het gebouw.

Moest blijken dat, ingevolge een materiële vergissing de eenheden – alleenlijk aangaande de verdeling der exploitatiekosten van het gebouw – zouden dienen aangepast te worden, zal Amelinckx soeverein het nieuwe tabel der eenheden, uitsluitend bestemd met het beoogde doel in een bijkomende basisakte kunnen vastleggen. De toekomstige nieuwe gegadigden geven hierbij uitdrukkelijk en onwederroepelijk volmacht zelf post mortem – aan de verschijnende maatschappij of dezer rechtsopvolgers of rechtverkrijgers ten welke titel het ook weze.

AFDELING II. – KOHIER DER BIJZONDERE VOORWAARDEN.

INLEIDING.

De verkoop en het aannemingscontract zijn gebaseerd op de formule Amelinckx “AANKOOPPRIJS = LEVERINGSPRIJS”.

Zijn aldus begrepen in de prijs : de registratierechten en de belasting over de toegevoegde waarde en de bouwwerken aan de tarieven in voege op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst; iedere eventuele verhoging van deze tarieven is ten laste

van de koper. Zijn eveneens in de prijs begrepen : de aktekosten, de erelonen der notarissen, de kosten voor alle aansluitingen van openbaar nut, de aanleg van groene zones en de wegeniskosten.

Bovendien draagt de koper, in toepassing van deze formule, op geen enkele wijze de stijgingen der lonen en/of materialen die zich zouden voordoen tussen de datum waarop de overeenkomst wordt ondertekend en de datum waarop het goed wordt afgeleverd; alleen AMELINCKX draagt de risico's en de onzekerheden van de stijgingen van lonen en materialen.

Artikel 1. - De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd, al ware het verschil in min of meer zelfs groter dan één/twintigste ten bate of ten schade van de koper, en zonder vergoeding van, noch verhaal tegen AMELINCKX.

De koper zal vanaf het verlijden der notariële akte alle lasten dragen die op het goed kunnen gelegd worden. Hij bekomt er het genot en vrij gebruik van na de volledige betaling van de prijs, vermeerderd met het bedrag der provisies vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Artikel 2. – De maatschappij-verkoopster, “N.V. Bouwbedrijf Amelinckx” aangenomen en erkend als bouwbedrijf in de Klasse 8, Kategorie D onder nummer 8689 ingevolge Ministerieel Besluit de dato vier en twintig april negentienhonderd vier en zeventig, stelt overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen terzake een borgtocht bij de Deposito – en Consignatiekas waarvan het bedrag niet lager is dan vijf ten honderd van de prijs der constructies vermeld in de authentieke verkoopakte, verminderd met het bedrag der kosten, rechten ten erelonen, forfaitair geschat op twintig ten honderd van dezelfde prijs.

De borgtocht zal vrijgegeven worden in twee verschillende fazen door opheffing die door de koper zal verleend worden ten overstaan van de Deposito – en Consignatiekas binnen de vijftien dagen nadat hij hiertoe door Amelinckx werd aangezocht.

- Eerste fase : vijftig ten honderd bij de voorlopige aanvaarding der privatieve delen en voor de inbezitname.

- Tweede fase : vijftig ten honderd bij de definitieve aanvaarding.

Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen, heeft Amelinckx, als vergoeding verschuldigd door de koper, recht op intrest, tegen de wettelijke rentevoet, op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend.

Na een termijn van drie maanden te rekenen van voornoemde aanvraag, zal de koper bovendien bij toepassing van artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek, een forfaitaire schadevergoeding aan Amelinckx verschuldigd zijn van :

a) 20.000,- frank (twintig duizend frank) voor een appartement met één slaapkamer.

b) 25.000,- frank (vijf en twintig duizend frank) voor een appartement met twee slaapkamers.

c) 30.000,- frank (dertig duizend frank) voor een appartement met drie of meer slaapkamers.

d) 15.000,- frank (vijftien duizend frank) voor een studio.

Deze schadevergoedingen zullen automatisch verschuldigd zijn, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is.

De diverse bijwerkingen kunnen geen beletsel vormen ten opzichte van de vrijgave van het saldo der borgstelling.

Artikel 3. – Aanvaarding der werken.

A. Aanvaarding der privatieve delen :

a) De aanvaarding der privatieve delen behelst een voorlopige en een definitieve aanvaarding.

Iedere aanvaarding maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal getekend door de partijen, behoudens afwijkingen voorzien onder e. en f. hierna.

De eindoplevering van het appartement/studio mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaats gehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

b) De voorlopige aanvaarding heeft niet alleen tot doel het einde der werken vast te stellen, maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding.

c) Amelinckx zal de koper uitnodigen tot de voorlopige of de definitieve aanvaarding al naargelang het geval.

d) De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen en voor iedere inbezitname, samen met de reden waarop zij steunt ter kennis gebracht van Amelinckx bij een ter post aangetekende brief.

e) De bewoning of het ingebruik nemen van het gebouw geldt echter als vermoeden dat de koper stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.

f) De koper wordt vermoed de werken voorlopig of definitief naargelang het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van Amelinckx, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door Amelinckx daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, 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.

g) Kunnen geen beletsel vormen voor de voorlopige aanvaarding :

- de bijwerkingen welke eventueel dienen uitgevoerd te worden aan schildering, plafonnage, behang, bevloering, parket enz.

- de proeven die moeten gedaan worden met de liften en de verwarmingsinstallaties;

- de diverse kleine werken welke nog dienen uitgevoerd te worden.

B. Aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

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

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

Zowel de voorlopige als de definitieve aanvaarding van om het even welk gedeelte van het gebouw dat het voorwerp van uitmaken van een afzonderlijke aflevering (bijvoorbeeld verwarmingsinstallatie, elektriciteit, liften, enz.) kunnen afzonderlijk van en voorafgaandelijk aan gezegde aanvaardingen plaatsgrijpen. Deze gedeeltelijke aanvaardingen zullen echter voor het betrokken gedeelte van het gebouw hetzelfde gevolg hebben als de algemene aanvaardingen.

De medesyndicus of indien er geen werd aangesteld, de syndicus, zal ertoe gemachtigd zijn en tevens de verplichting hebben om over te gaan tot de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw, binnen de dertig dagen na de aanstelling van de medesyndicus zal de syndicus Amelinckx hiervan per aangetekend schrijven in kennis stellen.

Voornoemde persoon dient te beschikken over een mandaat dat onwederroepelijk is, behoudens wegens zwaarwichtige redenen.

Binnen een termijn van vijftien dagen nadat Amelinckx per aangetekende brief aan de syndicus van het gebouw heeft laten weten dat de gemeenschappelijke delen of zekere gemeenschappelijke installaties 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.

Ingeval de medesyndicus nalaat om te verschijnen binnen de termijn van vijftien dagen nadat hij hiertoe per deurwaardersexploot door Amelinckx werd uitgenodigd, dan zal de bevoegde rechtbank van Brussel op verzoek van de meeste gerede partij over de aanvaarding beslissen.

De kosten van aanmaning, van vaststelling en van betekening zijn ten laste van de gemeenschap.

C. Waarborgen.

Na de voorlopige receptie van de gemeenschappelijke of van de privatieve delen of evenwaardige feiten, zullen de waarborgen waartoe Amelinckx zal gehouden zijn, zich in geen geval uitbreiden tot de burgerlijke aansprakelijkheid die de aankoper kan oplopen uit hoofde van materiële of lichamelijke schade die hij zelf, de bezoekers of andere personen kunnen ondergaan, door de gebreken die aan de constructie zouden kunnen voorkomen.

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

Behoudens bijzondere bepalingen beginnen de waarborgtermijnen, hierin begrepen deze voorzien door artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek, te lopen vanaf de ingebruikname der gebouwen en installaties en ten laatste vanaf de voorlopige aanvaarding.

Er wordt tevens bedongen dat vanaf de ingebruikname, het onderhoud van bedoelde delen en installaties volledig ten laste is van de gemeenschap der mede-eigenaars.

De waarborgen van AMELINCKX echter zullen in geen geval de limiet van de garanties die deze zelf van zijn leveranciers of onderaannemers heeft bekomen, overschrijden, en dit zowel wat betreft de duurtijd, als wat betreft de voorwaarden waaronder deze garanties zijn verstrekt.

De termijnen voor de bijzondere waarborgen betreffende volgende werken, installaties en materialen, worden als volgt vastgesteld :

- loodgieterij : 1 jaar.
- elektriciteit : 1 jaar.
- verwarmingsinstallaties : 2 jaar.
- liftinstallatie : 6 maanden.

De waarborgtermijnen beginnen te lopen vanaf de ingebruikname. Het is tevens overeengekomen dat de verstrekte waarborgen vervallen indien vastgesteld wordt dat de gemeenschap of een eigenaar nagelaten heeft het nodige onderhoud uit te voeren ofwel op eigen initiatief werken heeft laten uitvoeren door derden zonder toestemming van de tot waarborg gehouden personen of firma's.

Artikel 4. - 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 één/twaalfde van vijf ten honderd van de nettoprijs van het appartement, per volledige maand vertraging.

Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf ingebrekestelling per aangetekende brief aan Amelinckx. De koper zal in geen enkel geval de ontbinding van de overeenkomst kunnen vragen wegens laattijdige oplevering van zijn goed.

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

Artikel 5. - Door het enkel feit van de aankoop zal de koper gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige akte en haar bijlagen : ieder conventioneel beding dat strijdig mocht zijn met de bepalingen van de Wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig of het Koninklijk Besluit van één en twintig oktober negentienhonderd één en zeventig, wordt door partijen beschouwd als zijnde niet geschreven.

Artikel 6. – Ingeval van verbreking of ontbinding van het contract ten laste van de koper, zal deze laatste ertoe gehouden zijn aan Amelinckx 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 onverminderbare schadevergoeding dienen te betalen van tien ten honderd van het totale bedrag der verkrijging, ten titel van vergoeding der verhoopte winst in hoofde van Amelinckx. In dergelijk geval zal de borgstelling automatisch worden vrijgeven zonder afbreuk te doen aan de forfaitaire schade vergoeding voorzien onder artikel 2 hierboven.

Artikel 7. - Indien de koper mocht overgaan tot het aangaan van een lening, dan zullen de ontleende gelden, ten belope van het schuldig bleven saldo het voorwerp dienen uit te maken van een onwederroepelijke delegatie ten voordele van Amelinckx.

De koper verbindt er zich toe 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 conventionele of ambtshalve inschrijving zullen uitsluitend ten laste zijn van de koper.

Iedere akte van handlichting of rangafstand dient te worden ondertekend in de maatschappelijke of administratieve zetel van Amelinckx, dit op kosten van de koper.

Eventueel dient de koper bovendien de kosten te dragen die voortvloeien uit het verlijden van de akte op een andere plaats.

Artikel 8 - Zijn niet begrepen in de totale prijs vermeld in de onderhandse overeenkomst de kosten verbonden aan de voorverwarming, d.w.z. alle verwarmingskosten vanaf het in gang zetten der centrale verwarmingsinstallatie, alle welkdanige apparatuur inzake veiligheid van het gebouw, de tussenkomst in en de aansluiting op televisie- en radioantenne, de privatieve gas – water – en elektriciteitsmeters overeenkomstig hieraangeduide documenten.

Iedere meerwaarde welke mocht vastgesteld worden door het Bestuur van de Registratie of van de B.T.W, is ten laste van de koper, voor wat betreft de heffing der rechten conform aan de invoege zijnde wetgeving.

Zijn eveneens uitgesloten de eventuele meerwerken besteld door de koper.

Alle werken die door de Openbare Overheden mochten opgelegd worden na de ondertekening van de onderhandse overeenkomst, zijn ten laste van de koper.

Artikel 9. – Uitrusting der gemeenschappelijke delen .

Voor wat betreft de keuze en plaatsing van alle welkdanige elektrische toestellen in de gemeenschappelijke gangen, kelders, bergplaatsen, halls en toegangen, zal Amelinckx de vrije keuze hebben in functie van de esthetiek van het gebouw.

Amelinckx zal alsdan de prijs van de toestellen en de plaatsing in rekening brengen aan de gemeenschap, met bijvoeging der bewijsstukken aan de facturen, ofwel zullen de kosten rechtstreeks door de leverancier worden gefactureerd. In ieder geval zal de betaling gebeuren via de aangestelde syndicus.

AFDELING III – LASTENKOHIER TER REGELING VAN HET AANNEMINGSKONTRAKT VAN DE N.V. BOUWBEDRIJF AMELINCKX.

HOOFDSTUK I.

AARD VAN HET AANNEMINGSKONTRAKT.

Artikel 1. – De oprichting van het goed, voorwerp van het aannemingscontract, wordt aangegaan op basis van de formule Amelinckx, uiteengezet in de inleiding van het Kohier der Bijzondere Voorwaarden.

Artikel 2. – De overeenkomst heeft tot voorwerp de volledige en voltooide bouw van een onroerend goed voor rekening van de koper volgens de formule “kant en klaar”. Bedoelde overeenkomst is gebaseerd op :

a) De door de koper aanvaarde plannen , opgesteld door een architect die tot de uitoefening van dit beroep in België gemachtigd is.

Er wordt evenwel overeengekomen dat Amelinckx tijdens de bouwwerken aan de plannen de wijzigingen mag aanbrengen die nodig zijn om een werk te verzekeren dat in overeenstemming is met regels van de kunst of de gebiedende voorschriften van de Bevoegde Overheden of nog om de bouw te verbeteren.

Een afwijking van 4 % in vergelijking met de totaal verkochte bruto – oppervlakte wordt toegestaan als verschil tussen de plannen en de uitvoering; een dergelijke afwijking geeft geen aanleiding tot enige verrekening.

Wanneer het verschil meer dan 4% en minder dan 10% bedraagt, kan dit nooit dienen als basis voor een vordering tot verbreking van het contract doch het verleent recht op een schadevergoeding dewelke evenredig is met het verschil tussen de oppervlakte op plan en de werkelijk uitgevoerde oppervlakte. Deze schadevergoeding wordt berekend volgens de eenvoudige regel van drie op de totale verkoopprijs van het verkochte goed, doch onder aftrek van het bedrag dat de afwijking van 4% vertegenwoordigt waarvan hierboven sprake is.

Wanneer het verschil meer dan 10% bedraagt, mag de koper de verbreking van de overeenkomst vragen doch zonder enige schadevergoeding, ongeacht in welke vorm en van welke aard dan ook, door de verplichting van Amelinckx wordt beperkt tot terugbetaling van de reeds door haar geïnde bedragen.

b) de nauwkeurige beschrijving der werken getekend door een architect die ertoe gemachtigd is dit beroep in België uit te oefenen, gehecht aan de verkoopsovereenkomst :

De architect van het gebouw zal nochtans op soevereine wijze kunnen beslissen zekere materialen te vervangen of andere technieken toe te passen en dit in het licht van de evolutie in de bouwnijverheid of van imperatieven van esthetische aard.

Amelinckx behoudt zich het recht voor het merk van de eventuele toestellen en/of uitrustingen te allen tijde te wijzigen zonder voorafgaandelijke kennisgeving.

c) de bepalingen van onderhavig Lastenkohier.

Artikel 3. – De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen en de beschrijving der werken gehecht aan de onderhandse verkoopsovereenkomst.

