Basisakte

5

Datum : 4 juni 2007
Repertorium : 350
Recht op geschrift : 50,00 €
Dossier : 92-JH-7470/004 - GH

350

Eerste blad

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZEVEN.
Op vier juni.
Voor mij, Meester Georges Hougaerts, notaris te Tongeren.

ZIJN VERSCHENEN

1. De heer **SINGH Amarjit**, geboren te Jallandhar (Indië) op dertien juni negentienhonderd tweeënzeventig, nationaal nummer 72.06.13 489-93, identiteitskaart nummer 590-0111345-15, en zijn echtgenote, mevrouw **KAUR Kamaljit**, van Britse nationaliteit, geboren te Leicester (Groot-Brittannië) op achtentwintig april negentienhonderd drieënzeventig, nationaal nummer 73.04.28 412-18, identiteitskaart nummer O.V. 4303920, samen wonende te 3700 Tongeren, Kellensstraat 2. Gehuwd onder het wettelijk stelsel, bij gebrek aan een huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden.

Hierna genoemd de "*comparant*" of de "*eigenaar van de grond*",
En

2. **K.K. ALGEMENE BOUWWERKEN**, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te 3700 Tongeren, Kellensstraat 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Tongeren met ondernemingsnummer BTW BE 0877.978.672, opgericht bij akte verleden voor notaris Philip Odeurs te Sint-Truiden op acht december tweeduizend en vijf, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van negenentwintig december tweeduizend en vijf, niet meer gewijzigd tot op heden; hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 8 van de statuten door haar zaakvoerder de heer SINGH Amarjit, wonende te 3700 Tongeren, Kellensstraat 2.

hierna genoemd de "*comparant*", "*eigenaar van de grond*" of "*promotor/bouwheer*".

VOORAFGAANDE UITEENZETTING :

I. De **echtgenoten SINGH-KAUR** zijn eigenaars van het hierna beschreven onroerend goed :

<u>Stad Sint-Truiden - Eerste afdeling</u> :

Een woon- en handelshuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen aan de Tiensesteenweg nummer 39, gekadastreerd of het geweest, sectie G, nummer **413/E**, met een oppervlakte volgens kadaster van één are vierenvijftig centiare (1a 54ca).

Oorsprong van eigendom

Het vermelde onroerend goed hoort toe aan de echtgenoten SINGH-KAUR om het voor rekening van de huwelijksgemeenschap te hebben aangekocht bij akte verleden voor geassocieerd notaris Joseph Hougaerts te Tongeren op achtentwintig april tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt onder formaliteit nummer 071-T-27/05/2005-05202, om het gekocht te hebben van 1) de heer ROOSEN Louis Albert Alphonse, geboren te Amersfoort (Nederland) op zestien oktober negentienhonderd zeventien, echtgenoot van mevrouw BOSMANS Marie-Thérèse en van 2) mevrouw LEENEN Romaine Lily Julie, geboren te Sint-Truiden op zeven juli negentienhonderd zevenentwintig, weduwe van de heer BECKERS Hubert Charles.
Het vermelde onroerend goed hoorde oorspronkelijk toe aan de huwelijksgemeenschap die er heeft bestaan tussen de heer ROOSEN Louis voornoemd en zijn echtgenote van zijn eerste huwelijk mevrouw DE MAESSCHALCK, Marie-Julie, geboren te Sint-Truiden op achttien mei negentienhonderdenvijf, krachtens akte van aankoop verleden voor notaris Henry Cartuyvels te Sint-Truiden op vierentwintig september

negentienhonderd achtenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Hasselt op drie november daarna, boekdeel 4583 nummer 8.
Mevrouw DE MAESSCHALCK Marie voornoemd is overleden op achtentwintig september negentienhonderd vijfenzestig waardoor haar nalatenschap vervallen is aan haar echtgenoot de heer ROOSEN Louis voornoemd voor één/achtste vruchtgebruik en aan haar dochter mevrouw LEENEN Romaine voornoemd voor het overige.
Er is ophoud van het vruchtgebruik bij het tweede huwelijk van de heer ROOSEN Louis met mevrouw BOSMANS Marie-Thérèse, waardoor dat de heer ROOSEN Louis en mevrouw LEENEN Romaine ieder de helft in volle eigendom bezaten van het verkochte goed.

II. De **BVBA K.K. ALGEMENE BOUWWERKEN** is eigenares van het hierna beschreven onroerend goed :

<u>Stad Sint-Truiden - Eerste afdeling</u> :

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen aan de Tiensesteenweg nummer 37, gekadastreerd of het geweest, sectie G, nummer **413/F**, met een oppervlakte volgens kadaster van één are tweeëntwintig centiare (1a 22ca).

Oorsprong van eigendom

Het vermelde onroerend goed hoort in volle eigendom toe aan de BVBA K.K. ALGEMENE BOUWWERKEN om het bij akte verleden voor notaris Philip Odeurs te Sint-Truiden op heden, nog ter overschrijving aan te bieden, gekocht te hebben van de heer ABEELS Roger Cesar, geboren te Sint-Truiden op twaalf januari negentienhonderd zesenveertig en zijn echtgenote DANIELS Liliane Marie Odile, geboren te Hasselt op twintig augustus negentienhonderd zevenenveertig.
De huwelijksgemeenschap ABEELS-DANIELS was er eigenares van om het gekocht te hebben bij akte verleden voor notaris Philip Odeurs te Sint-Truiden op negentien juli tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt onder formaliteit nummer 071-T-25/07/2005-07814, om het gekocht te hebben van :

1) mevrouw HERBOTS Leonie Maria Emma, geboren te Binderveld op tien december negentienhonderd veertien, weduwe van de heer DIRIX Gaston;
2) de heer DIRIX Alphonse Joseph Marie Ghislain, geboren te Sint-Truiden op dertien maart negentienhonderd vierenveertig, echtgenoot van mevrouw CLAES Maria;
3) de heer DIRIX Paul Emiel Mathilde Marie Ghislain, geboren te Sint-Truiden op dertig mei negentienhonderd zevenenveertig, echtgenoot van mevrouw DIRIX Paule;
4) juffrouw DIRIX Caroline Tony Florentine, geboren te Sint-Truiden op twintig augustus negentienhonderd zevenenzeventig;
5) mevrouw MESORTEN Marina Josephine Jeanne, geboren te Hasselt op twintig september negentienhonderd vijfenvijftig, weduwe van de heer DIRIX Gerard.

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk sedert meer dan dertig jaar toe aan de heer DIRIX Gaston, geboren op eenendertig mei negentienhonderd achttien. De heer DIRIX Gaston is overleden op twee januari negentien honderd negenenzeventig, zijn nalatenschap is vervallen aan zijn echtgenote mevrouw HERBOTS Leonia voornoemd voor het vruchtgebruik en het overige aan de heer DIRIX Alphonse, de heer DIRIX Gerard en de heer DIRIX Paul, ieder voor één/derde in blote eigendom.
De heer DIRIX Gerard is overleden is overleden op negenentwintig september negentienhonderd drieëntachtig, zijn nalatenschap is vervallen voor wat betreft dit goed aan zijn echtgenote mevrouw MESORTEN Marina voornoemd voor het eventueel vruchtgebruik en het overige aan zijn dochter juffrouw DIRIX Caroline voornoemd voor de blote eigendom.

GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

De promotor/bouwheer heeft het inzicht op deze grond een appartementsgebouw op te richten. Dit zal bestaan uit verschillende kavels, die zullen bestaan uit een eigendomsrecht op de privatieve en de gemeenschappelijke delen. Om deze bewerkingen juridisch te realiseren, worden de grond en de op te richten gebouwen onderworpen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, zoals geregeld in boek II, titel II, hoofdstuk III, afdeling II van het Burgerlijk Wetboek, zijnde de artikelen 577-3 tot en met 577-14.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Tweede blad

De echtgenoten SINGH-KAUR verklaren, in het voordeel van de promotor/bouwheer, zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking voorzien in artikel 546 van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen die promotor/bouwheer zal oprichten op de grond van perceel sectie G nummer 413/E. Bovendien wordt een de promotor/bouwheer toelating tot bouwen verleend. Dit alles wordt aanvaard door de promotor/bouwheer.

De voormelde verzaking aan het recht van natrekking wordt gedaan onder de volgende voorwaarden :

- de eigenaars van de grond verlenen toelating aan de promotor om op de voormelde eigendom een gebouw of een gedeelte van een gebouw op te richten dat wordt onderworpen aan het stelsel der mede-eigendom;
- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van het gebouw jegens derden, valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor, zodat de eigenaars van de grond hiervan nooit kunnen aangesproken worden;
- alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw, of naar aanleiding van de oprichting van het gebouw, worden gedragen door de promotor;
- de verzaking aan het recht van natrekking wordt verleend voor een periode van twintig jaar te rekenen vanaf heden.

De echtgenoten SINGH-KAUR zullen bijgevolg eigenaars blijven van de grondaandelen die verbonden zijn aan de volgende hierna beschreven privatieve delen van het appartementsgebouw : handelsruimte 001 met kelder 1, Studio 003, Appartement 101, Appartement 201 en Duplex 301.

STEDENBOUWKUNDIGE GEGEVENS

De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw op deze eigendom werd afgeleverd aan de heer SINGH Amarjit door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Sint-Truiden op twee maart tweeduizend en zeven (aanvraagnummer JD.874.1.B-454/2006, EPB-nummer 71053-G-2006/00454), waarvan het besluit in artikel één luidt :

"(...)Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen

2° (...)