Alle meerwerken, alle eventuele weglatingen dienen het voorwerp uit te maken van een definitief en schriftelijk akkoord vooraleer Amelinckx de uitvoering of de weglating, naar gelang het geval, zal aanvaarden.

Artikel 4. – Alle wijzigende werken en/of leveringen dienen voorafgaandelijk door Amelinckx te worden goedgekeurd en dienen door de koper contant te worden betaald na verzending van de factuur.

De voorwaarden, en/of de prijs die zullen toegepast worden, zullen definitief zijn en niet onderworpen aan vermeerdering of vermindering en zullen door beide partijen aanvaard worden als wet der partijen.

Mocht het gebeuren dat een gedeelte der overeengekomen meerwerken of weglatingen niet zou uitgevoerd worden in conformiteit met bestaande bevestigingen dan zal per eenvoudige schuldvergelijking, een afrekening in meer of in min worden opgemaakt, en dit op basis van de oorspronkelijke overeengekomen voorwaarden .

De koper en Amelinckx zien eenvoudig af van om het even welk verhaal uit hoofde van de voorwaarden en de prijzen vrijelijk tussen partijen overeengekomen.

De prijs der meerwerken zal verhoogd worden met de taksen en de belastingen in voege op het ogenblik van de facturatie, zelfs indien de oorspronkelijke bevestiging een andere taxatiemodaliteit voorziet. De eventuele weglatingen dienen onveranderlijk begrepen te worden als zijnde alle taksen en belastingen op de dag van de afrekening inbegrepen, zelfs indien op de dag van de oorspronkelijke bevestiging andere taxatiemodaliteiten invoege waren.

Artikel 5. – Zelfs wanneer Amelinckx aanneemt dat bepaalde wijzigingen worden uitgevoerd door onderaannemers die niet met Amelinckx verbonden zijn door een overeenkomst, dan zijn deze werken niet gedekt door de garantie noch door de verantwoordelijkheid van Amelinckx.

Artikel 6. De koper mag, mits de voorafgaandelijke toestemming van Amelinckx, bepaalde werken of leveringen voorzien door de beschrijving der materialen, weglaten.

Artikel 7. - Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het bedrag der niet uitgevoerde werken voorzien onder artikel 6, 2% van de totale prijs van de aannemingsovereenkomst niet mag overschrijden.

HOOFDSTUK II.

VERPLICHTINGEN VAN AMELINCKX.

Artikel 8. – Amelinckx heeft de verplichting het gebouw op de richten door zich te schikken naar de basisakte, de plannen en de beschrijving der werken.

De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst teneinde een werk tot stand te brengen dat beantwoordt aan de normen inzake stabiliteit en veiligheid.

Alle materialen, benodigdheden en werkzaamheden welke geleverd moeten worden door Amelinckx, dienen te beantwoorden aan de door de beschrijving der werken opgelegde hoedanigheid.

De materialen moeten worden verwerkt volgens de regels van de kunst en door geschoolde werklieden.

Amelinckx erkent uitstekende op de hoogte te zijn van de plaatselijke toestand, en een studie te hebben gemaakt van de toegankelijkheid, de gesteldheid, het niveau, de oriëntatie, de mogelijkheden, inzake voorziening en aanvoering van materialen, van de resultaten van de bodemproeven en van de verkeersplannen, met betrekking tot de bouwgrond.

Amelinckx erkent zich precies rekenschap te geven van de uit te voeren werkzaamheden en de voorwaarden waaraan volgens de beschrijving der werken moet worden voldaan.

Artikel 9. – Amelinckx dient op zijn kosten en uitsluitend op zijn verantwoordelijkheid te voldoen aan alle voorschriften, reglementen en gebruiken betreffende de bouwnijverheid en alle verplichten welke hieraan verbonden zijn.

Amelinckx ziet erop toe dat de werken en installaties welke voor de aanneming worden gebruikt, worden uitgevoerd in overeenstemming met de Politieverordeningen en dat het verkeer hierdoor niet gehinderd of belemmerd wordt.

Amelinckx dient zich tevens te schikken naar alle verordeningen met betrekking tot het wegennet zonder dat de koper hierin tussenbeiden dient te komen.

Artikel 10. – Door het feit dat Amelinckx zijn verplichtingen geheel of gedeeltelijk aan derden overdraagt, wordt hij ten opzichte van de koper niet van zijn verantwoordelijkheid ontheven. Laatstgenoemde heeft trouwens geen enkele rechtskundige band met deze derden.

Amelinckx blijft derhalve alleen volledig aansprakelijk ten opzichte van de koper voor alle werkzaamheden welke door zijn onderaannemers worden uitgevoerd en voor alle benodigdheden welke door zijn leveranciers worden geleverd.

Artikel 11. – Vooraleer met de werkzaamheden te starten zal Amelinckx op zijn kosten een plaatsbeschrijving laten doen van alle aangrenzende gebouwen welke schade zouden kunnen lijden en hij alleen is aansprakelijk voor alle beschadigingen aan deze gebouwen als gevolg van een gebrek bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Nadat de werken beëindigd zijn gaat Amelinckx op zijn kosten over tot een vergelijkende plaatsbeschrijving alsmede tot het herstellen en opnieuw in orde brengen van de gebouwen waarin door zijn toedoen schade zou zijn ontstaan.

Hij zal eveneens elke eventuele schadevergoeding dienen te dragen.

Artikel 12. – Vooraleer met de werkzaamheden te beginnen, dient Amelinckx het tracé van de werken uit te zetten.

Artikel 13. – Amelinckx dient de afsluitingen aan te brengen overeenkomstig de terzake van kracht zijnde voorschriften.

Artikel 14. – Amelinckx wordt geacht zich bij de betrokken instellingen te hebben ingelicht in verband met de ligging van verschillende leidingen, kabels en ondergrondse inrichtingen, ongeacht van welk type, welke hij tijdens de uitvoering van zijn werkzaamheden zou kunnen tegenkomen.

Artikel 15. – Amelinckx treft de nodige maatregelen ten einde de afvoer te verzekeren zowel van het regen – als het bemalingswater en het water afkomstig uit putten, rioleringen of goten.

Artikel 16. – Amelinckx dient de werkzaamheden te beëindigen binnen de termijn voorzien in de verkoopcompromis.

De uitvoeringstermijn wordt van rechtswege verlengd met het aantal dagen dat verloren is gegaan als gevolg van toeval of overmacht, zoals algemene of gedeeltelijke staking, lock-out, oorlog, onlusten, regen, sneeuw of vorst of alle andere gebeurtenissen buiten de wil van Amelinckx om. Onderhavige opsomming heeft geen beperkend karakter.

De termijn wordt eveneens verlengd in evenredigheid tot de omvang en de belangrijkheid van de wijzigende werken of de meerwerken welke bij Amelinckx werden besteld in de privatieve of gemeenschappelijke delen.

In geval van vertraging kan de koper in geen geval de verbreking van de overeenkomst vragen.

HOOFDSTUK III

VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER.

I. – Het ter beschikking stellen van de onverdeelde eenheden in de grond.

Artikel 17. – De koper dient de onverdeelde eenheden in de grond en de eventueel reeds opgerichte constructies waarvan hij eigenaar wordt ten gevolge het recht van natrekking, ter vrije beschikking te stellen van Amelinckx of diens eventuele onderaannemers.

II. – Betaling van de prijs.

Artikel 18. – Daar de aannemingsprijs nauwkeurig werd berekend rekening houdende met de nauwgezette inachtnaam van de betalingsmodaliteiten, dient de koper het voor de aanneming overeengekomen bedrag stipt te betalen binnen de veertien dagen na het verzoek om de betaling welke overeenkomt met de in de onderhandse verkoopovereenkomst bepaalde betalingsschijven.

Deze betalingsaanvraag zal per gewone post worden toegezonden.

De koper mag onder geen enkel voorwendsel of beweegreden, hoe aannemelijk deze ook mogen lijken, een te verrichten betaling weigeren, opschorten of vertragen.

Hij dient de betaling op de vervalddag uit te voeren, doch onder voorbehoud zo hij dit nodig oordeelt. Onder voorbehoud wordt verstaan de opmerkingen welke per aangetekend schrijven worden toegezonden en die voldoende nauwkeurig en gedetailleerd zijn om zich over hun gegrondheid te kunnen uitspreken.

Artikel 19. – In geval van vertraging in de betaling, wordt van nu af aan uitdrukkelijk overeengekomen dat het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder voorafgaande in

gebrekestelling, ten voordele van Amelinckx een intrest zal opbrengen ten belope van 1,25% per maand, vanaf de datum van opeisbaarheid tot aan de betaling. Voor de berekening van deze intrest wordt iedere begonnen maand als een volledige maand aangerekend.

Verder wordt de termijn van voltooiing verlengd met een aantal werkdagen dat tweemaal zo groot is als de termijn waarmede de betaling van de verschuldigde bedragen werd verlengd.

Hetzelfde geldt wanneer de koper de keuze der afwerkmaterialen niet uitvoert binnen de termijn die hiervoor door Amelinckx wordt gesteld.

Bovendien heeft Amelinckx het recht de werken stop te zetten en deze pas op de dag van de betaling te hervatten. In een dergelijk geval is de koper aan Amelinckx een prijsverhoging verschuldigd, welke gelijk is aan 10% van het achterstallige bedrag, dit met het oog op de forfaitaire dekking van de kosten welke voor Amelinckx voortvloeien uit het stopzetten en het hervatten der werken.

Artikel 20. – In geval van niet-betaling kan Amelinckx, vijftien dagen na de in gebreke stelling per aangetekende brief, naar keuze langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen vorderen of voor de rechter de ontbinding van de overeenkomst vorderen ten laste van de koper.

Artikel 21. – Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de sleutels van het verkochte goed slechts na volledige betaling van de prijs van de aanneming aan de koper worden overhandigd.

Bovendien verbindt de koper zich ertoe niet eerder bezit van zijn goed te nemen vooraleer de prijs volledig is aangezuiverd.

Artikel 22. – De vervaldagen der betalingsschijven komen overeen met de verschillende in de verkoopovereenkomst bepaalde voltooiingsstadia.

Bij gebreke aan protest binnen de vijftien dagen na het verzenden van de betalingsaanvraag, wordt de koper geacht te herkennen dat de werken in het stadium zijn aangekomen dat met de opgevraagde betaling overeenstemt.

Indien de koper het stadium van voortgang der werken binnen de hierboven aangegeven termijn betwist, dan wordt de vraag om te weten of de werken inderdaad in het stadium zijn aangekomen dat met de opgevraagde betaling overeenkomt, volgens uitdrukkelijke overeenkomst, definitief beslist door een bevindingsstaat, opgesteld door een deurwaarder die door Amelinckx wordt gelast met gezegde vaststelling.

De kosten van dit exploit en eventuele betekening hiervan vallen ten laste van de koper, behalve indien de deurwaarder zou moeten vaststellen dat het beweerd stadium van voortgang niet is bereikt.

Artikel 23. – Alle betalingen aan Amelinckx dienen te worden gedaan in wettelijke gangbare munt of door storting op zijn p.c.r. of bankrekening. In de beide laatste gevallen geldt het ontvangstbewijs van de post of het ontvangstbewijs van de bank als volledige en definitieve kwitantie voor de koper.

Artikel 24. – Indien verschillende kopers gezamenlijk één of meerdere privatieve loten aankopen, dan zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar verplicht te opzichte van de verplichtingen welke uit de verkoopcompromis voortvloeien. Hetzelfde geldt voor de erfgenamen, legatarissen en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel van de koper.

Artikel 25. –

1) De koper mag tijdens de uitvoering der werken en tot aan de integrale betaling van de prijs, zijn rechten en zijn verplichtingen in verband met het aangekochte goed, niet overdragen zonder dat voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van Amelinckx.

2) In ieder geval dient de betaling van de verschuldigde bedragen te geschieden overeenkomstig de in artikel 18 nader aangeduide modaliteiten.

3) In geval van tekortkoming aan bovenstaande verplichtingen en aan de verplichtingen voortvloeiende uit de onderhandse verkoopovereenkomst, heeft Amelinckx het recht de werkzaamheden onmiddellijk stop te zetten en de gerechtelijke ontbinding te vorderen van de verkoopcompromis ten laste van de koper.

Amelinckx zal in dergelijk geval tevens het recht hebben om van de koper schadevergoedingen en de intresten te vorderen welke forfaitair en onverminderbaar voorzien zijn in gezegde verkoopcompromis.

4) Indien Amelinckx een inschrijving mocht genomen hebben voor het geheel of een gedeelte van de prijs der verkrijging dan zal hij er slechts in toestemmen rangafstand te doen ten voordele van een geldschietter of inschrijving te nemen in tweede rang na de inschrijving ten voordele van een geldschietter, op voorwaarde dat het bedrag van de inschrijving niet hoger ligt dan de waarde van het appartement verminderd met de aktekosten, registratierechten en enz.; het alles op last voor de koper om de bepalingen van het Kohier der Bijzondere Voorwaarden op dit gebied na te leven.

III. – Aanvaarding der werken.

A. Aanvaarding der privatieve delen.

Artikel 26. –

a) De koper wordt geacht de werkzaamheden aan zijn privaat lot te volgen of te laten volgen; hij heeft de verplichting ieder voorbehoud dat hij in loop van de verwerking der materialen eventueel zou kunnen laten gelden met betrekking tot de gebruikte materialen of de toegepaste technieken, onmiddellijk ter kennis te brengen aan Amelinckx.

b) Met betrekking tot artikel 26.- a) wordt verduidelijkt dat onder voorbehoud wordt verstaan de opmerkingen welke per aangetekend schrijven worden toegezonden en die voldoende nauwkeurig en gedetailleerd zijn om zich over hun gegrondheid te kunnen uitspreken.

Artikel 27. – De voorlopige en definitieve oplevering van de privatieve delen zal geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Kohier der Bijzondere Voorwaarden, waarvan hoger sprake.

B. Aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

De voorlopige en definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen zal geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Kohier der Bijzondere Voorwaarden, waarvan hoger sprake.

Artikel 28.- Wijzigingen aan de constructies.

Zowel in de loop der werken als na de beëindiging ervan en na hun definitieve oplevering heeft Amelinckx, indien hij zo nodig het akkoord bekomt, van de bevoegde Publieke Overheden, het recht om wijzigingen aan te brengen aan de constructies.

Deze wijzigingen kunnen o.a. bestaan uit bijvoorbeeld :

a) het oprichten van één of meer verdiepingen (of gedeelte van verdiepingen) dan op de hieraangehechte plannen voorzien.

b) het bijbouwen van een deel of delen aan het gebouw.

c) het niet bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van gelijk welk ander deel van het gebouw voorzien op de hieraan gehechte plannen.

d) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen, of van een deel van plaatsen, of van een privaat element of een deel ervan bij een aansluitend privaat element (toepassing van het accordeonsysteem).

e) het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privaat loten.

f) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privaat loten op het gelijkvloers; eveneens het tot stand brengen van toegangen tussen de privaat loten en de gemeenschappelijke delen op gelijk welk niveau.

g) het omvormen van gemeene delen tot privaat delen en omgekeerd; het verplaatsen van gemeene lokalen, ruimten en toestellen.

h) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorende aan een privaat element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd.

i) de onderverdeling van et gelijkvloers van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve de wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden, met betrekking tot de gevel en/of gelijk welk ander deel van de constructies, dit in functie tot de noodwendigheden van commerciële aard of andere. Deze opsomming wordt slecht gegeven ten titel van voorbeeld.

j) het tot stand brengen, op gelijk welk ogenblik en op gelijk welk niveau, van verbindingen met gebuureigendommen, hetzij om verbindingen tot stand te brengen tussen woonruimten van deze gebouwen, hetzij om een passage voor voetgangers of voertuigen tot stand te brengen tussen de parkings in één van beide of beide gebouwen geïnstalleerd.