3° een hemelwaterput te plaatsen volgens de voorschriften zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01-10-2004, houdende vaststelling van een gewestelijke

stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
4° de kosten welke deze werken zouden veroorzaken in verband met de diensten van gas, elektriciteit, waterleiding, riolering, trottoirs, enz., te zijnen laste nemen
5° artikel 114§ 1. van de stedenbouwkundige vergunning mag gebruik gemaakt worden als de aanvrager niet binnen 25 dagen na de datum van verzending, bedoeld in artikel 113, § 1, op de hoogte werd gebracht van de instelling van beroep.
6° een brievenbus te voorzien op de scheidingslijn met het openbaar domein zoals voorgeschreven door het bestuur der posterijen
7° de vergunningverkrijger dient voor de aanvang van de werken een staat van bevinding van het openbaar domein ter hoogte van de bouwplaats, aan het stadsbestuur af te geven. De herstellingskosten van niet gemelde gebreken vallen te zijnen laste
8° inname van het openbaar domein mag slechts gebeuren na toestemming van het stadsbestuur en na betaling van dienaangaande retributie
9° (3) de voorschriften inzake de brandbeveiliging, nr. EL/06APMAMA.0036 van 17 februari 2006, als bijlage en de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten en privacy stipt na te leven
(...)
Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.
Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie 09-01-2003, is van toepassing, en dient ten alle tijden gerespecteerd te worden
Bij tegenstellingen tussen de vergunning en de bepalingen van de verordening hebben deze laatste steeds voorrang.
(...)".

Het beschikkend gedeelte van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen luidt als volgt :

"Het schepencollege gaat akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar van de Stad Sint-Truiden en ***verleent de vergunning "B" voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een handelsruimte en acht appartementen*** *met de volgende voorwaarden:*

- *de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen stipt gevolgd te worden;*
- *de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten en privacy dienen stipt nageleefd te worden.*

De plannen die ten grondslag liggen aan deze stedenbouwkundige vergunning werden opgesteld door architectenbureau TEKTON bvba, gevestigd te 3800 Sint-Truiden, Nijverheidslaan 4. De stedenbouwkundige vergunning met plannen en stedenbouwkundige voorschriften wordt hieraan gehecht en zal samen met deze akte geregistreerd worden. De plannen zullen niet ter overschrijving aangeboden worden. Het gebouw zal opgericht worden volgens deze plannen, de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

Overeenkomstig artikel 137 §1 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van achttien mei negentienhonderd negenennegentig, in werking getreden op één mei tweeduizend, verklaren de comparanten :

— dat voor het goed tot op heden een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, waarvan hierboven reeds sprake;

— dat blijkt dat voormeld goed volgens het gewestplan Sint-Truiden/Tongeren gelegen is in een woongebied;
— dat voor het goed tot op heden geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en er zijn geen gewezen vonnissen te vermelden;
— dat er op heden geen voorkooprecht rust op het goed op grond van artikel 63 aangeduid in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan.

De instrumenterende notaris verklaart:
- dat de gemeente waar boven beschreven goed gelegen is nog niet beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningsregister.
- dat er derhalve voor het onroerend goed geen stedenbouwkundig uittreksel kan worden uitgereikt.

Derde blad

De instrumenterende notaris verwijst bovendien naar artikel 99 van het Vlaams Decreet houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening van achttien mei negentienhonderd negenennegentig, dat luidt als volgt:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:
1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;
2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2, van dat decreet;
3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;
4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;
d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;
6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;
7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.
Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.
Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:
1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.
Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.
Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.
§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.
§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

BODEMSANERINGSDECREET

a. De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van de onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.
b. De bodemattesten werden voorafgaandelijk afgeleverd door OVAM op elf mei tweeduizendenzeven overeenkomstig artikel 36 paragraaf 1 van genoemd Decreet.
Deze bodemattest bepalen beiden :
"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden, omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.
Dit attest vervangt alle vorige attesten.
Opmerkingen :
Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be."
c. De eigenaar verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen, of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
Voor zover voorgaande verklaring door de eigenaar te goeder trouw werd afgelegd, liggen risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien bij de toekomstige eigenaars, en verklaart de huidige eigenaar dat hij hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

B A S I S A K T E

Na deze uiteenzetting, hebben de comparanten mij notaris verzocht om de authentieke akte op te stellen van hun besluit om het voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikels 577-3 tot en met 14 van het Burgerlijk Wetboek.

I. RECHTSPERSOON

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de benaming **"Vereniging van mede-eigenaars residentie K. & K."** te 3800 Sint-Truiden, Tiensesteenweg nummer 37-39, en met als jaarvergadering elke laatste zaterdag van de maand februari om 11.00 uur.

II. INVENTARIS VAN DE HIERBIJ GEVOEGDE STUKKEN

Hierop hebben de comparanten Ons, Notaris, voorgelegd :

1. De Stedenbouwkundige Vergunning.
2. Het reglement van Orde.
3. De plannen :
   - plan 1/7 : ligging, inplanting, terreinprofiel;
   - plan 2/7 : kelder, gelijkvloers;
   - plan 3/7 : 1e verdieping, 2e verdieping;
   - plan 4/7 : 3e verdieping, 4e verdieping;
   - plan 5/7 : voorgevel, achtergevel;
   - plan 6/7 : snede AA;
   - plan 7/7 : snede BB.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.
Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

Vierde blad

III. JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijk delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde aandelen. Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over beschikt worden, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

1) **BENAMING** : het gebouw draagt de benaming **RESIDENTIE K. & K.**.
2) **SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW EN NUMMERING** : het appartementsgebouw draagt politienummers 37 en 39 en is samengesteld uit een handelsruimte, twee studio's en zes appartementen.
3) **BESCHRIJVING VAN DE INHOUD PER VERDIEPING EN GEDETAILLEERDE OPGAVE VAN DE PRIVATIEVE DELEN :**

➢ **IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING :**

- **kelder 1**, met een oppervlakte van ongeveer honderdtwintig komma drieënegentig vierkante meter (120,93 m²) met haar afsluitingsdeur;
- **kelder 2**, met een oppervlakte van ongeveer vijf komma nul zes vierkante meter (5,06 m²) met haar afsluitingsdeur;
- **kelder 3**, met een oppervlakte van ongeveer vijf komma zesenzeventig vierkante meter (5,76 m²) met haar afsluitingsdeur;
- **kelder 4**, met een oppervlakte van ongeveer zes komma eenentwintig vierkante meter (6,21 m²) met haar afsluitingsdeur;
- **kelder 5**, met een oppervlakte van ongeveer zes komma zesentachtig vierkante meter (6,86 m²) met haar afsluitingsdeur;
- **kelder 6**, met een oppervlakte van ongeveer zes komma eenenvijftig vierkante meter (6,51 m²) met haar afsluitingsdeur;
- **kelder 7**, met een oppervlakte van ongeveer vier komma tweeënzeventig vierkante meter (4,72 m²) met haar afsluitingsdeur;
- **kelder 8**, met een oppervlakte van ongeveer vier komma tweeënvijftig vierkante meter (4,52 m²) met haar afsluitingsdeur;

- **kelder 9**, groot vijf komma tweeëndertig vierkante meter (5,32 m²) met haar afsluitingsdeur;

➢ <u>OP HET GELIJKVLOERS :</u>

- **handelsruimte 001**, met een oppervlakte van ongeveer tweeënvijftig komma vierendertig vierkante meter (52,34 m²), inhoudende de eigenlijke handelsruimte, berging, aparte WC en het privatief genot van een achterliggende tuin (bereikbaar via kelder 1);
- **studio 002**, met een oppervlakte van ongeveer negenendertig komma tweeëntwintig vierkante meter (39,22 m²), inhoudende slaap- en leefruimte, badkamer met WC en het privatief genot van een achterliggend terras;
- **studio 003**, met een oppervlakte van ongeveer eenenvijftig komma vierenzestig vierkante meter (51,64 m²), inhoudende slaap- en leefruimte, badkamer met WC en het privatief genot van een achterliggend terras;

➢ <u>OP DE EERSTE VERDIEPING</u> :

- **appartement 101**, met een oppervlakte van ongeveer drieëntachtig komma dertien vierkante meter (83,13 m²), inhoudende hall, leefruimte, open keuken, badkamer, aparte WC, twee slaapkamers achteraan en het privatief genot van een achterliggend terras (38,35 m²);
- **appartement 102**, met een oppervlakte van ongeveer negenenveertig komma twintig vierkante meter (49,20 m²), inhoudende hall, leefruimte, open keuken, badkamer met WC, één slaapkamer achteraan en het privatief genot van een achterliggend terras (8,05 m²);

➢ <u>OP DE TWEEDE VERDIEPING</u> :

- **appartement 201**, met een oppervlakte van ongeveer achtenzeventig komma vijfenzeventig vierkante meter (78,75 m²), inhoudende hall, leefruimte, open keuken, badkamer, aparte WC, twee slaapkamers achteraan en het privatief genot van een voorliggend terras (4,80 m²) en van een achterliggend terras (5,81 m²) ;
- **appartement 202**, met een oppervlakte van ongeveer negenenveertig komma negenendertig vierkante meter (49,39 m²), inhoudende hall, leefruimte, open keuken, badkamer met WC, één slaapkamers achteraan en het privatief genot van een achterliggend terras (6,17 m²) ;

➢ <u>OP DE DERDE EN VIERDE VERDIEPING</u> :

- **duplex 301**, met een oppervlakte van ongeveer zevenentachtig komma vijftien vierkante meter (87,15 m²), inhoudende :
  - <u>op de derde verdieping</u> : leefruimte met draaitrap naar vierde verdieping, aparte WC, aparte keuken en het privatief genot van een voorliggend terras (4,47 m²) en van een achterliggend terras (13,30 m²);
  - <u>op de vierde verdieping</u> : trappenkast, twee slaapkamers en badkamer met WC.
- **duplex 302**, met een oppervlakte van ongeveer tweeënzestig komma achtentwintig vierkante meter (62,28 m²), inhoudende :
  - <u>op de derde verdieping</u> : leefruimte met draaitrap naar vierde verdieping, aparte WC, aparte keuken en het privatief genot van een achterliggend terras (6,98 m²);
  - <u>op de vierde verdieping</u> : trappenkast met één slaapkamer, badkamer met WC.

4) ALGEMEEN

De balkons, terrassen en dakterrassen behoren vanaf de bewapeningsconstructie tot aan de waterdichte laag tot de gemeenschappelijke delen, maar het uitsluitend genot komt toe aan het aansluitend privatief. De bovenste terrassen moeten tevens toelaten dat er constructies voor verhuizingen worden geplaatst.

5) GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het gebouw die betrekking hebben op, en ten dienste staan van alle privatieven of meerdere onder hen, en welke aldus in gedwongen mede-eigendom toebehoren.
Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie zouden voldoen, omvat deze categorie :

- de grond, zoals hierboven beschreven;
- de funderingen en de betonnen constructie, alle dragende muren zowel horizontaal als verticaal;
- de hoofdgevels;
- de balkons, terrassen en dakterrassen (met uitsluiting van hun bevloering en afschermingen);
- alle daken en dakbedekkingen;
- de dakgoten, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuil water alsmede de schepput met reuk-afsnijder;
- het net van de riolen en bijhorigheden;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemeenschappelijke lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- de afwateringsbuizen van lavabo's, badinrichtingen, Wc's, alsmede de verluchtingsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover ze gemeenschappelijk zijn aan verschillende privatieven, alle kokers, rook- en luchtkanalen, voor zover zij niet ten dienste staan van één enkel privatief;
- alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkel privatief;
- alle binnenverfwerk en muurbekledingen van de gemeenschappelijke lokalen;
- de volledige liftinstallatie met alle leidingen, liftkabine en alle aanhorigheden;
- de parlofoon aan de inkomdeur met de nodige leidingen;
- de hydrofoor en eventuele waterverzachter;
- de trapzaal met trap, de verschillende doorgangen, de vuilniskelder, de ruimte voor elektriciteitsmeters, watermeters, eventuele cabine voor hoogspanning, liftput, verluchtingsruimten en sas, eventueel fietsenlokaal;
- inkom, inkomhal voor appartementen, trap, trapzaal en overlopen;
- de machinekamer van de lift;
- de nooduitgang of vluchtweg met al zijn bestanddelen.

In het algemeen wordt aanzien als gemeenschappelijk deel, lokaal of element, al hetgeen betrekking heeft op, of ten dienste staat van de privatieven gezamenlijk.
Deze opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

6) PRIVATIEVE DELEN

Ieder privatief gedeelte bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk privatief met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en elementen en bevat aldus ten titel van voorbeeld:

- de bekleding op de grond (parket, plankenvloer, tegels, vasttapijt, enzoverder);
- de niet-dragende binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding;
- de vensters en ramen met desgevallend hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- de toegangsdeuren of poorten tot de privatieve gedeelten zelf en hun bijhorigheden;
- de binnenleidingen die slechts dienen voor het privatief, de verlenging van deze leidingen door de gemeenschappelijke delen tot aan tellers, de tellers zelf;
- de individuele leidingen voor verwarming en warm water, radiatoren;
- de sanitaire installatie, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enz.;
- de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringen;

Vijfde blad

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

- de bevloering van de balkons en terrassen (tot aan de eerste waterdichte laag) en hun afscherming en leuningen;
- alle oppervlakten, ruimten en lokalen hiervoor als privé beschreven.

Samengevat is privatieve eigendom al wat zich binnen in de privatieve gedeelten bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars, bewoners en uitbaters staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke privé-ruimten bestaan maar ten hunnen uitsluitende dienste zal zijn zoals :

- de bel aan de inkomdeur van de privatieve eigendommen;
- de naamplaatjes;
- de brievenbus in de inkom;
- de privatieve tellers van water en elektriciteit.

7) OPMERKINGEN BETREFFENDE DE KELDERS :

De kelders mogen alleen vervreemd, verhuurd of ter beschikking gesteld worden van eigenaars, huurders of gebruikers van een privatieve kavel op het gelijkvloers, of op de verdiepingen van het gebouw.

IV. VASTSTELING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET COMPLEX EN IN DE GROND :

Ieder privatief bezit als afhankelijkheid, een fractie of aandeel in de gemeenschappelijke zaken en delen.

De geheelheid van de gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door duizend/duizendsten.

Deze worden verdeeld als volgt :

➢ Kelderverdieping	
— kelder 1 : achtenzestig / duizendsten	68 / 1.000sten
— kelder 2 : drie / duizendsten	3 / 1.000sten
— kelder 3 : drie / duizendsten	3 / 1.000sten
— kelder 4 : drie / duizendsten	3 / 1.000sten
— kelder 5 : vier / duizendsten	4 / 1.000sten
— kelder 6 : vier / duizendsten	4 / 1.000sten
— kelder 7 : drie / duizendsten	3 / 1.000sten
— kelder 8 : drie / duizendsten	3 / 1.000sten
— kelder 9 : drie / duizendsten	3 / 1.000sten
➢ Gelijkvloers	
— handelsruimte 001 : honderd en tien / duizendsten	110 / 1.000sten
— studio 002 : zesenzeventig / duizendsten	76 / 1.000sten
— studio 003 : negentig / duizendsten	90 / 1.000sten
➢ Eerste verdieping	
— appartement 101 : honderd drieënveertig / duizendsten	143 / 1.000sten
— appartement 102 : vierenzeventig / duizendsten	74 / 1.000sten
➢ Tweede verdieping	
— appartement 201 : honderd veertien / duizendsten	114 / 1.000sten
— appartement 202 : drieënzeventig / duizendsten	73 / 1.000sten
➢ Derde en vierde verdieping	
— duplex 301 : honderd vierendertig / duizendsten	134 / 1.000sten
— duplex 302 : tweeënnegentig / duizendsten	92 / 1.000sten
TOTAAL : duizend / duizendsten :	1.000 / 1.000sten

V. BIJZONDERE VOORWAARDEN

A. EVENTUELE WIJZIGING VAN DE PLANNEN

Voormelde plannen worden slechts ten titel van inlichting aangehaald; zolang het bouwen nog niet zal voleindigd zijn, mogen deze steeds gewijzigd worden of bijgewerkt worden, op voorwaarde nochtans dat latere wijzigingen of verbeteringen geen schade zouden kunnen toebrengen, hetzij aan de stevigheid van het gebouw, hetzij aan het gemeenschappelijk belang van de eigenaars.
Deze wijzigingen zullen nooit de inhoud of de oppervlakte van de privatieve delen kunnen wijzigen eens deze verkocht zijn.
De comparanten behouden zich in het bijzonder het recht voor, en dit tot op het ogenblik van de volledige voltooiing, om de oppervlakte van de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, zoals bijvoorbeeld de gemeenschappelijke hall of overloop of kelder, of om de vergroting en verdeling in verscheidene privatieve eenheden van een appartement of ander privatief mogelijk te maken, de wijziging van de binnenindeling van de kavels, de vereniging van twee of meer kavels.
Al deze wijzigingen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw volgens het lastenboek hieraan gehecht, en op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw.
Bedoelde wijzigingen worden vastgesteld in een afzonderlijke wijzigende basisakte.
Deze opsomming is louter exemplatief en geenszins beperkend.

Zesde blad

B. <u>ERFDIENSTBAARHEDEN</u>

De privatieven :

De privatieve gedeelten, evenals het aantal eenheden in de gemene delen eraan verbonden, en tevens het aantal eenheden in de grond die aan de privatieven zullen toegevoegd worden, worden verkocht aan de kopers met alle heersende en lijdende, gekende en niet gekende, voortdurende en niet voortdurende zichtbare en niet zichtbare erfdienstbaarheden die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordelen of benadelen, en het staat de kopers of verkrijgers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden, en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico's, zonder enige tussenkomst van de comparanten in deze, noch verhaal tegen hen.

Leidingen en afvoerbuizen :

De afvoerbuizen, de leidingen van elektriciteit en water, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door alle privatieve eenheden, parkeergarages, kelders en andere privatieve gedeelten aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de comparanten.
Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd, en de eventueel daarbij horende toezichtdeksels die technisch gewenst of noodzakelijk zijn.
De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

De oprichting :

Het oprichten van het gebouwencomplex kan een toestand doen ontstaan die, hadden de eigendommen toebehoord aan verschillende eigenaars, een erfdienstbaarheid zou vestigen.
Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van het gebouwencomplex verwezenlijkt, zullen deze erfdienstbaarheden van rechtswege tot stand komen bij de verkoop van een privatief of de afstand ervan aan een derde.
Zij vinden hun oorsprong in de "bestemming van de huisvader", voorzien door artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of in de overeenkomst die tussen partijen werd gesloten.

Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privatief naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere met alle leidingen kokers en buizen (water elektriciteit, telefoon, radio, televisie, videofoon, enzovoort) en in het algemeen met alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieven of tussen deze laatsten en de gemene delen, spruitend uit de plannen en hun uitvoering alsmede uit de plaatselijke gebruiken.

C. MUURGEMEENSCHAPPEN

De gebeurlijk aan te kopen muurgemeenschappen zijn begrepen in de aankoopprijs van elk privatief.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen en er kwijting over te verlenen. Dit voorbehoud brengt niet de verplichting mee voor de promotor om tussen te komen in het onderhoud en herstelling van deze mur(noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

D. OPLEVERING

Voorlopige oplevering :

Wanneer de privatieve gedeelten van een verkocht of afgestaan goed voldoende afgewerkt zijn om kunnen gebruikt te worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer er nog kleine onvolmaaktheden bestaan die dan binnen de waarborgtermijn kunnen worden hersteld of bijgewerkt.

Het in gebruik nemen, zelfs tijdelijk zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten.