Deze opsomming is niet limitatief. In geen enkel geval mag de stabiliteit van het gebouw in gevaar worden gebracht.

k) Amelinckx heeft het recht om op het dak terrassen uit te voeren, die blijven behoren tot de gemeenschappelijke delen; alleen de vloerbedekking van het terras zal privaat zijn.

1) Stapelplaatsen : Amelinckx behoudt zich het recht voor om meerdere aan elkaar palende garages-peinture en/of boxen om te vormen tot één enkel privaat lot en hetzelfde af te sluiten door middel van muren, poorten en traliewerk.

Het nieuwe lot dat alzo tot stand wordt gebracht kan behouden tot het stallen van voertuigen, aangewend worden als opslagplaats voor gelijk welke voorwerpen.

Aan gezegd lot zal een aantal eenheden in de gemeene delen worden toegekend gelijk aan de som van de eenheden toegekend aan de garages peinture en/of boxen die werden samengevoegd.

Amelinckx behoudt zich hetzelfde recht voor met betrekking tot de garages peinture en/of boxen die tegenover elkaar gelegen zijn, op voorwaarde dat zij gelegen zijn aan het uiteinde van de gemeenschappelijke gangen, derwijze dat de normale toegang tot de andere garages peinture niet wordt afgesneden.

In dit geval zal een gedeelte van de gemeenschappelijke gang geïncorporeerd worden in het nieuwe tot stand gebrachte privaat lot en zal derhalve privaat worden, zonder dat enige wijziging zal plaatsgrijpen in verbande met de verdeling der eenheden verbonden aan de privaat delen, in afwijking van artikel 30 hierna.

In de hierboven voorziend hypothesen dient de eigenaar van de stapelplaats de nodige verzekeringen af te sluiten conform aan de bepalingen voorzien onder het hoofdstuk "Verzekeringen" hierna.

m) In 't algemeen alle andere wijzigingen die nodig of opportuun mochten blijken, dit in voordeel van de mede-eigenaars, van Amelinckx of van de geburen.

Amelinckx kan van de hierbovenvermelde rechten gebruik maken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op aanvraag van een koper.

De wijzigingen waarvan sprake sub a) – b) en c) hierboven kunnen echter slechts doorgevoerd worden voor het beëindigen van de werken en de aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

Artikel 29. – Ingeval wijzigingen zouden aangebracht worden wordt van nu af aan het volgende overeengekomen.

a) het aantal eenheden in de gemene delen toegekend aan diverse privatieve loten zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar, dit in verhouding tot het aantal privatieve delen die gediend hebben tot basis van de berekening der verdeling der eenheden.

Als voorbeeld zullen wij nemen een gebouw van tien verdiepingen, waar aan iedere verdieping duizend eenheden in de gemene delen wordt toegekend, wat neerkomt op een totaal van tienduizend eenheden.

Mocht in de loop van de opbouw van het gebouw een verdieping worden toegevoegd welke identiek is in oppervlakte als aan de andere tien verdiepingen, dan zal aan deze nieuwe verdieping eveneens duizend eenheden in de gemene delen worden toegekend. Het totaal aantal eenheden van het gebouw dat alzo gebracht wordt op tienduizend + duizend is gelijk aan elf duizend eenheden.

Men zal op dezelfde wijze te werk gaan maar dan omgekeerd, indien één van de tien oorspronkelijke verdiepingen moest komen te vervallen.

BESLUIT : enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw zal een wijziging ondergaan.

b) ingeval een wijziging zal worden doorgevoerd zoals voorzien onder artikel 28 d), het zogenaamde accordeon-systeem, waardoor een privaat lot of een gedeelte hiervan wordt gehecht aan een aanpalend privaat lot (naastliggend of onder – of bovenliggend) dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen in verhouding tot de samengevoegde privatieve oppervlakte.

c) in de gevallen voorzien onder a) en b) van artikel 28 behoort het de aannemer om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

d) het is vanzelfsprekend dat door de vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen een wijziging kan gebracht worden aan de verdeling der gemene lasten; die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden.

e) in geval van uitvoering van wijzigende werken zullen de verkoopvoorwaarden aangegaan met de diverse verkrijgers geen enkele wijziging ondergaan.

Artikel 30. – Wanneer er, naar aanleiding van de verbinding van twee privatieve loten een gedeelte van de gemeenschappelijke oppervlakte met een maximum van twintig vierkante meter privaat zou worden, dan zal geen enkele wijziging plaatsgrijpen aan de verdeling der eenheden. Dezelfde regel geldt in het omgekeerde geval.

Artikel 31. – Ingeval van uitvoering van hogerbedoelde werken geven de kopers, door het enkel feit van hun verkrijging, onwederroepelijk mandaat aan Amelinckx om voor hen en in

hun naam alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken.

Iedere wijziging zal uitgevoerd worden op kosten en risico van diegene die aan oorsprong ligt van de eventuele wijziging.

Voor zoveel als nodig verbinden de verkrijgers er zich toe om elke medewerking te verlenen aan Amelinckx indien deze laatste er door een publieke of gerechtelijke overheid of door een notaris mocht toe verzocht worden een aanvullende basisakte te verlijden.

Voor elk verzuim aan deze verplichtingen zal door de koper individueel een forfaitaire en onverminderbare schadeloosstelling verschuldigd zijn aan Amelinckx van honderd duizend frank.

Deze schadevergoeding is eisbaar van rechtswege en zonder dat enige voorafgaandelijke in mora-stelling nodig zij, dit zonder achter afbreuk te doen aan alle andere rechten en vorderingen die Amelinckx zou kunnen laten gelden om de in gebreke blijvende verkrijger te dwingen zijn verplichtingen na te komen.

Artikel 32. – Publiciteit

A. Publiciteit op het dak.

Amelinckx behoudt zich het recht voor om, in zijn uitsluitend voordeel en zonder enige vergoeding, gedurende een periode van vijftig jaar, te rekenen vanaf het onder dak brengen van het gebouw, van ditzelfde dak gebruik te maken voor publicitaire doeleinden, door het aanbrengen van lichtreclames, draadleiding, meters enz.

De installatie en onderhoudskosten, eventuele verzekeringspremies, alle welkdanige taksen en belastingen en in 't algemeen alle onkosten voortvloeiende uit deze publiciteit, zijn ten laste van Amelinckx.

Amelinckx zal gedurende de ganse hierboven vermelde periode op ieder ogenblik toegang hebben tot het dak.

De voordelen en lasten verbonden aan onderhavig beding kunnen door Amelinckx worden afgestaan aan gelijk welke fysieke of morele persoon van zijn keuze.

B. Publiciteit van Amelinckx.

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag de aannemer iedere publiciteit voeren die hij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door hem gebouwde privatieven en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken, enz. al dan niet verlicht, en zonder enige beperking noch wat betreft hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikte materialen.

Deze publiciteit mag uitgeoefend worden, hetzij op het gebouw en zijn afsluitingen, hetzij in het gebouw of zijn afhankelijkheden, dit wil zegge., ten exemplatieven titel in de tuinen, parken, koeren, terrassen, parkings enz., dit in afwijking van de bepalingen van het Reglement van Mede-eigendom “Versiering ramen en balkons”.

C. Publiciteit van onderaannemers en leveranciers.

Bovendien mogen onderaannemers en leveranciers eveneens op publicitaire wijze kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw, en dit op de wijze zoals gebruikelijk in de bouwnijverheid. Dit recht is echter beperkt tot de duur der werken en zal dienen uitgeoefend te worden volgens de modaliteiten te bepalen door Amelinckx.

Artikel 33. – De aannemer beslist soeverein over de wijze waarop het gebouw zal uitgerust worden met het oog op de captatie van radio en televisieprogramma's.

Te dien einde verlenen de kopers dan ook onwederroepelijk mandaat aan Amelinckx teneinde met de maatschappijen voor teledistributie of met bedrijven gespecialiseerd in het plaatsen van antennes overeenkomstig af te sluiten met het oog op de bovenbedoelde uitrusting van het gebouw.

Aan de overeenkomsten door Amelinckx afgesloten in uitvoering van de bovenvermelde onwederroepelijke volmacht zal door de gemeenschap der eigenaars slechts wijziging kunnen gebracht worden mits unaniem akkoord van alle mede-eigenaars die onverdeelde eenheden in het gebouw bezitten, vastgesteld in een authentieke aanvullende basisakte.

Elke mede-eigenaar verbindt er zich verder hoofdelijk en ondeelbaar toe om Amelinckx te vrijwaren voor elke aanspraak vanwege de teledistributiemaatschappij of het antenneplaatsingsbedrijf uit hoofde van het niet naleven door de gemeenschap der eigenaars van de overeenkomsten door Amelinckx met voornoemde maatschappijen of bedrijven afgesloten.

Laatstgenoemde bepaling doet geen afbreuk aan de rechtstreekse vordering die gezegde maatschappijen of bedrijven tegen de mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van lastgevers, kunnen laten gelden.

Er wordt hier uitdrukkelijk beklemtoond dat alle welkdanige kosten voor installatie en aansluiting, hetzij van teledistributie, hetzij van een antenne niet begrepen zijn in de prijs der verkrijging en dat zij dus het voorwerp zullen uitmaken van een afzonderlijke afrekening die rechtstreeks door de betrokken maatschappijen of bedrijven kan opgevorderd worden van iedere koper.

Ingeval Amelinckx zou besluiten tot de plaatsing van een radio – en televisieantenne, gelden volgende regels :

A. Er is slechts één radio en televisieantenne toegelaten voor het gebouw. Deze antenne zal geplaatst worden ofwel door Amelinckx ofwel door een gespecialiseerde firma door hem gekozen.

De installatiekosten van deze antenne en de kosten van aansluiting van de diverse privatieve loten zijn niet begrepen in de verkrijging en zullen dus het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke afrekening die rechtstreeks door de installateur kan opgevorderd worden aan iedere koper.

B. Amelinckx of de installateur heeft het recht – zelfs na aanvaarding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw – naastliggende gebouwen op deze antenne aan te sluiten, indien ze zouden gehinderd worden in de normale ontvangst van radio en televisieuitzendingen door het feit van het oprichten van een gebouw, voorwerp van onderhavige akte. In dergelijk geval zijn alle kosten van aansluiting ten laste van de eigenaars in het gebouw dat de aansluiting vraagt. De eigenaars van dit gebouw zouden bovendien verplicht zijn tussen te komen in het onderhoud, de verzekering en de herstelling of andere van deze antenne en haar bijhorigheden, en dit in een verhouding te bepalen ofwel door Amelinckx , ofwel door de syndicus van het gebouw het voorwerp uitmaakt van onderhavige basisakte.

Te dien einde geven de kopers onwederroepelijk mandaat aan Amelinckx of aan de syndicus van het gebouw om alle mogelijke overeenkomsten af te sluiten.

C. Er wordt eveneens bedongen dat de antenne die geplaatst wordt op het gebouw waarvan hier sprake, eveneens kan aangewend worden voor de bediening van een gebouw dat de aannemer op een aanpalend pand zou oprichten.

In dergelijk geval zijn de aansluitingskosten, alsmede de kosten van aanpassing van de installatie volledig ten laste van de mede-eigenaars van het aanpalend gebouw.

De onderhoudskosten, verzekeringskosten, herstellingskosten e.a. zullen echter tussen de twee gebouwen verdeelde worden in verhouding tot de privatieve bebouwde oppervlakte.

De verdeling in het deel dat ten laste valt van elk gebouw afzonderlijk zal alsdan verdeeld worden in verhouding tot het aantal appartementen per gebouw.

Artikel 34. – Liften.

a) De installatie van de lift is voorzien voor de bediening van de kelder, het gelijkvloers en de hogergelegen verdiepingen met uitzondering van de eventuele technische verdieping.

b) Daar waar eenzelfde trapzaal van twee liften voorzien is, wordt het gebruik van deze liften derwijze geregeld dat één der liften uitsluitend een zeker aantal appartementen bedient, terwijl de tweede lift uitsluitend dienstig is voor de andere appartementen toegankelijk langs dezelfde trapzaal, het al volgens regeling voorzien door Amelinckx.

Artikel 35. – Garages-peinture – Box.

A. De garage-peinture is een standplaats voor auto, afgebakend door verflijnen getrokken op de grond, waaraan, zoals aan elk privaat lot, eenheden in de gemene delen werden toegekend.

B. De garage-peinture en de box zijn privaat loten die kunnen verkocht worden zoals om het even welk ander privaat lot.

Indien een garage-peinture bestemd wordt voor de plaatsing van twee voertuigen die dienen geplaatst te worden het ene na het andere, dan kan deze garage-peinture slechts aan één en dezelfde verkrijger worden verkocht.

Deze laatste zal nooit tot de verdeling ervan kunnen overgaan, noch door een verkoop, noch door een ruiling, noch door de vestiging van om het even welk zakelijk recht.

C. Amelinckx heeft het recht om de garage-peinture om te vormen in boxen. Dit recht wordt eveneens toegekend aan de verkrijger van een garage-peinture op voorwaarde dat hij het akkoord bekomt van de verkrijgers der naastgelegen garages-peinture. Bovendien zal in dit geval de betrokken eigenaar steeds toegang moeten verlenen tot zijn box opdat eventueel de nodige werken zouden kunnen uitgevoerd worden aan kanalisaties en dergelijke.

De uitvoering der werken dient conform te zijn aan de eisen gesteld door de bevoegde overheden (bvb. Brandweer, Dienst van Stedebouw en andere) . Elke overtreding is ten laste van de eigenaar van de betrokken parking.

D. De kopers en gebruikers van garages-peinture dienen er steeds over te waken om het verkeer en het stallen van voertuigen niet te hinderen. Alzo zal iedere gebruiker verplicht zijn, zijn wagen te plaatsen op de aslijn van de standplaats, zonder over te steken op de naburige standplaats.

Nochtans mogen de deuren van de wagens bij het openen over de plaats van de aanpalende standplaats komen, maar dit alleen bij deze gelegenheid en voor zover dit manoeuvreer geen schade veroorzaakt aan het ernaast gestalde voertuig.

E. Volgens juridische formules te bepalen naargelang de omstandigheden zal de aannemer het eigendom of het gebruik van de garages-peinture kunnen verdelen tussen twee of meerdere verkrijgers (bvb. de ene over dag, de andere 's nachts).

F. a) Het verkeer in de bewegingsruimte mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het zal onder andere verboden zijn voertuigen op gezegde bewegingsruimte te stationeren.

b) Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, of door een deurwaarder, zal de overtreder, voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van duizend frank, van tweeduizend frank voor de tweede maal en zo duizend frank meer voor elke volgende overtreding.

Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

De Gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestalde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

Het bedrag van de schadevergoeding dient te worden gevoegd bij het reservefonds van het gebouw.

Ingeval het in overtreding gestationeerde voertuig door een derde mocht beschadigd worden, dan zal tegen deze laatste nooit enig verhaal kunnen worden uitgeoefend, aangezien het verboden stationeren geschiedt op risico van de overtreder.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostandplaats van een eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt. In dit geval zal de schadevergoeding rechtstreeks dienen te worden betaald aan de betrokken eigenaar.

Artikel 35/bis. - Dagparkings.

A. De dagparking is een private autostaanplaats, afgebakend door verflijnen getrokken op de grond en waaraan geen eenheden in de gemene delen werden toegekend.

B. Het gebruik van de dagparkings is onderworpen aan dezelfde regels als deze voorzien onder de hoofding “garages-peinture”, voor wat betreft de bewegingsruimte en de wijze waarop de voertuigen gestationeerd worden.

C. Het onderhoud en de vernieuwing van de vloerbedekking is ten laste van de eigenaar maar de uitvoering ervan zal aan de syndicus toevertrouwd worden.

Artikel 36. - Woning huisbewaarder.

Amelinckx behoudt zich het recht voor de woning van de huisbewaarder aangeduid op het aangehecht plan in te richten op een andere plaats in het gebouw, zowel op het gelijkvloers als in de kelder of op een der verdiepingen, inbegrepen de dakverdieping. Dit alles wordt slechts opgegeven ten exemplatieve titel.

In zulkdanig geval zal de aannemer soeverein vaststellen welke invloed deze verplaatsing zal hebben op de verdeling der eenheden in de gemene delen gehecht aan de betrokken privatieve elementen.

Artikel 37. – Brandvoorzorgsmaatregelen – Maatregelen tegen luchtverontreiniging – Veiligheid.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere welkdanige apparatuur zou opleggen dan heeft Amelinckx het recht om de nodige overeenkomsten terzake af te sluiten met het oog op het voldoen van deze verplichting. De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze overeenkomsten over te nemen en de kosten die eruit voortvloeien te dragen: nl. aankoop- of huurprijs, plaatsings- en onderhoudskosten enz. en dit ten belope van de eenheden die zij bezitten in de gemene delen.

Hetzelfde geldt voor de apparatuur tegen luchtverontreiniging, wanneer deze eventueel mocht geëist worden door de overheid.

Er wordt tevens uitdrukkelijk bedongen dat wanneer Amelinckx contracten afsluit met het oog op de controle der brandbeveiliging, de mede-eigenaars zullen gehouden zijn deze contracten over te nemen, voor de duurtijd, de voorwaarden en de prijs erin bepaald. Dergelijke contracten met het oog op de veiligheid in het belang van iedereen in het gebouw, kunnen insgelijks door Amelinckx afgesloten worden met bekwame organismen of maatschappijen. De kosten terzake zullen gedragen worden pro rata der eenheden in de gemene delen die elke mede-eigenaar bezit.

Artikel 38. – Open haarden.

A. Open haarden zijn niet inbegrepen in het aannemingscontract en mogen enkel gebouwd worden door firma's door Amelinckx aangenomen.

De plaatsing en het gebruik van open haarden geschiedt echter op het exclusief risico en verantwoordelijkheid van de eigenaars en/of bewoners der privatieve loten.

De bewoners van de hoogste verdieping van het gebouw mogen een open haard installeren, maar dit onder hun uitsluitende verantwoordelijkheid.

De gebruikers van open haarden dienen zich in ieder geval te schikken naar de dwingende bepalingen van de wet van acht en twintig december negentienhonderd vier en zestig op de strijd tegen de luchtverontreiniging en het Koninklijk Besluit van zes en twintig juli negentienhonderd een en zeventig met betrekking tot de instelling van bijzondere beschermde zones tegen de luchtbevuiling.

De individuele schouwpijpen van de eventuele technische verdieping (of verdieping in achteruitbouw) zullen enkel mogen gebruikt worden voor bijkomende verwarmingstoestellen op gas.

B. De koper-eigenaar verbindt er zich toe geen enkele wijziging aan te brengen aan de door Amelinckx eventueel voorziene schouwpijpen. Indien de eigenaar echter een siermantel, hetzij fictief of reëel aanbrengt, verbindt hij er zich toe de volledige verantwoordelijkheid van de desbetreffende door Amelinckx voorziene constructie op zich te nemen. De eigenaar verbindt er zich eveneens toe de eventuele schouwenbouwer mede deze verantwoordelijkheid te doen dragen en deze medeverantwoordelijkheid bij geschrift op te eisen.

Artikel 39. – Brandstoffen.

Amelinckx behoudt zich het recht voor de installaties in te richten voor het gebruik van de brandstof van haar keuze.

Als brandstof kan onder andere gebruikt worden lichte stookolie en aardgas.

De gemeenschap zal er tevens toe gehouden zijn de overeenkomsten over te nemen en te eerbiedigen die Amelinckx mocht hebben afgesloten in verband met de levering van brandstof voor huishoudelijk gebruik.

Artikel 40. – Privatieve meters.

a) Het plaatsen van de hoofdafsluitingen voor water, gas en elektriciteit in het gebouw zijn ten laste van Amelinckx.

b) Amelinckx heeft het recht individuele meters te voorzien en zal ten dien einde aankoopcontracten of huurovereenkomsten met inbegrip van onderhoud kunnen afsluiten.

De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze contracten over te nemen en de eruit voortvloeiende kosten te dragen (zoals aankoopprijs, huurprijs, onderhouds- en plaatsingskosten enz.), aangezien deze niet begrepen zijn in de prijzen van de privatieve elementen.

Voor wat betreft de eventuele plaatsing van warmtemeters op de radiatoren zal Amelinckx eveneens huurovereenkomsten kunnen afsluiten voor rekening van de kopers.

Amelinckx behoudt zich tevens het recht voor geen individuele gasmeters te voorzien.

De bijdragen in de onkosten van het gebruik voor gas zal alsdan geregeld worden volgens de overeenkomsten door Amelinckx af te sluiten met de distributiemaatschappij, die door de kopers en/of gemeenschap zullen overgenomen worden.

Voor wat betreft de intekening van de abonnementen, kan het eerste verzoek door Amelinckx worden gedaan.

Dit recht wordt ook toegekend aan de Naamloze Vennootschap Gerim, die de aanvragen van abonnementen op naam van de mede-eigenaars kan intekenen of vernieuwen.

AFDELING IV. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I

UITEENZETTING

Artikel 1. - Onderhavig reglement stelt de wederzijdse rechten en verplichtingen vast van alle natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw zijn.

Dit reglement vormt de wet van alle mede-eigenaars die zich uitdrukkelijk ertoe verbinden genoemd reglement te eerbiedigen. Bedoeld reglement mag slechts worden gewijzigd met inachtneming van de voorwaarden welke hierna worden vermeld.

Artikel 1bis. - Vereniging van mede-eigenaars (nieuw)

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Astrid V**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Tegenstelbaarheid.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel. De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

HOOFDSTUK II

STATUUT VAN HET GEBOUW

Artikel 2. : Principes.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige, ondeelbare eenheid vormen.

De omvang en samenstelling van elk privaat gedeelte, namelijk: appartementen, flats, kantoren, winkel en autostaanplaatsen, worden in de basisakte en op de daaraan gehechte plannen beschreven.

Elk privaat gedeelte wordt in onderhavig reglement “lot” genoemd.

Artikel 3. : Privatieve loten zonder eenheden in de gemene delen.

Amelinckx behoudt zich het recht voor om privatieve loten zonder eenheden in de gemeenschappelijke delen in te richten, bvb. provisiekelders, reservekamers enz. Deze loten

dienen noodzakelijk te worden verbonden aan één of meerdere privatieve loten waaraan eenheden in de gemene delen zijn toegekend.

Een dergelijk lot kan door Amelinckx slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper van een ander privaatief lot in het gebouw. Deze laatste kan het bedoelde lot nooit vervreemden noch ruilen, noch met gelijk welk zakelijk recht belasten onafhankelijk van het privaatief lot waarmede het verbonden is.

Hij zal nochtans wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw.

Het genot of de verhuuring van dergelijke loten kan slechts toegestaan worden aan een bewoner van het gebouw.

Vanaf het ogenblik dat Amelinckx geen eigenaar meer is van eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en ten vroegste tien jaar na het verstrijken van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte loten, waaraan geen eenheden in de gemene delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap der eigenaars worden overgedragen. Deze laatste zal bij de terzake vereiste meerderheid over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen van welkdanige aard ook zullen ten laste zijn van de mede-eigenaars, het al zonder verhaal tegen Amelinckx.

Artikel 4. : Privatieve zaken.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw welke uitsluitend ten gebruike van een mede-eigenaar zijn.

Artikel 5. : Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijk de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruike van de verschillende loten of sommige hiervan.

HOOFDSTUK III UITOEFENING DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 6 – Werkzaamheden aan de privatieve loten.

Het wordt de mede-eigenaars verboden in de privatieve loten werkzaamheden uit te voeren, ongeacht welke deze ook zijn, die de andere eigenaars zouden kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en speciaal alle werkzaamheden welke, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw, geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect aan de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Het wordt de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen te wijzigen welke vanaf de openbare weg of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zichtbaar zijn. Dit geldt voor de kozijnen van de vensters, de luiken en zonblindes, de ruiten in de gevel en de deuren op de overlopen welke via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de loten verlenen.

Artikel 7 – Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke zaken.

Het wordt de mede-eigenaars verboden wijzigingen in de constructie of het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen vormen. De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 8 – Verdeling van de privatieve loten.

Het wordt alle mede-eigenaars, behalve aan deze op de benedenverdieping verboden een lot te verdelen, behoudens het recht voor de aannemer de privatieve loten, die zijn eigendom zouden gebleven zijn, te verdelen zoals dit hem goeddunkt.

Het wordt iedere mede-eigenaar, die twee of verschillende loten zou hebben samengevoegd, toegestaan deze te verdelen teneinde deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 9 – Bestemming van de privatieve loten.

1. Appartementen :

a) de appartementen worden gereserveerd ten gebruike van woning; twee vertrekken van de appartementen mogen bestemd worden voor het inrichten van een privékantoor, d.w.z. als toebehoren bij de woning, doch op voorwaarde dat aldaar niet meer dan twee bedienden werkzaam zijn per vertrek.

b) de appartementen mogen tevens worden bestemd geheel of gedeeltelijk voor de uitoefening van een vrij beroep uitgezonderd het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts, welke gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt. Wie het vrij beroep uitoefent mag in geen geval in het appartement meer dan één bediende per 15m² hebben.

c) een eigenaar van twee appartementen of studio's in onderhavig gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor, op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

2. Benedenverdieping.

De benedenverdieping mag bestemd worden voor woning, kantoor of de uitoefening van een vrij beroep of voor luxe-winkels met uitstalramen, voor zover deze bewoningen verenigbaar zijn met standing van het gebouw.

Het gelijkvloers zal eveneens kunnen bestemd worden tot uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groothandel als kleinhandel, tot de uitoefening van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of tot de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemming (bvb. frigo's).

3. De inrichting van café, restaurants, supermarkt of begrafenisonderneming is slechts toegelaten mits uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van Amelinckx voor zover zij nog mede-eigenaar is van het gebouw.

4. Eerste niveau boven het gelijkvloers.

De appartementen van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor de uitoefening van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw.

Nochtans is het de bewoners van deze appartementen verboden om lichtreclames en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

5. Wijziging bestemming – toestaan exclusiviteiten.

a) De kopers van privatieve loten in het gebouw verlenen door het enkel feit van hun verkrijging onwederroepelijk mandaat aan Amelinckx om aan de diverse privatieve loten ander bestemming te geven als deze hierboven voornoemd en om alle exclusiviteiten toe te staan in verband met de uitoefening van bepaalde commerciële en/of beroepsactiviteiten in het gebouw.

Amelinckx kan van dit recht gebruik maken zolang hij eigenaar is van tenminste één eenheid in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Dit mandaat wordt verleend ten voordele van Amelinckx, met het oog op de realisatie der privatieve loten.

b) De exclusiviteiten zullen, op straffe van nietigheid bij authentieke akte dienen te worden gevestigd, onderworpen aan overschrijving, teneinde gezegde exclusiviteiten tegenstelbaar te maken aan derden.

Iedere eigenaar van een privaat lot heeft, de verplichting alvorens over te gaan tot verhuring of tot exploitatie ervan na te gaan welke exclusiviteiten in het gebouw eventueel reeds werden toegestaan. Hij zal er derhalve voor instaan, dat in zijn eigendom geen activiteiten worden uitgeoefend strijdig met een vroeger toegekende exclusiviteit.

c) Voor zoverre een exclusiviteit wordt toegekend is de beneficiaris ertoe gehouden de betrokken activiteit in het pand uit te oefenen. In geval de beneficiaris het pand aanwendt tot een andere bestemming, dan vervalt de exclusiviteit automatisch en van rechtswege.

d) Een exclusiviteit zal kunnen overgedragen worden aan een huurder of aan de verkrijger van het pand dat met de exclusiviteit werd bevoordeeld.

e) Amelinckx zal in dit verband in naam van de diverse verkrijgers alle wijzigende en/of aanvullende basisakten en alle nodige ander documenten kunnen ondertekenen.

Artikel 10 – Verhuring.

De privatieve loten mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van loten is verboden. Een kelder of een andere aanhorigheid mogen evenwel onafhankelijk van het lot waarvan zij een onderdeel vormen, worden verhuurd, doch op voorwaarde dat de verhuring wordt gedaan ten voordele van een bewoner van het gebouw.

Artikel 11 – (nieuw).

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels

eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden.

Artikel 12 - Bewoning van het gebouw.

Over het algemeen gesproken dienen de mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd of lastig gevallen zouden kunnen worden.

In verband hiermede verbinden zij zich ertoe het huishoudelijk reglement te eerbiedigen alsmede de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde, voorschriften.

A. Versiering ramen en balkons :

De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons reclames, wasgoed of welke andere voorwerpen ook mogen aanbrengen.

Al de ramen van het gebouw zullen moeten voorzien worden van gordijnen. Deze laatste zullen van een neutrale, lichte kleur en doorschijnend zijn; zij zullen de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken. Deze bepaling is niet van toepassing op Amelinckx zolang niet alle privaatieve loten verkocht zijn.

Op de gevels zullen noch koepels, noch tentjes, noch gelijk welk ander voorwerp aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, die behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering, of Amelinckx zolang deze laatste eigenaar is van eenheden in het gebouw.

Indien Scandiaflex of dergelijke aan de ramen wordt aangebracht, dan dient deze eveneens van een neutrale en lichte kleur te zijn.

Alle welkdanige affichage, zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden, behoudens wanneer het gaat om de publiciteit en/of uitstalling voor een commercieel pand.

De overtredingen worden vastgesteld door de syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. Het bedrag van de schadevergoeding, te betalen door de overtreder, wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering. De kosten van vaststelling zijn ten laste van de overtreder.

B. Verwarming der appartementen :

De eigenaars van de appartementen zullen er over moeten waken, dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan niet bewoond is.