Worden als dusdanig aanzien : het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubels, het uitvoeren van binnenschilderwerken of decoratiewerken. In de andere gevallen zal op oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om, in aanwezigheid van de partijen of hun gevolmachtigde en van de architect van het gebouw, vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming van de plannen en de beschrijving der materialen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, bijeengeroepen door de bouwheer, stelt de voorzitter van de raad aan.

De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van deze voorzitter en syndicus die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van al de mede-eigenaars.

Eindoplevering :

Wanneer de werken vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en in ieder geval na de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen, zal overgegaan worden tot de eindoplevering van de privatieve delen.

De verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in het verkochte privatief over te gaan tot eindoplevering van de privatieve gedeelten en dit in aanwezigheid van de verkoper en de architect van het gebouw. Indien de koper geen

gevolg geeft aan deze uitnodiging zal de verkoper hem bij deurwaardersexploot aanmanen om binnen de vijftien dagen op een welbepaalde dag en uur te verschijnen om over te gaan tot deze eindoplevering.
Verschijnt de koper alsdan opnieuw niet dan wordt hij vermoed het privatief zonder voorbehoud aanvaard te hebben.
Er wordt op dezelfde manier overgegaan tot eindoplevering van de gemene delen met dien verstande echter dat ook hier de voorzitter en de syndicus van het gebouw uitgenodigd worden en dat zij overgaan tot deze eindoplevering in hun hoedanigheid van gevolmachtigde van al de mede-eigenaars.
Voor zoveel nodig heeft ieder koper reeds van nu volmacht aan de voorzitter en syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw dit zowel bij de voorlopige als bij de eindoplevering.

Zevende blad

Door de ondertekening van het verkoopcontract, geeft de koper aan de promotor die aanvaardt onherroepelijk volmacht, om de bouwwerken volgens basisakte, plannen en bestekken (beschrijving van werken en materialen) door de promotor goedgekeurd en erkend te beëindigen. De koper zal bijgevolg de onverdeelde kwotiteiten van het terrein en/of de reeds opgerichte constructies ter beschikking van de promotor stellen. Hij zal aan de promotor zijn medewerking verlenen telkenmale hij hierom verzocht wordt, zelfs bij gewone brief.
Door hetzelfde feit geeft hij aan de promotor die aanvaardt eveneens onherroepelijk volmacht, om alle wijzigingen of aanpassingen die hij goedvindt, aan de basisakte aan te brengen, mits de beperkingen hierna voorzien na te leven.
Dit geldt eveneens voor het geval onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in geval er aan- of bijgebouwd zou worden, en om alle nodige wijzigingen aan te brengen betreffende de affectatie der gemene delen, de erfdienstbaarheden, de beschikkingen van de basisakte, evenals voor wat betreft de verdeling der eenheden, duizendsten of andere fracties, doch zulks derwijze dat de persoon die eigenaar wordt of is, in geen geval minder genotsrechten zal hebben, maar wel gelijkwaardige genotsrechten in de privatieven behoudt. Dit alles zonder verhaal noch vergoeding.

E. <u>BETALINGEN</u> :

Alle betalingen van de koopprijs en van de ondernemingsprijs, dus zowel betreffende de grond als de constructie, zullen zonder enige afhouding en vrij van alle huidige of toekomstige lasten of belastingen moeten geschieden ten zetel en in handen van de bouwheer of zijn gevolmachtigde, volgens schijven die in de verkoopsovereenkomst zullen voorzien worden.
De door de kopers te betalen schijven mogen in geen geval de waarde van de grond en de reeds uitgevoerde werken overschrijden.
De staat der werken zal per gewoon schrijven door de promotor aan de eigenaars bekend gemaakt worden door middel van een attest afgeleverd door de architect van de bouwwerken.
Deze zullen op hun beurt betalen binnen de veertien dagen die op dit schrijven volgen.
Bij gebrek aan betaling of zo de betaling niet conform is met de staat der werken, heeft de verkoper het recht de werken aan dit privatief stop te zetten, en nadat een ingebrekestelling gedaan bij deurwaardersexploot en/of aangetekend schrijven, acht dagen zonder gevolg is gebleven mag de verkoper het volledig bedrag van het verkochte goed opeisen, alsmede een intrest van elf frank ten honderd.
In dit geval heeft de verkoper het volle recht de vernietiging te eisen van de verkoop alsook intresten en schadevergoeding te vorderen.

De verkoper mag ook de verkoop uitvoeren van dit privatief met alle middelen hem door de wet toegelaten.

Regeling - Schema :

Het volgende werd overeengekomen :

De betalingen zullen geschieden met voorschotten die eisbaar zijn naargelang de werken vorderen. De betalingstermijnen zullen benaderend beschouwd worden en dienen voldaan te worden ondanks het eventuele voorbehoud van de cliënt.

Er is uitdrukkelijk overeengekomen dat de prijs, tenzij anders bedongen in de verkoopsovereenkomst, als volgt geregeld worden:

a) bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst : een voorschot dat de vijf procent niet mag overschrijden.
b) bij het verlijden van de authentieke verkoopakte : de volledige betaling van het bedrag der grondaandelen, met aftrek van het betaalde voorschot; alsook de waarde van de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw, vastgesteld in functie van de hierna vermelde betalingsschaal.
c) het saldo naarmate van de vordering der werken, in casu op de wijze van de betalingsschaal, zoals hierna bedongen, tenzij anders overeengekomen in de akte van verkoop :
    1. bij het gieten van de begane grondvloer : vijftien ten honderd;
    2. bij het gieten van het bouwvlak van het appartement, voorwerp dezer : tien ten honderd;
    3. bij het onder dak brengen van het gebouw : twintig ten honderd;
    4. na het stukadoren : twintig ten honderd;
    5. na het betegelen van vloeren en muren : vijf ten honderd;
    6. na het plaatsen van houtwerk en binnendeuren (plinten uitgezonderd) : tien ten honderd;
    7. na het plaatsen van sanitair (kleine benodigdheden uitgezonderd) : tien ten honderd;
    8. na het plaatsen van de zachte vloerbekleding : vijf ten honderd;
    9. bij het ter beschikking stellen of bij de afgifte van de sleutels of bij het betrekken van het eigenlijke appartement : vijf ten honderd.

Lasten :

Behalve de aankoopprijs zal de koper moeten betalen en dragen :

1. de kosten van de notariële akte, van de basisakte met reglement van mede-eigendom, registratierechten en de BTW, alsook alle kosten en rechten die eventueel voortvloeien uit de akte van handlichting, te verlenen door een financieel organisme dat van rechtswege een inschrijving op het verkochte goed geëist heeft ingevolge de aanvraag van waarborg voor de goede afloop door de koper gevorderd; de onroerende voorheffing en alle reeds bestaande taksen en belastingen of diegene die op de verkochte goederen opgelegd zullen worden, met uitzondering van de bouwtaks die door de promotor gedragen wordt.
2. de aansluitingskosten op elektriciteit, gas en water voor het gebouw, alsook de aansluitingskosten van de verschillende gemeenschappelijke meters zijn begrepen in de prijs; de kosten van opening van de tellers en meters van de privatieve delen zijn ten laste van de koper;
3. aansluitingskosten der privé water, gas en elektriciteitsmeters.
4. de aansluitings- en abonnementskosten van de teledistributie.
5. zijn aandeel in de eerste gemene lasten en deze van de eerste plaatsing, die in een eerste periode door de gemeenschap gedragen hadden of zouden moeten worden,

zoals deze lasten in het algemeen reglement van mede-eigendom aangaande privatieve en gemene lasten bepaald zijn.

Door het enkel feit van hun verkrijging geven de kopers onherroepelijk volmacht aan de promotor, om in hun naam en voor hun rekening, alle voorwaarden te bedingen voor de oprichting van het gebouw en voor zijn aansluiting op de rioleringen, water, elektriciteit, telefoon, en, desgevallend, voor het afsluiten van een erfpacht van negenennegentig jaar of van een ander recht van gebruik met toegang voor de plaats bestemd om er de transformator van elektrische stroom in onder te brengen, en voor het sluiten van alle overeenkomsten die het gebruik van deze transformator voor het gebouw of voor de gebouwen in de buurt regelen, voor het vervullen van alle formaliteiten voor het onderzoek *"de commodo et incommodo"*, dat noodzakelijk is wegens het plaatsen van elektrische motoren die in het gebouw gebruikt worden, enzoverder.

Achtste blad

De verkoper behoudt zich het recht voor om met de kopers naar goeddunken alle afwijkingen van de bepalingen van deze overeenkomst te bedingen. Deze afwijkingen mogen slechts aan de promotor tegenstelbaar worden, indien zij uitdrukkelijk in de verkoopsovereenkomst en/of verkoopakte bepaald zijn.

Laattijdige betaling en verwijlintresten in geval van geschil :

Geen enkel geschil, wat ook de oorzaak ervan moge zijn, kan de koper toelaten zijn betaling te staken.

Die betaling zal binnen de vijftien (15) dagen na het versturen van de factuur uitgevoerd dienen te zijn.

Eens de termijn verstreken, zal de koper in gebreke van betaling beschouwd worden en zullen de verschuldigde sommen een intrest van twaalf frank ten honderd (12 %) per jaar opbrengen, pro rata temporis, te rekenen vanaf de datum van verzending der factuur en dit van rechtswege en zonder ingebrekestelling, onverminderd hetgeen voorzien hiervoor.

Kredietverlening, vervreemding, hypotheekstelling ten laste :

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of met een hypotheek bezwaren voor volledige betaling, tenzij na schriftelijk akkoord van de verkoper.

Wenst de koper zijn eigendom in hypotheek te geven, als waarborg voor een lening, ter betaling van de koopsom, dan zal de verkoper zijn akkoord geven op voorwaarde dat de geldschieter zich ertoe verplicht, de gelden rechtstreeks aan de verkoper uit te betalen en dat het bedrag voldoende is om het saldo te dekken van de verkoopprijs, de kosten van bijwerken enzovoort.