Mocht een eigenaar aan deze verplichting te kort schieten, dan kan de syndicus de ingebreke blijvende mede-eigenaar laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal eenheden dat deze laatste bezit in de gemene delen bij toepassing van de modaliteiten voorwerp van nastand artikel 27 b).

C. Geluidsisolatie der privaatieve loten :

a) de eigenaars van de appartementen dienen er voor zorg te dragen, zowel in geval zijzelf hun appartementen bewonen, als in geval van verhuring, dat de vloer over ten minste 80% van zijn oppervlakte met tapijt wordt belegd.

b) het is de bewoners der appartementen verboden om klankkasten op minder dan 10cm van de muren, de vloeren of de zoldering te plaatsen.

c) in geval een commerciële activiteit in een privaatief lot wordt uitgeoefend, dan dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

De betrokken eigenaars dienen er over te waken dat de activiteit uitgeoefend in hun pand niet strijdig is met de standing van het gebouw.

De gemeenschap kan van haar kant een bijkomende tussenkomst opleggen i.v.m. van het onderhoud van de inkomhall, de trappen, het gebruik van de lift... (dit ten exemplatieve titel). Voor alle bovenstaande verplichtingen blijven de eigenaars van de privatieve loten altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars, voor de naleving ervan door hun huurders of andere bewoners van het lot.

D. Naamplaten en aanplakbrieven :

De eigenaars of uitbaters van het gelijkvloers en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere appartementen, zijn gemachtigd een luxe plaat van ten hoogste 30 x 20 cm op de voorgevel aan te brengen.

Deze plaat kan eveneens in de inkomhall worden aangebracht en dit op een plaats te bepalen door de Gemeenschap.

Ingeval van te koop of te huur stellen van een privaat eigendom, zullen aanplakbrieven, de te koop of te huurstelling aankondigend, kunnen aangebracht worden aan de ramen van het desbetreffend eigendom.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk op de gevel van het gelijkvloers, vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval houdt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen, waar zij zullen mogen aangebracht worden.

E. Lichtreclames en publiciteit aan voorgevel en ramen :

a) In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw.

b) Aan de binnenzijde van de ramen van het gelijkvloers zal nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

c) Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de voorgevel gelegen boven de ramen van het gelijkvloers. De hoogte van deze lichtreclame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant der ramen van het gelijkvloers. In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door Amelinckx of door de syndicus van het gebouw, indien Amelinckx geen eigenares meer is van privatieve delen, aan dewelke aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend zijn.

De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te worden.

d) Zolang Amelinckx echter eigenaar is van eenheden in het gebouw, zal zij op soevereine wijze afwijkingen kunnen toestaan op de hierboven vastgestelde regels.

F. Toegang tot de privatieve loten :

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaat lot verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden in zijn privaat lot ten voordele van de gemeenschappen welke in zijn privaat lot ten voordele van de gemeenschappelijke delen of de andere privatieve loten of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen ten allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus onherroepelijk het recht, indien dit geval zich voordoet, de toegang tot zijn privaatief lot te forceren, met het oog op het treffen van de schikkingen welke getroffen zouden moeten worden.

In een dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen door een deurwaarder, die op kosten van de mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot het privaatief lot nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

Indien dit nodig is, moet iedere mede-eigenaar toegang tot zijn privaatief lot verschaffen en met name om de toegang tot de noodladders of trappen mogelijk te maken.

In dit opzicht zijn de terrassen belast met een erfdienstbaarheid van overgang ten voordele van alle bewoners van het gebouw, teneinde ingeval van nood toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen.

Het is dan ook verboden om gelijk welke voorwerpen op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

G. Dak :

De personen, die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten, die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privaatieve elementen, die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in voordeel van alle privaatieve elementen in het gebouw, als in voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van overgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De verkrijgers van de terrassen zullen, ten allen tijde, moeten instaan voor de waterdichtheid van de dakbedekking welke onder gezegde terrassen gelegen is. Het onderhoud van het terras zelf is eveneens ten laste van de gebruikers.

De niet privaatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuis, noodzaak of ramp.

H. Binnenkoeren en tuinen :

a) Amelinckx heeft het recht om de binnenkoeren en/of tuinen te bestemmen tot het exclusieve genot en gebruik van één of ander privaatief lot van het gelijkvloers of de eerste verdieping.

Het geven van zulkdanige bestemming wijzigt niets aan het gemeenschap statuut van deze koeren en tuinen.

b) De eigenaars van privaatieve loten, die het genot hebben van de koer of tuin, zullen voor hun onderhoud en herstelling instaan.

c) Bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privaatieve loten of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

d) De onder c) hierboven beschreven verplichtingen dringen zich eveneens op aan de eigenaar van een privaatief lot dat het genot heeft van een terras of van een balkon, zelfs indien dit privaatief is. Deze zullen belast zijn met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de noodtrappen, teneinde in geval van noodzaak het gebouw te kunnen ontruimen of om het nodige onderhoud en herstellingen uit te voeren.

I. Verkeer met voertuigen :

a) De syndicus van het gebouw zal alle nodige maatregelen treffen met het oog op de handhaving van de verkeersveiligheid op de toegangswegen, de bewegingsruimte en de parkings van het gebouw voorwerp van onderhavige basisakte.

Hij zal in dit verband alle nodige verkeerstekens plaatsen en verflijnen op de grond aanbrengen, opdat de signalisatie ook voor de niet mede-eigenaars van het gebouw duidelijk zou zijn.

Er zal dus zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de signalisatie ingesteld door de Wegcode.

b) Op het gehele grondgebied , voorwerp van onderhavige basisakte geldt een snelheidsbeperking van 8 km/u. Een bord zal deze beperking aankondigen aan elke toegang vanaf de openbare weg.

c) Alle verkeersborden dienen 's nachts zichtbaar te zijn.

HOOFDSTUK IV.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

AFDELING I. - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS.

Artikel 13 – Principes.

De algemene vergadering neemt, zonder dat hiertegen in beroep kan worden gegaan, besluiten inzake de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars in het gebouw.

Alle mede-eigenaars van het gebouw verbinden er zich toe zich te onderwerpen aan de beslissingen van de algemene vergadering, welke volgens de hierna onder woorden gebrachte voorschriften is samengesteld en beraadslaagt.

De regelmatig genomen beslissingen binden alle mede-eigenaars, met inbegrip van hen die afwezig waren of zich hiertegen zouden hebben verzet.

Artikel 14 – Samenstelling van de vergadering (nieuw).

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 15 – Bijeenroeping (nieuw).

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met

opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in hierna vermeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 16 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw).

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand mei.

Artikel 17 – Buitengewone algemene vergadering (nieuw).

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 16 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit

verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 18 - Bureau van de vergadering - Stemrecht - Volmachten (nieuw).

A. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

B. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

C. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 19 - Quorum (nieuw).

De algemene vergadering beraadslagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of

vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 20 - Bevoegdheid - Meerderheidsvereisten - Notulen (nieuw).

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met

het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

AFDELING II - DE SYNDICUS

Artikel 21 - Algemene opdracht (nieuw).

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 22 - Benoeming - Beëindiging - Bekendmaking (nieuw).

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 23 - De raad van mede-eigendom (nieuw).

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een

meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Artikel 24 – Opdrachten van de syndicus (nieuw).

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen

en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld

in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de bepalingen van de algemene vergadering.

AFDELING II. BIS - DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN (nieuw).

Artikel 24bis - Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (nieuw).

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING III. - BOEKHOUDING

Artikel 25 - Gemeenschappelijke lasten.

Over het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten, die lasten welke betrekking hebben op:

- a) het onderhoud, gebruik, herstel, de hernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
- b) de conciërge, zoals loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, alsmede de last van de voordelen in natura, in zoverre hiertoe door de algemene vergadering wordt besloten.
- c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair, zoals vloerkleden, hanglampen, muurlampen, plafondlampen en al het materiaal bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (boenmachine, stofzuiger, grasmachine, vuilnisemmers, enz.).
- d) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars.
- e) de gerechtskosten waarbij de gemeenschap is betrokken en inzonderheid de kosten ongeacht welke, die door de syndicus werden gemaakt ter inning van de gemeenschappelijke lasten.
- f) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten.
- g) de bezoldiging van de syndicus en eventueel de leden van de raad van mede-eigendom.
- h) één of andere dienst of één of andere installatie die, hoewel deze ter beschikking van alle eigenaars werd gesteld, min of meer frequent door één van hen zou kunnen worden gebruikt.
- i) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten, de bedragen welke door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel 34 beschreven maatregelen worden toegepast.

Artikel 26 - Verdeling van de lasten.

- a) Behoudens afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen alle mede-eigenaars verdeeld in evenredigheid met hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen.
- b) Ingeval het gebouw, voorwerp dezer basisakte een dubbel stelsel van eenheden zou bezitten, met name eenheden in de grond en eenheden in de constructies, zullen voor het berekenen der lasten steeds de eenheden in de constructies in aanmerking komen bij uitsluiting van deze in de grond.
- c) Zo het blijkt dat, ingevolge een materiële vergissing, de kwotiteiten moeten aangepast worden, maar dit alleen in verband met de beheerslasten, mag Amelinckx in een bijkomende basisakte soeverein een nieuwe verdeling der kwotiteiten bepalen, alleen bestemd tot de verdeling van bovenvermelde lasten.
- d) Indien Amelinckx afzonderlijke meters voor warm en koud water installeert, wordt de verdeling van de lasten voor warm en koud water gedaan op basis van het op genoemde meters aangegeven verbruik. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

Artikel 27 -

- a) Wanneer door Amelinckx warmtemeters voorzien worden, wordt overeengekomen wat de verwarmingskosten betreft, dat een kwart van deze kosten ten laste valt van de mede-eigenaars volgens hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming, het alles behoudens afwijkingen.

Het andere driekwart gedeelte wordt verdeeld tussen de mede-eigenaars volgens de aanwijzingen van de op de radiatoren geplaatste warmtemeters, en zulks volgens de bepalingen van de firma, belast met de plaatsing, controle en het onderhoud van deze meters.

b) Verder wordt bedongen, eveneens voor wat de verwarmingskosten betreft, dat wanneer Amelinckx geen warmtemeters voorziet, de verwarmingskosten ten laste gevallen van de mede-eigenaars volgens hun eenheden in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming, het alles behoudens afwijkingen.

c) Bovendien wordt nader bepaald dat de garages niet bij de verwarmingskosten, evenmin als bij de warmwaterkosten worden betrokken, behalve wanneer er verbruik in de garages mogelijk is.

Afwijking voor de verdeling van de kosten van warm en koud water.

Voor het commercieel eigendom zal de bijdrage in de kosten voor warm en koud water gelijk zijn aan de bijdrage van het appartement dat het grootste aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw bezit.

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

Artikel 28 – Afwijking verdeling kosten.

Indien er tussen de gemeenschappelijke ingang der appartementen en het eventuele commerciële gelijkvloers geen verbinding bestaat (door een deurtoegang uitgevend op de hall), dan zal dit commerciële eigendom niet dienen tussen te komen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hall, de lift(en) en de trapza(a)l(en), doch wel in de conciërgkosten.

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

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

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit.

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

Artikel 29 – Inwerkingtreding van het stelsel van mede-eigendom wat betreft de gemeenschappelijke lasten.

Alle mede-eigenaars, zonder uitzondering – zelfs zij wier privaat lot nog niet zou zijn voltooid of bewoond, ongeacht welke de reden hiervan is – dienen de gemeenschappelijke lasten, overeenkomstig bovenstaande artikels, te dragen vanaf de dag waarop de sleutels worden overhandigd aan mede-eigenaars, die minstens 25% van de eenheden van het gebouw vertegenwoordigen.

De conciërgkosten, uitvoeriger beschreven onder artikel 25b), zijn echter ten laste van de mede-eigenaars vanaf het ogenblik dat de conciërge haar functie opneemt, zelfs als dit ogenblik voor de aflevering van minstens 25% van de eenheden valt.

Artikel 30 –

Wanneer echter een gebouw in verschillende blokken of gedeelten wordt opgetrokken waarvan de bouw of voltooiing min of meer afzonderlijk en op verschillende tijdstippen wordt gedaan, kunnen één of meer gemeenschappen voor elk van deze blokken gevormd worden.

Alle mede-eigenaars verlenen door het enkel feit van hun aankoop onherroepelijk mandaat aan de syndicus om de kosten die aan de verscheidene blokken gemeen zijn (groene zone, beplanting, wegenis, onderaardse leidingen enz.) te verdelen.

Een bijzondere gemeenschap zal hiervoor mogen geschapen worden.

Artikel 31. –

Voor het houden der boekhouding van het gebouw zal de syndicus een bankrekening openen. Deze rekening is bestemd voor het betalen om alle kosten, lasten en uitgaven te betalen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen en om alle inkomsten te boeken.

Alle geldverhandelingen zullen uitsluitend langs deze rekening gebeuren. Ieder jaar, tijdens de periode van veertien dagen voorafgaande aan de gewone algemene vergadering, en zulks telkens op dinsdag en vrijdag van veertien tot zeventien uur, dient de syndicus zijn rekeningen, met de bewijsstukken ter staving ter beschikking te stellen van alle mede-eigenaars die hiervan alsdan kennis kunnen komen nemen zonder echter de documenten te mogen verplaatsen.

Het is de syndicus eveneens toegelaten jaarlijks slechts één afrekening op te stellen. In dit geval zal de syndicus provisionele rekeningen opstellen op de ogenblikken en voor de bedragen die hij bepaalt.

Artikel 32 - Werk- en reservekapitaal (nieuw).

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 33 - Betaling van afrekeningen van algemene kosten.

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

Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de gevraagde stortingen en voorschotten te voldoen binnen de gezegde termijn van dertig dagen, zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een schadevergoeding betalen van vijf en twintig frank, per dag vertraging en dit te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van dertig dagen.

Deze schadevergoeding wordt van rechtswege gebracht op vijftig frank per dag te rekenen vanaf de tiende dag volgend op de datum van neerlegging ter post van het aangetekend schrijven hem door de syndicus toegestuurd voor het opeisen van de storting of het voorschot en tevens dienen als ingebrekestelling, tot en met de dag van de volledige betaling. Deze schadevergoedingen zullen gevoegd worden bij en deel uitmaken van het reservefonds.

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

Artikel 34 - Inning van de gemeenschappelijke lasten.

De syndicus wordt ertoe gemachtigd om voor het innen van de gemeenschappelijke lasten:

a) de in gebreke zijnde mede-eigenaar te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen.

Hierbij hoeft hij geen enkele speciale machtiging ten opzichte van de rechtbanken en derden over te leggen. Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.

b) zelf of via een door hem aangewezen bankinstelling de huurbedragen en lasten tot het verschuldigde bedrag bij de in gebreke zijnde mede-eigenaar te innen of te doen innen, waarbij een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus door ieder der mede-eigenaars wordt gegeven voor het geval hij ten opzichte van de gemeenschap in gebreke zou zijn. De huurder wordt rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend voor de betalingen waarvoor de syndicus hem een kwitantie heeft gegeven.

c) van de mede-eigenaars, bij wijze van provisie in verhouding tot hun eenheden in het gebouw het aandeel van de in gebreke zijnde mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten op te vragen.

Artikel 35 - Overdracht van een kavel (nieuw).