De aanvraag tot hypothekeren vermeldt het bedrag van de lening en de wijze van uitbetaling van het geleende geld.

Onder deze voorwaarden zal de promotor akkoord gaan, om ten voordele van de geldschieter afstand te doen van het voorrecht van de niet-betaalde verkoper, van de ambtshalve inschrijving en van de vordering tot ontbinding.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor huidige verkoop. Niet-eerbiediging ervan machtigt de verkoper om de verkoopvernietiging aan te vragen.

De koper verplicht zich ertoe, de eisbare sommen ter beschikking van de verkoper te stellen, overeenkomstig de modaliteiten tussen de partijen overeengekomen.

In waarborg van de betaling van de verschuldigd gebleven som geeft de koper onherroepelijk volmacht aan :

→ de heer VOETS Johny, bediende, wonende te 3830 Wellen, Vinkenlaan 3;

→ mevrouw MORAY Cindy, bediende, wonende te 3700 Tongeren, Bastiaensstraat 28.

Dewelke afzonderlijk mogen handelen die bij ondertekening van de basisakte en huidige algemene verkoopsvoorwaarden aanvaard hebben, om op de verkochte goederen op eerste verzoek van de verkoper, hypotheek te verlenen voor een maximum bedrag van de verschuldigde sommen.
Alle eisbare sommen die niet betaald zijn binnen de overeengekomen termijn, zullen een intrest van twaalf ten honderd (12 %) ten voordele van de verkoper opbrengen.

F. WAARBORGEN :

De datum van de voorlopige oplevering zal het vertrekpunt zijn van de tienjarige aansprakelijkheid, ingesteld krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privatieven als voor de gemene delen.
Indien het gekochte goed geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer, evenals de promotor, daarvoor gedurende tien jaar solidair aansprakelijk.
In toepassing van de artikels 1642 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, moet de verkoper noch voor de zichtbare gebreke die de koper zelf heeft kunnen waarnemen, noch voor de verborgen gebreken instaan.
Anderzijds wordt bepaald dat de uitrustingen zoals verwarming, loodwerken, glaswe' en liften door de installateurs, overeenkomstig het gebruik gewaarborgd zijn. De waarborgen beperken zich uitsluitend tot de vervanging of verbetering, in de kortst mogelijke termijn, van het gedeelte met gebreken en dit zonder enige schadeloosstelling.
De promotor subrogeert de kopers uitdrukkelijk in alle rechten die hij tegenover de architect, de aannemer en zijn onderaannemers kan hebben, voor het geval zijn rechten en waarborgen verder zouden gaan dan de verbintenissen die hijzelf tegenover voornoemde kopers krachtens de verkoopovereenkomsten aangegaan heeft.
De kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de promotor uit hoofde van de algemene conceptie en plannen van het gebouw, die uitsluitend tot de opdracht van de architect en de ingenieur behoren.

G. ALGEMENE OPMERKING

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en verplichtingen gaan ook over op alle rechtsopvolgers. Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.
De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht (aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1. ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1. Inleidende verklaring

Aangezien het voorwerp van dit reglement van mede-eigendom, een gebouw (of groep van gebouwen) betreft, waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens "kavels", die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, zijn de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom zoals neergelegd in artikel 577-2, § 9 van het B.W., evenals de afdeling II, ingevoegd in hetzelfde hoofdstuk van het Burgerlijk Wetboek, met als opschrift "Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen", van toepassing.

Artikel 2. Wettelijke verplichting

Om te voldoen aan wat gezegd wordt in artikel 1 hierboven, moet het gebouw, naast een basisakte, eveneens beheerst worden door een "reglement van mede-eigendom". Om hierin te voorzien werd hiernavolgend reglement van mede-eigendom opgemaakt bij authentieke akte. De minimumvereisten van de wet werden er in opgenomen.

Iedere wijziging die later, door een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, daarin zou worden aangebracht, moet eveneens het voorwerp uitmaken van een authentieke akte.

Artikel 3. Statuten van het gebouw

1. De basisakte, samen met het reglement van mede-eigendom, vormen de statuten van het gebouw. Deze regelen alles in verband met de verdeling van het onroerend goed, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de heropbouw van het gebouw, het beheer van de gemeenschappelijke delen, en in het bijzonder de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Negende blad

2. De beschikkingen en erfdienstbaarheden die eruit kunnen voortvloeien, worden als reëel statuut, solidair en ondeelbaar, opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van reële rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige.

3. Zij zijn daarom onveranderbaar vanaf het ogenblik dat er een overdracht of een toekenning van één kavel geschied is, en dat de basisakte samen met het huidig reglement van mede-eigendom werd neergelegd ter overschrijving op het hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend goed, tenzij mits akkoord van alle mede-eigenaars waarbij inmiddels de rechtspersoonlijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars werd verkregen, onder de voorwaarden hierna bepaald.

4. Door hun overschrijving zijn ze eveneens tegenwerpelijk aan derden.

Artikel 4. Reglement van orde

1. Wanneer beslist wordt een "reglement van orde" op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

2. Daarbij moet evenwel strikt rekening gehouden worden met de wettelijke bepalingen, waarnaar in de tekst uitdrukkelijk moet verwezen worden.

AFDELING 2. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS - RECHTSPERSOONLIJKHEID

Artikel 5. Ontstaan van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;
2) de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

De plannen van het gebouw kunnen daarbij, in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift, als bijlage worden gevoegd.

Artikel 6. Benaming van de vereniging

1. Zij draagt de benaming : "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.
2. Deze benaming kan aangevuld worden met de naam van het onroerend goed, wanneer het om een residentieel gebouw gaat.
3. Bijgevolg : vereniging van mede-eigenaars van de Residentie K. & K., te 3800 Sint-Truiden, Tiensesteenweg 37-39, met zetel op voormeld adres.

Artikel 7. Zetel van de vereniging

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, vermeldt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

Artikel 8. Tegenstelbaarheid van de statuten

1. Door hun overschrijving op het hypotheekkantoor zijn ze tegenstelbaar aan elke derde.
2. 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.
3. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging.

Artikel 9. Doel en vermogen van de vereniging

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

2. Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wo[illegible] veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 10. Organen van de vereniging

1. Algemene Vergadering

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

1.2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

1.3. Mits rekening te houden met de beperkingen haar opgelegd door de vigerende wetten, reglementen, decreten en andere voorschriften die het leven in mede-eigendom aangaan, vormt zij de "wetgevende macht" van de vereniging.

2. De syndicus

2.1. De algemene vergadering van de vereniging doet verplichtend beroep op de diensten van een syndicus, om uitvoering te geven aan de opdrachten hem door de wet voorbehouden zijn, om gevolg te geven aan de door haar genomen besluiten en om h[illegible] dagelijks beheer waar te nemen tot realisatie van het doel van de vereniging (zie art. 9 §2 hierboven).

2.2. Hij vormt in dat opzicht de "uitvoerende macht" van de vereniging.

AFDELING 3. VERDELING VAN HET GEBOUW

Artikel 11. Dualistisch eigendomsrecht

1. De onroerende rechten van iedere eigenaar, ongeacht van welk gedeelte van het gebouw, worden gevormd door een privatief gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte, die samen een volledig ondeelbare eenheid vormen.

2. Het geheel van de gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door een aantal "handelen", verdeeld over de verschillende privatieve kavels.

3. De omvang en samenstelling van elk privatief gedeelte, namelijk : appartementen, studio's, kantoren, winkels, autostaan- en bergplaatsen, en dergelijke, evenals de hen toebedeelde aandelen in het geheel van de gemeenschap, worden in de basisakte en op de eraan gehechte plannen beschreven.

Elk privatief gedeelte wordt in onderhavig reglement "kavel" genoemd.

Artikel 12. Toebedeling van de aandelen

1. Dit wordt verplicht gedaan in de basisakte overeenkomstig artikel 577-4, §1 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De toebedeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de privatieve kavels zal nooit kunnen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende kavels, tengevolge van veranderingen of verbouwingen die in onverschillig welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij :
   a) op grond van een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen bij éénparigheid van stemmen volgens artikel 39, §3 hierna;
   b) bij samenvoeging of herverdeling van (gedeelten van) privatieve kavels, boven of naast elkaar gelegen, zoals bepaald in artikel 18 hierna.

Artikel 13. Privatieve kavels zonder aandelen

Tiende blad

1. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor om privatieve kavels zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen in te richten, bij voorbeeld provisiekelders, reservekamers, en dergelijke. Deze kavels dienen verplicht te worden verbonden aan één of meer privatieve kavels waaraan wél aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toegekend.
2. Een dergelijke kavel kan door de promotor slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper van een andere privatieve kavel in het gebouw. Deze laatste kan de bedoelde kavel nooit vervreemden noch ruilen, noch met ongeacht welk zakelijk recht belasten, onafhankelijk van de privatieve kavel waarmee hij verbonden werd. Hij zal hem echter wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw, of het genot of de verhuring ervan toestaan aan een bewoner van het gebouw.
3. In geval van twijfel over de aard van een ruimte of een element, dient die ruimte of dat element als gemeenschappelijk aangezien te worden, indien het niet uitsluitend ten dienste is van één privatieve kavel of mede-eigenaar; evenwel, zolang de bouwpromotor ook maar één aandeel bezit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden deze ruimten of elementen beschouwd als zijn eigendom.
4. Vanaf het ogenblik dat de promotor geen eigenaar meer is van aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en ten laatste tien jaar na het verlijden van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte kavels, waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap van eigenaars worden overgedragen.
5. Deze laatste zal in algemene vergadering, bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen, over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten en lasten, van welke aard ook, zullen vanaf de overdracht ten laste zijn van de mede-eigenaars, dit alles zonder verhaal tegen de promotor.

Artikel 14. Privatieve zaken

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

Artikel 15. Gemeenschappelijke zaken

1. Zijn gemeenschappelijk, de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruike van de verschillende kavels of sommige ervan.
2. De gemeenschappelijke zaken kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met zakelijke rechten of inbeslagneming, dan samen met de kavels waarvan zij de aanhorigheid zijn en beperkt tot het aantal aandelen dat aan de kavel werd toebedeeld. De hypotheek, of elk ander zakelijk recht, gevestigd op een kavel, bezwaart eveneens het gedeelte van de gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

AFDELING 4. BIJZONDERHEDEN IN VERBAND MET DE UITOEFENING VAN HET EIGENDOMSRECHT

Artikel 16. Werkzaamheden in verband met privatieve kavels

1. Het is de mede-eigenaars verboden in de privatieve kavels werkzaamheden uit te voeren die de andere eigenaars zou kunnen benadelen of hun rechten zou kunnen beperken en in het bijzonder alle werkzaamheden die, 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 van de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.
2. Het is de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen buiten het gebouw, of die via de gemeenschappelijke gedeelten zichtbaar zijn, te veranderen. Dit geldt voor de raamkozijnen, de luiken en zonneblinden, de ruiten in de gevel en de deuren die via de gangen en de gemeenschappelijke overlopen toegang tot de kavels verlenen.
3. Vooraleer met de uitvoering van welke werkzaamheid ook aan te vangen, zal de betrokken mede-eigenaar de syndicus inlichten en hem de plannen en/of beschrijving van de geplande werken voorleggen, die ze desgevallend aan de algemene vergadering zal voorleggen.
De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de schade die uit de uitvoering van de werken kan voortvloeien.
4. Desgevallend kan het advies van een deskundige door de syndicus ingewonnen worden. Tot de uitvoering van de werken mag niet worden overgegaan vooraleer het advies van de deskundige werd uitgebracht of door de algemene vergadering werd goedgekeurd.
Hij mag de uitvoering van de werken aan het toezicht van voornoemd deskundige, wiens honorarium voor rekening is van de betrokken eigenaar, onderwerpen.

Artikel 17. Werkzaamheden in verband met gemeenschappelijke delen

Het is de eigenaars verboden wijzigingen in de constructies of aan het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen betekenen. De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 18. Verdeling of samenvoeging privatieve kavels

1. Het is alle mede-eigenaars, behalve deze op de benedenverdieping, verboden een kavel te verdelen.
2. Het is altijd toegelaten om :
- twee (of meer) kavels gelegen op één niveau, of
- twee (of meer) kavels van verschillende niveaus, elkaar rakend langs vloer of plafond; tot één kavel samen te brengen.

In beide gevallen zullen de aandelen gehecht aan de samengevoegde kavels worden samengeteld.
3. Indien een mede-eigenaar twee of meer kavels verwerft en ze verenigd tot één enkel, zal hij steeds het recht hebben ze te laten delen in twee of meer gescheiden kavels, die niet noodzakelijk de oorspronkelijke moeten zijn, door zich te schikken naar de hieronder volgende bepalingen, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten vragen.
4. Het is eveneens toegelaten om van een kavel één of meer ruimten los te maken om ze in te lijven bij de belendende kavel. In dit geval zal er overgang van aandelen zijn tussen de betrokken kavels, op aanduiding van de syndicus, in verhouding tot de oppervlakte die van de ene kavel naar het andere gaat.
5. Na één of meer kavels van het gebouw te hebben samengevoegd, vergroot of verkleind, mag men opnieuw komen tot de oorspronkelijke situatie of tot een andere

samenstelling; nochtans mogen er per niveau niet méér kavels zijn dan het oorspronkelijk voorziene aantal.

Artikel 19. Bestemming privatieve kavels

De appartementen (inclusief studio's en duplexen) worden gereserveerd voor normale huiselijke en burgerlijke bewoning.

Maximaal twee kamers van de appartementen mogen aangewend worden voor de inrichting van een privé-kantoor of de uitoefening van een vrij beroep, dit wil zeggen als toebehoren bij de woning.

De Handelsruimte op het gelijkvloers mag gebruikt worden als woning, kantoor, luxewinkel met uitstalraam of voor het uitoefenen van een vrij beroep, voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw en ze geen reuk- en/of lawaaioverlast of onhygiënische toestanden veroorzaken.

Elfde blad

Artikel 20. Bewoning van een kavel

In het algemeen moeten de mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw hinder kunnen ondervinden. Zij verbinden zich ertoe het reglement van orde te eerbiedigen, alsook alle door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

Artikel 21. Verhuring van een kavel of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

1. De privatieve kavels mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen verhuurd worden. Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van een (handels-)huurovereenkomst.

2. Het verhuren van gedeelten van kavels is verboden. Een kelder, of een andere aanhorigheid, mag eventueel onafhankelijk van de kavel waarvan zij een onderdeel vormen, verhuurd worden, doch op voorwaarde dat de verhuring gedaan wordt ten voordele van een bewoner van het gebouw.

3. In geval van het verlenen van een zakelijk recht, bij voorbeeld vruchtgebruik, of persoonlijk recht, bij voorbeeld huurcontract of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van orde en van het register van besluiten van de algemene vergadering.

4. De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van een zodanig recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dit recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten van de algemene vergadering.

5. De appartementen mogen alleen verhuurd worden aan solvabele en deftige personen, welke verplichting ook geldt voor de huurders in geval van overdracht van huur of van onderverhuring. De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders om hun huurgevaar en de verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

6. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning.

AFDELING 5 : BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

HOOFDSTUK A. DE SYNDICUS

Artikel 22. Syndicus

1. Het dagelijks bestuur van het gebouw wordt verplicht opgedragen aan een syndicus, als uitvoerend orgaan van de vereniging. Hij kan gekozen worden binnen de mede-eigenaars van het gebouw, of buiten de mede-eigenaars van het gebouw, onderwerp van onderhavig reglement van mede-eigendom.
2. Bovendien moet de syndicus, rekening houdend met de Wet tot reglementering van het beroep en de bescherming van de titel van vastgoedmakelaar, ingeschreven zijn op het tableau van het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars (BIV).
3. De syndicus kan ook een gespecialiseerde vennootschap zijn.

Artikel 23. Aanstelling van de syndicus

1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.
2. Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom (zie artikel 32 hierna), neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Artikel 24. Duur van het mandaat van de syndicus

1. Bij zijn aanstelling door de algemene vergadering zal de duur van zijn mandaat bepaald worden. Rekening houdend met de complexiteit van zijn taken e verantwoordelijkheden inzake "administratief", "financieel" en "technisch" beheer, zal de termijn van zijn eerste ambtsperiode vijf jaar bedragen.
2. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.
3. 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.

Artikel 25. Remuneratie van de syndicus

De syndicus zal gehonoreerd worden overeenkomstig het Nationale Barema aanbevolen door zijn beroepsvereniging en de daarin voorziene toepassingsmodaliteiten.

Artikel 26. Syndicus-overeenkomst

De aanstelling, de duur van de opdracht en het honorarium van de syndicus zullen, samen met de overnemingsmodaliteiten, de nodige volmachten, de déchargebepalingen, de verlengings- en ontslagregels het onderwerp uitmaken van een geschreven overeenkomst tussen partijen.

Artikel 27. Publicatie van zijn mandaat

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. 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, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, 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 28. Bevoegdheden van de syndicus

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

Twaalfde blad

1) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
2) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, 3 van het Burgerlijk Wetboek;
3) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;
4) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren;
5) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe om de nodige sommen te storten;
6) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
7) de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, 1 van het Burgerlijk wetboek, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
8) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.
9) de syndicus legt binnen de maand het reglement van orde op de zetel van de vereniging neer; hij werkt het bij telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit;
10) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register van besluiten van de algemene vergadering aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering.
11) de syndicus licht de andere mede-eigenaars in nadat hij van een andere eigenaar heeft vernomen dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.
12) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.
13) eventueel personeel aan te werven.
14) verzekeringsovereenkomsten betreffende de gemeenschappelijke delen te sluiten.
15) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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.

Artikel 29. Aansprakelijkheid van de syndicus

1. 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 welomschreven doeleinden.
2. Daarom zal hij verplichtend een verzekeringspolis "Beroepsaansprakelijkheid" onderschrijven, en te allen tijde het bewijs moeten kunnen voorleggen van de betaling van de vervallen premies.

Artikel 30. Verhindering/in gebreke blijven van de syndicus

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanwijzen.
De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.
Indien de syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap, is hij verplicht om de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar hij zal verantwoording moeten afleggen op de eerst volgende algemene vergadering.

Artikel 31. Ontslag van de syndicus

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Artikel 32. Eerste syndicus

De promotor heeft tot de datum van de eerste statutaire algemene vergadering, als eerste syndicus aangeduid :
naam : K & K ALGEMENE BOUWWERKEN bvba ;
adres : 3700 Tongeren, Kellensstraat 2 (RPR Tongeren BTW BE 0877.978.672).
Zijn mandaat neemt een aanvang vanaf de datum dat de vereniging van mede-eigenaar rechtspersoonlijkheid verkrijgt.
Ter gelegenheid van de eerste statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars, die ten laatste binnen twee maanden na de dag waarop vijftig ten honderd (50 %) van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de mede-eigenaars werden opgeleverd, zal zijn mandaat al dan niet worden verlengd.