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-

eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 36 - Gemeenschappelijke ontvangsten.

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid en wel naarmate hun evenredige gedeelten hierin. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervan rechtsgeldig kwijting.

HOOFDSTUK V

WERKZAAMHEDEN

Artikel 37. - Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging welke de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld:

- a) noodzakelijke en dringende werkzaamheden : tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan, door de syndicus ambtshalve besloten.
- b) noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden : tot deze werkzaamheden wordt besloten de algemene vergadering, beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.
- c) werkzaamheden inzake verbouwing, wijziging of verbetering van de gemeenschappelijke gedeelten of installaties: tot deze werkzaamheden mag slechts besloten worden door de algemene vergadering, beslissend met de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Artikel 38. - De werkzaamheden betreffende het schilderen en wassen van de gevels met inbegrip van de kozijnen, leuninggen, luiken of zonneblinden, worden door toedoen van de syndicus uitgevoerd, na besluit van de algemene vergadering welke bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen beslist.

Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkele eigenaar het initiatief nemen, ook al zou hij zelf de kosten hiervan dragen, de kozijnen, luiken, zonneblinden en buitendeuren van zijn appartement te laten schilderen alsmede de muren en plafonds van zijn terrassen.

HOOFDSTUK VI.

DE CONCIERGE

Artikel 39. - De syndicus benoemt en ontslaat de conciërge, houdt toezicht op haar en stelt haar salaris vast.

Hetzelfde geldt voor al het andere personeel, dat met het dagelijks onderhoud van het gebouw mocht belast worden.

De conciërge belast met het toezicht op het gebouw. Zij moet de syndicus in kennis stellen van de overtredingen op het huishoudelijk reglement; de syndicus brengt eventueel hierover verslag uit aan de algemene vergadering.

De conciërge moet zorgen voor het schoonmaken en het gewone onderhoud van alle gemeenschappelijke gedeelten en installaties van het gebouw, met inbegrip van de trottoirs, binnenplaatsen en tuinen alsmede de toegangswegen tot de gemeenschappelijke en privatieve gedeelten.

Zij moet alle brieven en pakjes in ontvangst nemen welke voor deze of gene bewoner zijn bestemd en deze zo spoedig mogelijk aan de geadresseerde hiervan overhandigen, dit in zoverre deze in ontvangstname niet gepaard gaat met het verrichten van enige betaling. Wanneer de bewoners afwezig zijn, zit zij toe op de privatieve loten doch zonder dat haar aansprakelijkheid of die van de gemeenschap hierbij worden betrokken.

De conciërge mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de bewoners van het gebouw.

De taken van de conciërge worden nader bepaald in een speciaal reglement dat door de algemene vergadering wordt vastgesteld en door haar gewijzigd kan worden.

HOOFDSTUK VII.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 40 - Onderhavig reglement van mede-eigendom kan worden aangevuld door een huishoudelijk reglement of speciale reglementen welke door de algemene vergadering, die bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen beslist, werden vastgesteld.

Deze reglementen vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving hiervan dus niet noodzakelijk is.

Deze reglementen mogen door de algemene vergadering welke beslist zoals hierboven werd gezegd, worden gewijzigd.

De eerbiediging van deze voorschriften moet in iedere akte van overdracht alsmede in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

In geval van overtreding van deze reglementen – alsmede in geval van overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van mede-eigendom – mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, een en ander onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe aanleiding aanwezig is.

HOOFDSTUK VIII

ANTENNES – RADIO - TELEVISIE.

Artikel 41 - Alle kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke radio – en televisie – antennes worden gedragen door alle mede-eigenaars van appartementen of flats, een en ander in verhouding tot hun eenheden in het gebouw en zelfs door hen wier appartement of flat niet zou zijn afgesloten.

Bij de terzake vereiste meerderheid van stemmen mag de algemene vergadering besluiten tot iedere verbouwing met betrekking tot deze antennes welke verbouwing tot gevolg zou hebben dat hierdoor de ontvangstmogelijkheden worden uitgebreid. In een dergelijk geval zouden de lasten en verbouwingswerkzaamheden door alle mede-eigenaars worden gedragen, zelfs door hen wier loten niet zouden zijn aangesloten.

HOOFDSTUK IX.

APPARATUUR VOOR DE BRANDBEVEILIGING EN TEGEN DE LUCHTVERONTREINIGING.

Artikel 42 - Overeenkomstig het lastenkohier mag Amelinckx in het gebouw iedere apparatuur tegen luchtverontreiniging of de brandbeveiliging die hem het meest geëigend schijnt installeren of doen installeren – waarbij hij zich voorkomend geval schikt naar de bepalingen van de bevoegde autoriteiten.

Indien deze apparaturen niet door Amelinckx werden voorzien, mag de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen, het besluit nemen deze te installeren of te plaatsen.

In een dergelijk geval ontvangt de syndicus onherroepelijke volmacht voor het aangaan van iedere overeenkomst met het oog hierop namens en voor rekening van de mede-eigenaars.

Dezelfde voorschriften zijn van toepassing voor de plaatsing van afzonderlijke meters (elektriciteit, gas, warm en koud water, verwarming, enz.).

HOOFDSTUK X – VERZEKERINGEN

Eerste Afdeling – Algemeenheden.

Artikel 43 –

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

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

De gemeenschap van mede-eigenaars is er toe gehouden de aldus onderschreven verzekeringen voort te zetten en er de premies van te betalen vanaf hun eisbaarheid, zonder gelijk welke tussenkomst van Amelinckx.

Tweede Afdeling – Opsomming van de verzekeringen.

A. Verzekering van het gebouw.

Artikel 44 – Brand.

De gemeenschap is ertoe gehouden de verzekering te onderschrijven van de risico's van :

- brand
- gebruikverlies na brand
- verhaal van geburen en/of van de medebewoners
- verhaal der huurders
- “elektrische risico's”

- kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten
- bliksem, val van vliegtuigen, ontploffingen,
en dit om het gebouw, privatieve delen, gemene delen, bijgebouwen te dekken.

Artikel 45 – Waterschade.

Er moet een verzekering worden afgesloten om zowel de gemene delen als de privatieve delen van het gebouw alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders te dekken tegen waterschade.

B. Verzekering van de Burgerlijke Aansprakelijkheid.

Artikel 46 :

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van hun mandatarissen te dekken en de volgende gevallen :

- schade veroorzaakt door het gebouw en de antennes, eender of het om de gemene of om de privatieve delen gaat.
- schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte liften en hijstoestellen.
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap gebezigd personeel.

C. Verzekering tegen arbeidsongevallen.

Artikel 47 – Wet – Verzekering.

Er moet een verzekering onderschreven worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

Derde Afdeling – Bepalen en onderschrijven van de polissen – Betalen van de premies.

Artikel 48 - Voor elk der hogergezegde verzekeringspolissen bepaalt de Algemene Vergadering de te verzekeren Kapitalen en aanvaardt de koppeling ervan aan de index. Zij bepaalt de duurtijd der af te sluiten overeenkomsten. Zij mag toevoeglijke risico's laten verzekeren buiten deze in de tweede afdeling gezegd, zoals glasbraak, stormschade, diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

Zij doet keus van de verzekeringsmakelaars en maatschappijen met wie zij wenst te handelen en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen doch met inachtnaam van hetgeen bij artikel 43 voorzien wordt.

Alle beslissingen terzake worden genomen bij de terzake vereiste meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 49 - Iedere mede-eigenaar is ertoe verplicht alle clausules van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het naleven ervan af te dwingen van ieder bewoner van zijn privatieve delen.

Artikel 50 - De polissen zullen onderschreven worden in naam van de gemeenschap der huidige en toekomstige mede-eigenaars van het gebouw. De ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de gemeenschap maar elke mede-eigenaar zal er op zijn kosten een volledig afschrift van krijgen.

Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering, vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege al de mede-eigenaars gemeenschappelijk.

In uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering onderschrijft de syndicus de verzekeringspolissen, verricht de premiebetalingen en ontvangt de schade vergoedingen.

In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 51 - De premiën van de verzekeringsovereenkomsten die de algemene vergadering beslist heeft de onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaars valt in verhouding met hun aandeel in de gemene delen, behalve voor hetgeen volgt in artikels 52, 54, 55 en 56.

Artikel 52 - Iedere mede-eigenaar mag, bij bemiddeling van de verzekeringsmakelaar van de gemeenschap, voor zijn eigen rekening, een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen gezegd in de tweede Afdeling en op voorwaarde, dat hij er de lasten en premies van draagt, om aldus te dekken.

a) aanvullende kapitalen, hetzij omdat de mede-eigenaar meent dat de kapitalen te laag zijn zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, hetzij omdat hij verbeteringen aan zijn goed heeft aangebracht.

b) gevaren die door de algemene vergadering niet weerhouden werden.

In zulke gevallen heeft alleen de mede-eigenaar recht op de uitkeringen die plaatsvinden tengevolge de aanvullende verzekering.

Artikel 53 - Iedere bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel die zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

Vierde Afdeling – Verzwaring van risico's.

Artikel 54 - Iedere mede-eigenaar die vanwege een persoonlijke reden, vanwege een reden eigen aan degenen die hetzij tegen betaling hetzij gratis zijn goed betreft, de aanleiding ertoe is dat er een verzekeringstarief wordt toegepast dat hoger is dan het tarief dat zou toegepast zijn ware er niet zijn persoonlijke reden geweest of reden eigen aan hen voor wie hij instaat of eigen aan degenen die zijn goed betreft, zal alleen de verhogingen van premie en de stijging der verzekeringskosten dragen die er niet gevolg van zijn in verband met de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel, volgens artikels 44 en 45 supra.

Artikel 55 - Indien meerdere mede-eigenaars onder toepassing van artikel 54 vallen, zullen de supplementen waarvan zoëven sprake, door elk hunner gedragen worden in een verhouding onderling door hen overeen te komen. Bij gebrek aan onderling akkoord deze mede-eigenaars zal de verspreiding van de overbetaling tussen hen, in enige instantie en zonder appel betaald worden door de verzekeringsmakelaar bemiddelaar van de onderschreven polissen.

Deze zal als minnelijke scheidsrechter optreden en zal de kosten bepalen die aan elk der partijen ten laste vallen. Hij wordt ontheven van hoegenaamd alle pleegvormen.

Artikel 56 - Iedere mede-eigenaar staat in voor de ontoereikendheid van de verzekerde kapitalen indien deze ontoereikendheid haar oorsprong vindt in waardevermeerderingen door hem aan de verzekerde goederen toegevoegd.

Dus is het voor iedere mede-eigenaar een verplichting dat hij, in zulk geval, aan de verzekeringsmakelaar of aan de syndicus mededeelt dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan te brengen. Indien de in 't voordeel van de gemeenschap verzekerde kapitalen daardoor moeten verhoogd worden, zal de syndicus de verzekeringspolissen laten aanpassen om de verhoging op te vangen tenzij er reeds een voldoende bijkomende verzekering werd onderschreven volgens de regelen van artikel 52 supra.

De bijkomende premie die er zou uit voortvloeien, zou ten laste vallen van de mede-eigenaar die aanleiding was tot het verhogen van de verzekerde waarde.

Vijfde Afdeling – Rampen en betaling schadevergoedingen.

Artikel 57 - Wanneer een schadegeval één of meerdere privatieve delen wel, doch geen enkel gemeen deel, treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde mede-eigenaars of hun rechthebbenden en deze gaan de verplichting aan, hun delen volmaakt te herstellen.

Artikel 58 - Wanneer een schadegeval de gemene delen treft vooraleer ze in ontvangst genomen zijn, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden hetzij aan de aannemer hetzij aan de syndicus naargelang het risico van de zaak gedragen wordt door de aannemer of door de gemeenschap.

Artikel 59 - Wanneer een schadegeval de gemene delen treft nadat ze in ontvangst genomen werden, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de syndicus.

Artikel 60 - In de gevallen die niet voorzien zijn in de artikels 57, 58, 59, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan hen voor wie het risico van de zaak is.

Artikel 61 –

a) Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de gemene delen, zal de aanvulling ten laste vallen van degene die het risico van de zaak draagt. Zo het de mede-eigenaars zijn die het risico dragen, zal de aanvulling door hen betaald worden ieder in verhouding met zijn aandelen in de gemene delen.

Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de privatieve delen, zal de aanvulling ten laste vallen van de geteisterde (n).

b) Indien echter de onvoldoendheid van de schadevergoeding voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen voorzien in de artikels 54 en 56 supra, zal degeen die het verzuim heeft begaan, de aanvulling vergoeden.

Artikel 62 - Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen “burgerlijke aansprakelijkheid” en “arbeidsongevallen” zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmakelaar of door de verzekeringsmaatschappij.

Zesde Afdeling – Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw.

Artikel 63 - De graad van vernieling – weze zij totaal of gedeeltelijk – zal door expertise worden bepaald.

Artikel 64 - Iedere mede-eigenaar deelt in de onkosten van wederopbouw van de gemene delen in verhouding met zijn kwotiteiten in gezegde gemene delen.

De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden ieder zijn aandeel op te brengen volgens de voorwaarden van de verkoopscompromis.

De algemene vergadering mag eisen dat de aandelen van de mede-eigenaars in consignatie worden neergelegd, vooraleer er met de werken begonnen wordt.

Artikel 65 - De gemeenschap heeft het recht hem die aan zijn verplichtingen te kort schiet, bij alle rechtsmiddelen te dwingen tot de betaling van zijn aandeel in de wederopbouw-kosten.

Artikel 66 - Bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen mag de algemene vergadering beslissen hetzij dat het gebouw niet zal heropgericht worden, hetzij dat het zal heropgericht worden volgens de oorspronkelijke plannen, hetzij dat het zal heropgericht worden volgens andere plannen. Zij mag ook beslissen dat de wederopbouw op een ander grondstuk zal geschieden.

De mede-eigenaar op wiens appartement een hypotheek ingeschreven staat wordt steeds aanzien als “aanwezig of vertegenwoordigd” en wordt steeds aanzien voor de wederopbouw te stemmen tenzij hij de algemene vergadering het bewijs levert van handlichting der hypotheek of de toestemming van zijn hypothecaire schuldeiser voorlegt dat hij voor de wederopbouw mag stemmen.

Artikel 67 - Ingeval het gebouw niet herbouwd word, neemt het stelsel van de mede-eigendom een eind. Het gebouw wordt geveild in de voorwaarden die de algemene vergadering beslist en de opbrengst van de veiling wordt, zoals ook de verzekeringspenningen, tussen de mede-eigenaars verdeeld in overeenstemming met hun rechten.

Zevende Afdeling – Mandaat verleend aan de syndicus.

Artikel 68 - Indien een schadegeval de gemene delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een deskundige volgens zijn keus en op kosten van de mede-eigenaars, voor het onderhandelen met de verzekeraars nopens de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, voor het ontvangen van die vergoedingen, voor het opmaken van het lastenkohier der herstellingswerken en voor het laten uitvoeren van gezegde werken.

Indien er een geschil met de verzekeraars moest ontstaan betreffende het regelen er vergoedingen, dient de syndicus de zaak aan de algemene vergadering voor te leggen dewelke alsdan bij de terzake vereiste meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen zal beslissen.