HOOFDSTUK B. RAAD VAN BEHEER

Artikel 33. Aan- en samenstelling raad van beheer

Alhoewel niet voorzien als orgaan van de rechtspersoon van de vereniging van mede-eigenaars, voorziet artikel 577-7, 1, 2 c van het Burgerlijk Wetboek in de mogelijkheid voor de algemene vergadering om, bij meerderheid van drie vierden van de stemmen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer te beslissen.
Mocht zij daarvoor opteren, dan zal zij, voor de tijd die zij bepaalt, een raad van beheer samenstellen, bestaande uit een voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters, minstens één bijzitter per gebouw of deelgebouw, zodat een mogelijke raad van beheer steeds uit minimaal drie mede-eigenaars zal bestaan.

Artikel 34. Bevoegdheden van de raad van beheer

De raad van beheer heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

HOOFDSTUK C. ALGEMENE VERGADERING

Artikel 35. Algemeen principe

1. De algemene vergadering neemt, rekening houdend met de verhaalmogelijkheden voor de mede-eigenaars of gebruikers van het gebouw, besluiten binnen het kader van het doel van de vereniging :

1) voor zover deze besluiten niet strijdig zijn met de vigerende wetten, reglementen, decreten en andere voorschriften die het leven in mede-eigendom aangaan;
2) voor zover het haar relatie tot de syndicus aangaat, niet strijdig zijn met de deontologie van de vastgoedmakelaars, zoals opgelegd door het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars (BIV);
3) voor zover de punten, waarover beraadslaagd en besloten wordt, degelijk vermeld staan op de dagorde in duidelijke bewoordingen.

2. Alle mede-eigenaars verbinden zich ertoe zich te onderwerpen aan de besluiten van de algemene vergadering welke volgens de hierna vermelde voorschriften is samengesteld en beraadslaagd.

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

Artikel 36. Samenstelling van de algemene vergadering

1. De algemene vergadering is samengesteld zoals bepaald onder artikel 10, 1 hiervoor.
2. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.
3. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.
4. 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.

Dertiende blad

5. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen 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.
6. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.
7. De samenstelling van de vergadering moet telkens worden vastgesteld door een door de mede-eigenaars ondertekende "aanwezigheidslijst", die aan het origineel verslag zal gehecht blijven.
8. De syndicus dient steeds, ook op de bijzondere algemene vergadering, uitgenodigd te worden en aanwezig te zijn.

Artikel 37. Uitnodiging tot algemene vergadering

1. De uitnodigingen voor een algemene vergadering worden per gewone post, of via een besteller verzonden door de syndicus. 2. Bedoelde uitnodigingen moeten ten minste tien volle werkdagen, en ten hoogste twintig volle werkdagen voor de datum van de vergadering verzonden worden. Alle punten van de dagorde moeten op een duidelijke wijze op deze uitnodigingen vermeld worden, alsmede de plaats en de dag waarop de vergadering gehouden wordt en het uur van aanvang.
3. De uitnodigingen worden rechtsgeldig naar de door iedere mede-eigenaar overeenkomstig onderhavig reglement gekozen woonplaats gezonden.
4. De dagorde van de vergadering wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.
5. Onverminderd artikel 577-8, 4, 1 van het BW kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.
6. De uitnodiging voor een hernieuwde algemene vergadering bepaalt dat het gaat om een vergadering in aansluiting op die waarop niet kon worden beraadslaagd. De nieuwe vergadering beraadslaagt rechtsgeldig zonder voorwaarden in verband met de vereiste aantallen. Daarom zal de uitnodiging van deze hernieuwde algemene vergadering "aangetekend" aan de mede-eigenaars worden gestuurd.

Artikel 38. Noodzakelijk aanwezigheidsquorum

1. Behoudens strengere bepalingen (elders) in het reglement van mede-eigendom, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gedeelten bezitten.
2. Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede (hernieuwde) 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 39. Noodzakelijke meerderheden

1. Eenvoudige meerderheid

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

2. Bijzondere meerderheden

Behoudens strengere bepalingen (elders) in het reglement van mede-eigendom, beslist de algemene vergadering :

1) Bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

2) Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

3) Eenparigheid :

Er wordt met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling der aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledig heropbouw van het onroerend goed.

4) Wanneer de vereiste meerderheid, noodzakelijk voor het nemen van een bepaalde beslissing, niet kan bekomen worden, kan geen enkele beslissing ter zake genomen worden.

5) Het blanco stemmen of het zich onthouden bij een stemming zijn verboden. Zo dit toch gebeurt, wordt deze blanco-stem of de onthouding aangezien als zijnde een stem ter goedkeuring van het voorstel waarover gestemd moet worden.

Artikel 40. Soorten algemene vergaderingen

1. Statutaire algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering moet steeds, en éénmaal per jaar, gehouden worden op een vaste vooraf bepaalde dag.

2. Hernieuwde vergadering

Dit kan een statutaire of bijzondere algemene vergadering zijn, waarbij naar aanleiding van de oorspronkelijke uitnodiging, het vereiste aanwezigheidsquorum niet werd bereikt (zie artikel 38 2 hiervoor).

3. Buitengewone algemene vergadering

Een buitengewone algemene vergadering komt bijeen telkens de syndicus dit nodig oordeelt en tevens op schriftelijk verzoek van eigenaars die samen minimum twintig ten

honderd (20 %) van de aandelen van het gebouw vertegenwoordigen, per aangetekende brief aan de syndicus gericht (zie artikel 37, 5 hiervoor).
In dringende gevallen mag een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen zonder hierbij de uitnodigingstermijn zoals voorzien in artikel 37, 2 hierboven, in acht te nemen.
Ook de vrederechter kan een buitengewone algemene vergadering samenroepen.

Artikel 41. Bevoegdheden van de algemene vergadering

1. De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen, waarbij zij zich evenwel strikt dient te schikken naar artikel 35 hierboven.
2. Behoren ondermeer tot de bevoegdheden van de algemene vergadering :

- het toekennen van eventuele speciale opdrachten aan de raad van beheer;
- het wijzigen en/of aanvullen van het reglement van orde;
- het wijzigen en/of aanvullen van het reglement van de conciërge en/of werkschema van het onderhoudspersoneel;
- het aanhangig maken van iedere rechtsvordering, niet alleen als eiser, doch tevens als verweerder, het treffen van dadingen en gelijk welke andere overeenkomsten, via de syndicus;
- het beslissen over niet noodzakelijke, noch dringende werken;
- het nemen van beslissingen inzake het al dan niet aanwenden van het reservekapitaal tot betaling van investeringswerken.

Artikel 42. Volmachten

1. De noodzakelijkerwijze geschreven volmachten moeten aan de voorzitter van de vergadering overhandigd worden en aan de aanwezigheidslijst gehecht.
2. Deze geschreven volmachten moeten uitdrukkelijk vermelden of zij algemeen zijn of slechts betrekking hebben op één of meer punten van de dagorde. De opdrachtgever bepaalt ook hoe gestemd moet worden. Bij gebrek aan dit beding zullen zij als niet-bestaande aangezien worden.
3. Een volmacht blijft geldig voor de (tweede) hernieuwde vergadering die - na een eerste waarop niet kon worden beraadslaagd - moet worden gehouden met behoud van de gehele oorspronkelijke dagorde.
4. De vertegenwoordigers van de rechtspersonen moeten kunnen aantonen dat zij deze geldig kunnen vertegenwoordigen (publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad of de statuten).
5. Met de promotor of de syndicus verbonden personen kunnen niet als gevolmachtigden van een mede-eigenaar optreden. Ook huurders kunnen niet als volmachtdragers aanwezig zijn op de algemene vergadering.

Artikel 43. Organisatie van een algemene vergadering

1. De vergadering wordt voorgezeten én geleid door de syndicus. De algemene vergadering kan echter, indien daartoe aanleiding bestaat, een andere voorzitter uit de aanwezige mede-eigenaars kiezen.
2. De voorzitter van de vergadering wordt bijgestaan door twee door de vergadering aangeduide stemopnemers.
Derden, technische of juridische raadgevers mogen enkel op de algemene vergadering aanwezig zijn, mits zij daartoe uitgenodigd werden door de algemene vergadering.
3. De stemmingen geschieden mondeling of schriftelijk volgens beslissing van de vergadering. Iedere mede-eigenaar bezit zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK D. ADMINISTRATIEF BEHEER

Artikel 44. Samenstellen van het basisdossier

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

De eerste syndicus zal bij de aanvang van zijn mandaat, een volledig basisdossier van het gebouw en de realisatie ervan samenstellen.
Dit dossier bevat onder meer : de bouwplannen, het bestek, de verschillende keuringsverslagen (elektrische installatie gemeenschap, lift en dergelijke), lijst van de onderaannemers per vakgebied, bouwvergunning, verslag en/of gestelde voorwaarden vanwege de brandweer, basisakte en reglementen; en gaandeweg het register met de beslissingen van de algemene vergaderingen en de notulen van diezelfde vergaderingen met alle nodige bijlagen, evenals de in- en uitgaande briefwisseling en de contracten die de gemeenschap binden.

Artikel 45. Notulen van de algemene vergaderingen

1. De beraadslagingen van de algemene vergadering worden vastgelegd in notulen, waarvan een afschrift aan iedere mede-eigenaar wordt overgemaakt. Het origineel exemplaar wordt door de syndicus gearchiveerd, samen met de uitnodigingsbrief, de aanwezigheidslijst en de volmachten. Indien de notulen door een notaris of gerechtsdeurwaarder opgesteld worden, bewaart de syndicus enkel een kopie daarvan.
2. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 46. Reglement van orde (zie eveneens artikel 4)

1. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.
2. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
3. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 47. Archief van de vereniging

1. De syndicus zal het basisdossier (zie artikel 44 hierboven) te allen tijde bewaren.
2. Briefwisseling en afrekeningen (met bijhorende documenten) zullen 10 (tien) jaar gearchiveerd blijven nà het bekomen van décharge inzake de beheersvoering, wat zal moeten blijken uit de notulen van de algemene vergadering.
3. Het volledig archief is eigendom van de vereniging, en wordt bij wisseling v syndicus, aan de opvolger overgedragen tegen kwijting.