HOOFDSTUK XI – ONVOORZIENE

Artikel 69 - Voor al hetgeen in onderhavig reglement of de bijgevoegde reglementen niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken of de beslissing van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK XII – GESCHILLEN

Artikel 70 - Alle geschillen met uitsluiting van die welke van de Rechter in kort geding afhangen, met betrekking tot de verklaring, rechtsgeldig en/of de tenuitvoerlegging van onderhavig reglement of de bijgevoegde reglementen, worden voorgelegd aan de algemene vergadering welke bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen beslist.

Indien de partijen zich niet aan de beslissing van de algemene vergadering binnen de eventueel opgelegde termijn onderwerpen, wordt het geschil alsdan aan de bevoegde rechtbanken voorgelegd.

HOOFDSTUK XIII –KEUZE VAN WOONPLAATS.

Artikel 71 - Iedere mede-eigenaar kiest woonplaats in het gebouw tenzij hij de syndicus ervan in kennis stelt een andere woonplaats gekozen te hebben.

HOOFDSTUK XIV – WIJZIGINGEN IN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 72 – (nieuw).
Opgeheven.

AFDELING V. – BESCHRIJVENDE OPGAVE EN SPLITSING VAN HET GEBOUW.

Deze beschrijving is een lezing der plannen opgemaakt door de heer Architect DRAPS te Wemmel.

§1. Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve delen.

1. KELDERINGEN (PLAN 3 B)

Op dit niveau bevinden zich :

A. Kelders

ACHT EN NEGENTIG KELDERS genummerd pk.1 tot en met pk.98.

Aan deze kelders zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Zij zijn ten titel van privatieve afhankelijkheid verbonden aan de appartementen. De verkoopakten duiden het nummer van de kelders aan, die aan de verschillende appartementen zullen worden gehecht.

B. Garage-boxen.

In totaal zijn der VIJF EN DERTIG garageboxen :

1) NEGEN garageboxen voor één wagen, genummerd A.5, A.6, A.7, A.8, A.10, A.11, A.12, A.13 en A.14, waaraan telkens verbonden VIER eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

2) TWEE DUBBELE garageboxen, genummerd A.15 en A.16, waaraan telkens aan elke box verbonden ACHT eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

3) VIER garageboxen van één wagen genummerd A.1, A.2, A.3 en A.4, waaraan telkens aan elke box verbonden VIJF eenheden.

4) een garagebox voor één wagen genummerd A.9, waaraan verbonden ZES eenheden.

5) NEGENTIEN garageboxen voor één wagen genummerd A.17 tot en met A.35, waaraan telkens aan elk box verbonden ZEVEN eenheden.

2. GELIJKVLOERS (PLAN 4.8.)

Op dit niveau bevinden zich ELF appartementen van verschillende type :

1° Een appartement gemerkt G.A. aan de VOORKANT, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, living met rookleiding, keuken, met bergplaats en vuilschuif nachthall, lavatory met W.C., badkamer met deels vals plafond, grote kamer gemerkt 1, kleinere kamer gemerkt 2 twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd zes en dertig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

2° Een STUDIO gemerkt G.B. aan de VOORKANT naast voorgaande gelegen, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, badkamer, met W.C., keuken met vuilschuif, living met slaaphoek, geen rookleiding.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de twee en vijftig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

3° Een appartement gemerkt G.C. aan de ACHTERKANT, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten en debarras, badkamer met W.C., slaapkamer; living met terras, geen rookleiding, keuken met debarras, geen vuilschuif.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de zes en zeventig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

4° Een appartement gemerkt G.D. gelegen naast de Studio gemerkt G.B., aan de VOORKANT, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kast, keuken, living, geen rookleiding, nachthall met berging en vuilschuif, W.C., badkamer en slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de acht en negentig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

5° Een STUDIO gemerkt G.E. gelegen naast het appartement gemerkt G.C. aan de ACHTERKANT, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, badkamer met W.C., living met kast, geen rookleiding, keuken met debarras, geen vuilschuif

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de vier en zestig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

6° Een appartement gemerkt G.F. naast het appartement gemerkt G.D. gelegen aan de VOORKANT, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living met rookleiding, keuken met berging en vuilschuif, nachthall met kasten, W.C., badkamer, bergplaats, grote kamer gemerkt 1, en een kleinere kamer gemerkt 2 beide met terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd twee en twintig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

7° Een appartement gemerkt G.G. aan de VOORKANT gelegen, naast voorgaande, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living met rookleiding, keuken met berging en vuilschuif, nachthall met kasten en bergplaats, W.C., badkamer, grote kamer gemerkt 1, en een kleinere kamer gemerkt 2 beiden met terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd zes en twintig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

8° Een appartement gemerkt G.H. aan de VOORKANT gelegen, naast voorgaande, begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kast, keuken met vuilschuif, living met rookleiding, nachthall met berging en kast, W.C., badkamer, grote kamer gemerkt 1, en een kleinere kamer gemerkt 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd twintig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

9° Een appartement gemerkt G.I. aan de ACHTERKANT, naast het appartement gemerkt G.G., begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, W.C., badkamer, kamer, living met terras, geen rookleiding, keuken met vuilschuif.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de acht en tachtig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

10° Een STUDIO gemerkt G.K. aan de VOORKANT gelegen naast het appartement gemerkt G.H., begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, badkamer met W.C., living met slaaphoek, geen rookleiding, kookhoek met vuilschuif

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de twee en vijftig/duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

III. VERDIEPINGEN (PLAN 5 C en PLAN de dato 5.12.1977 tweede verdieping J-L)

Er zijn ZEVEN VERDIEPINGEN. Op elk dezer verdiepingen zijn er TWAALF appartementen van verschillende type, aangeduid met de letters, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L ter uitzondering van de tweede verdieping; waar de Studio K, verdeeld wordt over de appartementen J.2 en L.2.

- De appartementen bevinden zich allen aan de voorkant langs de Koningin Astridlaan.

Elk appartement wordt aangeduid door één van voormelde letters, voorafgegaan van een cijfer dat de verdieping aanduidt waarop het appartement gelegen is.

De verschillende appartementen begrijpen :

TYPE A. (APPARTEMENT).

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, living met rookleiding, keuken met berging en toegang tot vuilnisschuif, nachthall met lavatory met W.C., badkamer, met W.C., drie slaapkamers gemerkt 1, 2 en 3, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd en zes en veertig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE B. (STUDIO).

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, living met slaaphoek, geen rookleiding, kookhoek met vuilschuif, badkamer met W.C..

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de twee en vijftig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE C. (APPARTEMENT).

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, keuken met berging en toegang tot vuilnisschuif, living met rookleiding, nachthall, W.C., badkamer, twee slaapkamers gemerkt 1 en 2, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd en negentien/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE D. (APPARTEMENT).

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living rookleiding, keuken met berging en vuilnisschuif, nachthall met kasten, badkamer, W.C., berging, twee slaapkamers gemerkt 1 en 2, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd en negentien/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE E. (APPARTEMENT).

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, living zonder rookleiding, kookhoek met vuilschuif, badkamer met W.C., een slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de drie en zestig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE F. (APPARTEMENT).

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living met rookleiding, nachthall met kasten en berging, keuken met berging en toegang tot vuilschuif, W.C., badkamer, twee slaapkamers gemerkt 1 en 2, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd negentien/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE G. (APPARTEMENT).

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living met rookleiding, keuken met berging en toegang tot vuilschuif, nachthall met kasten en berging, W.C., badkamer twee slaapkamers gemerkt 1 en 2, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd twee en twintig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE H. (APPARTEMENT).

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kast, W.C., keuken met toegang tot vuilnisschuif, living met terras, badkamer, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de vier en tachtig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE I. (APPARTEMENT).

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall, living zonder rookleiding, keuken met berging en toegang tot vuilschuif, nachthall met kasten, badkamer, berging, W.C., twee slaapkamers gemerkt 1 en 2, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd vier en twintig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE J. (APPARTEMENT) op de EERSTE, DERDE, VIERDE, VIJFDE, ZESDE, en ZEVENDE VERDIEPING.

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, living met en rookleiding, keuken met berging en toegang tot vuilschuif, nachthall, W.C., badkamer, twee slaapkamers gemerkt 1 en 2, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd en negentien/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE J. (APPARTEMENT) op de TWEEDE VERDIEPING.

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, keuken met berging en toegang tot vuilnisschuif, living met rookleiding, berging met kasten, nachthall, W.C., badkamer, twee slaapkamers gemerkt 1 en 2, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd acht en veertig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE K. (STUDIO) NIET op de TWEEDE VERDIEPING.

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, badkamer met W.C., kookhoek met vuilschuif, living met slaaphoek, geen rookleiding.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de twee en vijftig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE L. (APPARTEMENT) op de EERSTE, DERDE, VIERDE, VIJFDE, ZESDE en ZEVENDE VERDIEPING.

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, living, keuken, met berging en toegang tot vuilschuif, nachthall, lavatory met W.C., badkamer met W.C., drie slaapkamers gemerkt 1, 2 en 3, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd zes en veertig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

TYPE L. (APPARTEMENT) op de TWEEDE VERDIEPING.

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kasten, keuken met berging en vuilschuif, living met berging, nachthall, lavatory, W.C., badkamer met W.C., drie slaapkamers gemerkt 1, 2 en 3, drie terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : de honderd negen en zestig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

§ 2. Het gebouw bevat volgende gemeenschappelijke ruimten:

1. KELDERINGEN (PLAN 3.B. en 3.BIS A.)

- stookplaats voor centrale verwarming.
- lokaal voor gas.
- de vuilniskelders.
- twee beerputten met spoelstelsel.
- hoogspanningslokaal.
- de gangen met sas tussen de kelders en de doorgangen.
- de bewegingsruimten tussen de garageboxen en de doorgang naar de parkings onder de Capucienenstraat.
- het lokaal voor R.T.T.
- lokaal voor fietsen.
- de trappen en traphalls.
- de liften met hun schachten.

- de kantelpoort en de helling van ondergrondse garage naar de straat.
- de nooduitgang met trap.

II. GELIJKVLOERS (PLAN 4.B.)

- aanduidingen in verband met grondscheiding, grondaanleg enzovoort ten titel van inlichting.
- de kosten voor tellers.
- de twee inkomhall's.
- de traphall 's met trappen.
- de toegang naar de ondergrondse garages.
- de vier liften met hun schachten, de overlopen.
- de bergplaats van conciërge.
- de twee plaatsen voor kinderwagens.
- de bergkasten en ruimten in de lifthall's voor de brandleidingen en allerhande leidingen van gas, elektriciteit, centrale verwarming, telefoon.
- de conciërgewoning begrijpende : hall met bergruimte, living zonder rookleiding, kamer, kookhoek, badkamer met W.C., geen vuilschuif.

III. VERDIEPINGEN (PLAN 5.C.)

- de traphall's met trappen
- de liften met hun schachten, de overlopen
- de bergruimte en kasten op de overlopen voor de verluchting, de brandleidingen en allerhande leidingen voor gas, elektriciteit, centrale verwarming en telefoon.
- de kasten voor de tellers.

IV. NIVEAU VAN HET DAK.

Het dak met zijn bekleding, de machinekamers voor de liften, de verluchtungskokers en schouwen.

§ 3. Regel van interpretatie.

Ingeval van twijfel betreffende de aard van een ruimte of een element, dient de ruimte of element als gemeenschappelijk aanzien, indien het niet ten uitsluitende dienst is van een lot.

§ 4. Tabel der eenheden van de gemeenschappelijke elementen verbonden aan de verschillende loten.

1. KELDERINGEN.

A. Garage-boxen.

- NEGEN garage-boxen voor één wagen genummerd A5, A6, A7, A8, A10, A11, A13 en A14, elk VIER eenheden, totaal 36,-
- TWEE dubbele garage-boxen, genummerd A15, A16, waaraan Telkens aan elke box verbonden ACHT eenheden, totaal 20,-
- VIER garage-boxen voor een wagen genummerd A.1, A.2, A.3 en A.4, waarvan telkens aan elke box verbonden VIJF eenheden, Totaal 20,-
- EEN garage-box voor één wagen, genummerd A.9, met ZES eenheden 6,-
- NEGENTIEN garage-boxen voor één wagen genummerd

A.17 tot en met A.35 elk ZEVEN eenheden, totaal 133,-

II. GELIJKVLOERS

- appartement type A, honderd zes en dertig eenheden,	136,-
- appartement type B, twee en vijftig eenheden,	52,-
- appartement type C, zes en zeventig eenheden,	76,-
- appartement type D, acht en negentig eenheden,	98,-
- appartement type E, vier en zestig eenheden,	64,-
- appartement type F, honderd twee en twintig eenheden,	122,-
- appartement type G, honderd zes en twintig eenheden,	126,-
- appartement type H, honderd twintig eenheden,	120,-
- appartement type I, acht en tachtig eenheden,	88,-
- appartement type K, twee en vijftig eenheden,	52,-

III. VERDIEPINGEN (1 tot en met 7)

- 7 appartementen, type A, elk 146, totaal	1.022,-
- 7 appartementen, type B, elk 52, totaal	364,-
- 7 appartementen, type C, elk 119, totaal	833,-
- 7 appartementen, type D, elk 119, totaal	833,-
- 7 appartementen, type E, elk 63, totaal	441,-
- 7 appartementen, type F, elk 119, totaal	833,-
- 7 appartementen, type G, elk 122, totaal	854,-
- 7 appartementen, type H, elk 84, totaal	588,-
- 7 appartementen, type I, elk 124, totaal	1.868,-
- 6 appartementen, type J, elk 119, totaal	714,-
- 1 appartement, type J.2, 148,	148,-
- 6 appartementen, type K, elk 52, totaal	312,-
- 6 appartementen, type L, elk 146, totaal	876,-
- 1 appartement type L.2, 169	169,-
TOTAAL :	<u>10.000,-</u>

§ 4bis. Wijzigende basisakte

Overeenkomstig wijzigende basisakte verleden voor Notaris Jozef Clerens op drie mei negentienhonderd drieëntachtig werden de hieronder bepaalde aanvullingen en wijzigingen aangebracht aan de basisakte voor wat betreft het gebruik der gemeente delen in voordeel van de appartementen gemerkt A, B, C en D der vijfde verdieping, thans één appartement vormend.

A. VERLUCHTINGSINSTALLATIE

1° op het dak van de zevende verdieping, zullen drie ventilatiegroepen worden opgericht dienstig voor de luchtconditionering.

2° De elektrische voedingskabels zullen een erfdienstbaarheid van overgang zijn die gelegd wordt zowel op het dak als in de kokers en de machinekamer.

3° De verluchtungskokers, zijnde gegalvaniseerde buizen, zullen op dezelfde wijze worden geïnstalleerd op het dak en in de kokers.

B. KLIMATISATIE

1° een condensor zal ten titel van altijd durende erfdienstbaarheid geplaatst worden op het dak van machinekamer van de lift.

2° de elektrische en de freontoevoerleidingen worden via de machinekamer en de koker op de palier naar het appartement gebracht.

3° de klimatisatiegroep wordt geïnstalleerd, deel in de gemene keldering en in de privé-kelder toebehorende aan gezegde appartementen.

C. BELUCHTING VAN DE OPEN HAARD

- een PVC leiding wordt in de koker aangebracht naar de kelder toe.

D. OVERLOOP VIJFDE VERDIEPING TUSSEN APPARTEMENT A EN B

1° de overloop tussen de appartementen A en B zal apart mogen worden afgesloten zodat de eigenaar van deze appartementen zolang ze verenigd blijven tot één appartement alleen het gebruik en genot zal hebben van deze overloop, op last van onderhoud hoegenaamd.

2° de telefooncentrale in de technische koker RTT-TV zal afgesloten worden met een deur in plaats van met een luikje.

3° de telefoonleidingen worden op de overloop naar het appartement gelegd.

4° de drukknop voor de bediening van de verlichting op de overloop van de vijfde verdieping wordt geplaatst in de deuroplijsting van de lift.

5° de muur en deurschildering, alsook “niet beperkend” de verlichting en de bevoering van deze overloop zullen in andere materialen worden afgewerkt voor zover de brandbeveiliging niet in het gedrang komt (materiaal klasse M1).

6° De eigenaar der appartementen A en B zal echter toegang moeten verlenen voor eventuele controles, onderhoud van technische installaties van het gebouw, en zulks zonder vergoeding.

E. TOELATING VAN NAZICHT EN ONDERHOUD

Er wordt van nu af onherroepelijke toelating verleend aan de eigenaar of bewoner van het bedoelde appartementcomplex niet beperkend om langs het dak en langs de kokers alle nodige toegang te nemen voor het onderhouden, nazicht, vervangen en herstellen van al de geplaatste leidingen, kabels en buizen, zonder dat wie ook zich hiertegen kan verzetten. Deze kosten met inbegrip van deze ontstaan door mogelijke beschadiging van gemeenschappelijke delen van het gebouw, zijn echter uitsluitend ten laste van de eigenaar van hogergenoemd appartement, zonder tussenkomst noch verhaal tegen de andere mede-eigenaars.

F. VERENIGING DER APPARTEMENTEN A, B, C en D OP DE VIJFDE VERDIEPING

De appartementen A, B, C en D op de vijfde verdieping werden omgevormd en verenigd tot één enkel appartement.

Zolang dit appartement als één eenheid wordt behouden, zal dit voor de gemene kosten ook slechts als één appartement in aanmerking komen: zulks bij toepassing van artikel 11 der Afdeling I Principes; vervat in de oorspronkelijke basisakte. Gelet de minieme afwijking wordt vooralsnog geen nieuwe tabel ter verdeling der kwotiteiten opgesteld.

Het is echter de eigenaar van dit appartement toegelaten de plaatsen in hun oorspronkelijke staat terug te brengen en alsdan zal ieder appartement als afzonderlijke entiteit worden beschouwd.

CONCLUSIE

Alle bovenstaande beschikkingen moeten beschouwd worden als eeuwigdurende erfdiensbaarheden in voordeel der samengesmolten appartementen gemerkt 5.A, B, C en D, heersend erf, lastens de gemeenschappelijke delen van het gebouw, lijdend erf: als dusdanig

kan hierin alleen verandering worden gebracht door de unanimiteit van al de mede-eigenaars zonder uitzondering.

Amelinckx verbindt er zich toe voor zichzelf als voor zijn rechtsopvolgers artikel 28 en volgende niet in te roepen voor al wat voorafgaat betreft.

Deze bepalingen zullen integrerend deel uitmaken van hogergenoemde basisakte en door alle mede-eigenaars in de toekomst te respecteren en te erkennen, wel verstaan zijnde dat alle hieruitvloeiende kosten, schade en lasten ten uitsluitende last zijn van de eigenaars van de appartementen A, B, C en D van de vijfde verdieping.

Alle mede-eigenaars alsmede de syndicus van het gebouw zullen op kosten van de eigenaar der samengesmolten appartementen een vrij kopij dezer bekomen.

§ 5. Bijzondere bedingen – Tabel der kostenverdeling.

A. UITEENZETTING.

Het aan onderhavige akte gevoegd plan 3 BIS – A – plan der ondergrondse garages is een tekening van de ondergrondse autostaanplaatsen gelegen :

a) Op de grond voorwerp dezer akte, gekadastraerd wijk E nummer 891/H/6 en 891/I/6: de beschrijving dezer autostaanplaatsen gebeurde in onderhavige “Afdeling V – Beschrijvende opgave en splitsing van het gebouw “ en meer bepaald aangaande plan 3 B (kelderplan).

Op deze grond, Astridlaan, zijn in totaal VIJF EN DERTIG garageboxen beschreven, waarvan TWEE DUBBELE.

Op hetzelfde plan 3 B staan ook de bewegingsruimten aangegeven alsmede de doorgang naar de ondergrondse staanplaatsen waarvan sprake onder b) hierna.

b) Het meergemelde plan 3 BIS A vermeldt tevens de aanduiding van EEN EN VEERTIG autostaanplaatsen welke gelegen zijn onder het appartementsgebouw Nieuwe Capucienstraat, 22-24, kadastraal gekend zoals hierna bepaald onder B. Dit appartementsgebouw aan de Nieuwe Capucienstraat 22-24 werd juridisch tot stand gebracht door het opstellen der basisakte verleden voor notaris Daels te Mechelen op dertig juni negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven ten kantore van grondpanden te Mechelen op vier en twintig augustus daarna boek 6834 nummer 7.

Ingevolge de bepalingen van navermelde wijzigende basisakte aangaande het gebouw Nieuwe Capucienstraat, 22-24 worden, voor wat de kosten van exploitatie, onderhoud etc. betreft, één en veertig ondergrondse autostaanplaatsen overgeheveld naar het gebouw, voorwerp dezer basisakte (Astridlaan).

B. WIJZIGINGEN BASISAKTE AANGAANDE HET MEERGEMELDE APPARTEMENTSGEBOUW NIEUWE CAPUCIENENTRAAT 22-24.

Het blijkt uit een wijzigende basisakte verleden op heden voor ondergetekende notaris te Mechelen, dat de naamloze vennootschap BOUWBEDRIJF AMELINCKX met de mede-eigenaars van het gebouw Nieuwe Capucienstraat, 22-24 kadastraal gekend wijk E nummer 891/R/7, 891/d/9 deel, 891/y/7 deel en 891/e/9, groot duizend vierhonderd negen en twintig vierkante meter vijf en twintig vierkante decimeter, en volgens meting duizend vierhonderd vijftien vierkante meter, drie en dertig vierkante decimeter volgende overeenkomst heeft afgesloten, waarvan hieronder de dwingende bepalingen tekstueel worden overgenomen, in welke bedingen dezer overeenkomst alle mede-eigenaars van het gebouw, voorwerp van deze basisakte gesubrogeerd zijn en verplicht tot de uitvoering ervan :

1) Uit het proces-verbaal van de algemene vergadering van twee september negentienhonderd zeven en zeventig, voornoemd blijkt, onder meer wat volgt :

“Artikel 2 :

“De gemeenschap stemt ermee in, onder nastaaende voorwaarden en bedingen, dat tussen het nog door Amelinckx te verwezenlijken gebouw aan de Koningin Astridlaan, en het gebouw van de gemeenschap langsheen de Capucienenstraat, 22-24 een verbinding tot stand wordt gebracht met de ondergrondse garages van het gebouw voorwerp der voorafgaandelijke uiteenzetting, zulks ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaarheid in voordeel van het voorgenomen gebouw aan de Koningin Astridlaan, heersend erf, het gebouw van de gemeenschap, lijdend erf.

De naamloze vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx verklaart deze erfdiensbaarheid te aanvaarden. De eigenaars van de autostaanplaatsen in de kelder zullen alsdan van een recht van in- en uitrij beschikken maar alleenlijk langs de Koningin Astridlaan. Het juridisch statuut van de ondergrondse autostaanplaatsen en bewegingsruimte blijft echter ongewijzigd, zoals werd bepaald in voormelde basisakte verleden voor notaris Daels op dertig juni negentienhonderd zeven en zestig.

“Artikel 3.

“Als compensatie zal AMELINCKX.

a) De toegang naar de ondergrondse garages dichtmaken zodat geen enkele uit- en/of ingang naar en van die ondergrondse garages nog mogelijk zal zijn langs de Nieuwe Capucienenstraat.

b) Met het oog op de realisatie van de grootst mogelijke oppervlakte onder gele tint, aangeduid op het plan, waarvan sprake hierna : (bijlage 1) zal de naamloze vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx de parking nummer 77, verplaatsen, zoals aangeduid op gezegde bijlage 1, alsook Parking 76.

De desbetreffende helling wordt op niveau gelijkvloers dichtgemaakt, zodat deze, onder gele tint aangeduide oppervlakte, in de gemeenschappelijke delen zal vallen en vrij ter beschikking van de gemeenschap zal staan, volgens haar beslissing, zonder enigerlei inmenging van de ondergrond- en garages. Deze geel getinte zone zal met verflijnen op de grond afgebakend worden.

De uitvoering ervan zal echter slechts plaatsvinden, van zodra de materiële technische mogelijkheid voor de naamloze vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx zal bestaan tot realisatie van de erfdiensbaarheid van doorgang, waarvan hoger sprake.

Deze werken en realisaties zullen door Amelinckx, op haar last, risico en kosten gedragen worden, zonder verhaal tegen de gemeenschap, ten laatste binnen de vijf jaar van het verwerven der bouwtoelating, te geven langs de Koningin Astridlaan.

“Artikel 4.

“Bovendien, en zonder enigerlei financiële tussenkomst van de gemeenschap, neemt Amelinckx volgende werken, regelingen, en/of prestaties voor haar exclusieve rekening en kosten :

a) Alle exploitatiekosten en onderhoud van de ondergrondse garages en bijhorende bewegingsruimte zullen overgedragen worden aan- en vervat worden in het beheer van het voorgenomen gebouw Amelinckx aan de Koningin Astridlaan (zone in blauw aangeduid op het plan bijlage 2)

b) De elektriciteitsleidingen der ondergrondse garages (onder blauw tint aangeduid op plan bijlage 2) Capucienenstraat worden afgekoppeld en aangesloten op het ontworpen gebouw “Astridlaan” Amelinckx.

c) De verzekeringspremies en het kadastraal inkomen van de kwestieuze ondergrondse garages, zoals vermeld onder blauwe tint bijlage 2, zullen overgeheveld worden zoals alle andere lasten naar de “Astridlaan” gebouw Amelinckx.

d) In een aanvullende basisakte zal :

- onderhavige overeenkomst zal in authentieke vorm worden overgenomen in de basisakte van het gebouw aan de Koningin Astridlaan, welke later zal worden opgemaakt

door het ambt van ondergetekende notaris, voor rekening van de naamloze vennootschap Bouwbedrijf Amelinckx.

- voor wat betreft alleenlijk de verdeling van de exploitatiekosten van het gebouw aan de Nieuwe Capucienenstraat zal een nieuwe tabel opgenomen worden rekening houdend met het feit dat de exploitatiekosten der ondergrondse garages naar het ontworpen gebouw "Astridlaan" overgeheveld worden (zoal blijkt uit de tabel bijlage 3).

De nieuwe tabel der kwotiteiten ingevolge het wegvallen (servitude doorgang) van twee staanplaatsen in de kelder : de overeenkomstige kwotiteiten worden verdeeld over één of meerdere onverkochte garages in de kelder (zoals vermeld op de tabel bijlage 4)

e) Waar nodig zullen staat of staten van bevinding gemaakt worden voor de aanvang der overeenkomstige en/of overeengekomen werden (bijvoorbeeld ter hoogte van de scheidingsmuren met betrekking tot de erfdiensbaarheid) en zeker in Box 44 en 45.

f) Het elektrische circuit van de gelijkvloerse parking Nieuwe Capucienenstraat, volledig te scheiden van de andere elektrische delen van het gebouw om een afzonderlijke meting van het verbruik toe te laten.

g) De muren tussen beide geconcerneerde gebouwen zijn en blijven gemeen.

h) Amelinckx zal de afloop en de kraan verplaatsen naar het geelgetinte gedeelte in overleg met de gemeenschap zover de technische mogelijkheden aanwezig zijn. Het waterverbruik van deze kraan zal ten uitsluitelijke last vallen van de eigenaars der garages van het gelijkvloers ieder voor een gelijk deel, deze ruimte zal benut worden als autowasplaats met waterdichte vloerafloop, waterkraan en zelfstandige verlichting.

"Artikel 6.

"De toegang onder groene tint, zoals vermeld op het plan bijlage 2, bestaande in de kelderruimte van het gebouw gelegen Capucienenstraat, en toegang verlenend naar de ondergrondse garageruimte, onder blauwe tint vermeld op het plan bijlage 2, blijft gehouden maar mag slechts gebruikt worden door de bewoners van de Nieuwe Capucienenstraat (de gemeenschap) en voorzover één der bewoners eigenaars of huurder is in de ondergrondse garage en in geval van nood, en voor de heer Beguin en zijn rechtsopvolgers."

2. In dezelfde basisakte staat tevens vermeld :

"In afwijking van artikel 31 beschreven onder artikel 23/b van de oorspronkelijke basisakte wordt er bedongen dat de eigenaars van de garages der ondergrondse parking niet zullen bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw "Nieuwe Capucienenstraat, II"

Evenzo zullen de mede-eigenaars van het gebouw "Nieuwe Capucienenstraat II" niet hoeven tussen te komen in de onkosten en uitgaven en de onderhoudswerken van deze ondergrondse garage."

C. TABEL DER KOSTENVERDELING geldig voor het gebouw aan de KONINGING ASTRIDLAAN, voorwerp der basisakte, en de een en veertig autostaanplaatsen gelegen onder het gebouw aan de Nieuwe Capucientraat, 22-24, beide te Mechelen.

Voorwoord

De EEN EN VEERTIG autostaanplaatsen in de ondergrond van het gebouw aan de Nieuwe Capucienenstraat vertegenwoordigen drie en veertig der duizend eenheden in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, rekening gehouden met de bepalingen van de correlatieve wijzigende basisakte.

Het gebouw aan de Astridlaan – Residentie V heeft een onderverdeling van tienduizend eenheden.

Verdeelsleutel der kosten.

Na ponderatie der drie en veertig aandelen der één en veertig autostaanplaatsen onder de Nieuwe Capucienenstraat, 22-24 ontstaan volgende geconverteerde eenheden in verhouding tot deze toegepast voor de Residentie ASTRID V :

P.3. tot P.35. en P.37 tot P.41 acht en dertig maal twee eenheden	76,
Box 42 en Box 36 twee eenheden maal vier	8,
Box 43, één maal twee eenheden	<u>2,</u>
Totale overheveling Capucienenstraat , II nummer 22-24	86,
Verdeling eenheden Astrid V aan 100/100	<u>10.000,</u>
TOTALE VERDEELSLEUTEL KOSTEN	10.086,

Deze verdeelsleutel der kosten is tot stand gekomen in uitvoering der bepalingen der wijzigende basisakte voor het gebouw aan de Nieuwe Capucienenstraat 22-24.
(Volgen de handtekeningen)

Geregistreerd vijf en tachtig bladen en één renvooiën op drie april negentienhonderd acht en zeventig, te Mechelen III boek 10 blad 19 vak 22. Ontvangen tweehonderd vijf en twintig frank. De ontvanger (getekend) J. Rober.