HOOFDSTUK E. FINANCIEEL BEHEER

Artikel 48. Inwerkingtreding van het stelsel van mede-eigendom met betrekking tot de gemeenschappelijke kosten

1. Alle mede-eigenaars, zonder uitzondering, zelfs zij wier privatieve kavel niet zou voltooid zijn of voorlopig opgeleverd, om welke reden ook, moeten de gemeenschappelijke lasten overeenkomstig navolgende artikels dragen vanaf de dag dat vijftig ten honderd (50 %) van de aandelen voorlopig opgeleverd werd.
2. De kosten gemaakt vóór de datum waarop vijftig ten honderd (50 %) van de aandelen in de gemeenschap opgeleverd werd, moeten eventueel worden gemeld, verdeeld, aangerekend en geïncasseerd door de promotor, ten overstaan van elke individuele mede-eigenaars afzonderlijk.

Artikel 49. Gemeenschappelijke kosten

In het algemeen hebben de gemeenschappelijke lasten betrekking op :
1) het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

2) de conciërge en/of het onderhoudspersoneel : het loon, de maatschappelijke en fiscale lasten, de verzekeringspremies, alsmede de eventuele last van de voordelen in natura en de kosten van het sociaal secretariaat;
3) de kosten voor installatie, aankoop, onderhoud, vervanging of afvoer van de gemeenschappelijke zaken of materiaal;
4) de gemeenschappelijke verzekeringspremies;
5) de gerechtskosten in verband met gedingen waarbij de gemeenschap betrokken is, inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt werden tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten;
6) de taksen, belastingen en voorheffingen, voor zover deze niet op het belastingkohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven;
7) de bezoldiging van de syndicus, de administratieve kosten en de eventuele kostenvergoeding van de leden van de raad van beheer;
8) elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privatieve doeleinden gebruikt;
9) de aansprakelijkheid voor schade, veroorzaakt door het gebouw;
10) de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen;
11) de kosten bij heropbouw behoren eveneens daartoe;
12) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten : de bedragen welke door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn, en op wie de in artikel 55 hierna beschreven voorschriften worden toegepast.

Artikel 50. Indeling van de kosten

1. Uitbatingskosten

Niet-meetbare kosten, die verband houden met het normale onderhoud en functioneren van een gebouw, worden uitbatingskosten genoemd.

2. Verbruikskosten

Meetbare kosten, waarvan het aandeel verbonden aan elke individuele kavel gemeten wordt via tussenmeters (of andere verdelingsmodaliteiten), worden verbruikskosten genoemd. Het betreft hier in hoofdzaak warm en koud water en centrale verwarming.

3. Investeringskosten

Fundamentele herstellings-, renovatie- en/of verfraaiïngswerken, noodzakelijk voor de instandhouding en/of het waardebehoud of verbetering van een gebouw, worden investeringskosten genoemd. Het via de afrekeningen samenstellen van een "reservekapitaal" is eveneens een investeringskost.

4. Globale kostenbegroting

1. Bij de aanvang van het financieel beheer van het gebouw, zal de syndicus een globale begroting opmaken van de te verwachten kosten en opbrengsten over een heel boekjaar. Dat boekjaar valt niet noodzakelijk samen met een kalenderjaar.
2. Hij zal deze begroting voorleggen én motiveren, op de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars van zijn ambtsperiode.
3. Rekening houdend met het feit dat de kosten niet gelijkmatig gespreid over het jaar ter betaling worden aangeboden, zal hij deze kosten per maand indelen, om alzo de betalingspieken veroorzaakt door de éénmalige betalingen te situeren.

5. Residentierekening

1. De syndicus moet bij zijn ambtsaanvaarding steeds een "residentie-rekening" openen bij een financiële instelling van zijn keuze.
2. De vorige syndicus moet de residentie-boekhouding afsluiten en, overeenkomstig de goedgekeurde balans, het beschikbaar gedeelte van het werkkapitaal op de rekening overschrijven.

De nieuwe syndicus zal wél instaan voor het innen van de nog verschuldigde bedragen volgens de laatste afrekening, overeenkomstig de goedgekeurde balans die wordt overgedragen.
3. Deze residentie-rekening is bestemd om alle kosten, lasten en uitgaven te betalen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, en om alle inkomsten te innen. Alle geldverhandelingen zullen uitsluitend via deze rekening gebeuren.

6. Bijkomende provisies

In onvoorziene omstandigheden, of nà beslissing door de algemene vergadering van mede-eigenaars met betrekking tot uit te voeren leveringen en/of werken, niet voozien in de normale begroting, zal de syndicus dus bijkomende provisies moeten opvragen.

Artikel 51. Werkkapitaal

1. Het werkkapitaal is de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven van de syndicus.
2. Het werkkapitaal wordt in stand gehouden :
- ofwel door het aanrekenen van de "werkelijke kosten" via de elkaar opvolgende kwartaalafrekeningen;
- ofwel door het ontvangen van bijkomende kwartaalvoorschotten wanneer voor een jaarafrekening wordt geopteerd.

3. Deze voorschotten worden ter gelegenheid van de jaarafrekening in mindering gebracht.
4. Het globale bedrag van het werkkapitaal kan door de syndicus aangepast worden aan de evolutie van de kosten.

Artikel 52. Reservekapitaal

1. Opdat de vereniging van mede-eigenaars na verloop van tijd het hoofd zou kunnen bieden aan de financiële gevolgen van verfraaings-, renovatie- en grote herstellingswerken, is de vorming van een "reservekapitaal" hoogst noodzakelijk.
2. De syndicus zal passende voorstellen formuleren aan de algemene vergadering om, gefundeerd en gemotiveerd, een realistisch reservekapitaal te creëren. Het bestaat uit de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.
3. Het reservekapitaal kan enkel worden aangewend voor werken die voorafgaandelijk door de algemene vergadering van mede-eigenaars werden goedgekeurd.
4. De schijven van het reservekapitaal zijn definitief en ondeelbaar verworven voor de vereniging van mede-eigenaars vanaf de opvraging ervan.
5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, blijft het aandeel van elke mede-eigenaar verkoper in het reservekapitaal, eigendom van de vereniging.

Artikel 53. Verdeling van de kosten : algemeen

1. Bepaling van dwingend recht

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen *naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privatief deel*, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

2. Uitzondering

Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor de hierna volgende lasten waaromtrent de kosten worden omgeslagen volgens het *nut* dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van die privatieven hebben :
- er zijn geen uitzonderingen in dit gebouw van toepassing.

3. Verdelingstabel

De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

4. Procedure

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om :
- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist geworden is ingevolge de wijzigingen die aan het gebouw werden aangebracht;
- 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 de aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Zestiende blad

Artikel 54. Betaling van de afrekening

Iedere mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, en/of de voorschotten en bijkomende provisies, moeten storten op de residentierekening, dit binnen dertig dagen vanaf de verzending van de afrekening of de datum van het verzoek om betaling.

Artikel 55. Maatregelen bij wanbetaling

1. Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen de termijn van dertig dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een nalatigheidsinterest betalen van een procent (1 %) per begonnen maand te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van dertig dagen.
2. De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars.
Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht zolang hij in functie is.
3. De syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars de door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap.

Artikel 56. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel

1. Schuldenstaat op datum van de overdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van :
1) de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
2) de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
3) de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt. De notaris stelt de partijen daarvan in kennis.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.
Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

2. Eigendomsrecht van werkkapitaal en reservekapitaal

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 gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
2) blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

3. Het is een eigenaar/verkoper verboden zijn rechten op het werkkapitaal aan de nieuwe eigenaar over te dragen. Dergelijke overdracht zal in geen geval tegenstelbaar zijn aan de syndicus, wiens toestemming voor een dergelijke overdracht voorafgaandelijk en schriftelijk moet bekomen worden.

Artikel 57. Gemeenschappelijke ontvangsten

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandelen. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervoor rechtsgeldig kwijting.

Artikel 58. Balans van de residentie-rekening

De beheersrekeningen van de vereniging legt de syndicus ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering. Hij zal ze ten minste vijftien dagen voor de vergadering ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht om de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

Artikel 59. Décharge voor het financieel beheer

1. Alhoewel elke mede-eigenaar in principe het recht heeft alle boekhoudkundige stukken in te zien, is dit in de praktijk ongebruikelijk.
Het zou bovendien voor de organisatie van de syndicus een praktische onmogelijkheid zijn moest elke mede-eigenaar van dit recht gebruik maken.
De raad van beheer, of - bij ontstentenis - een rekencommissaris, wordt met het nazicht van de rekeningen belast.

2. De voorzitter van de raad van beheer, of de rekencommissaris daartoe door de algemene vergadering aangeduid, zal ter gelegenheid van de statutaire algemene vergadering jaarlijks verslag uitbrengen omtrent het nazicht van de residentie-boekhouding in functie van zijn controleopdracht. Hij zal zijn bevindingen meedelen, zijn opmerkingen formuleren en adviezen uitbrengen, die in de notulen van de vergadering zullen worden opgenomen.

3. Het is de algemene vergadering die op basis van dit verslag al dan niet décharge zal verlenen aan de syndicus inzake het financieel beheer van de vereniging.

4. Elke eventuele weigering tot décharge zal evenwel het voorwerp uitmaken van een omstandig verslag, dat alle gegevens moet bevatten die moeten toelaten de afrekening(en) zodanig te herzien dat décharge mogelijk wordt gemaakt.

HOOFDSTUK F. TECHNISCH BEHEER

Artikel 60. Doelstellingen

Als doelstellingen van het technisch beheer gelden :

1) het herstellen van occasionele defecten;
2) het op elk ogenblik bedrijfsklaar houden van de technische installaties;
3) het uitbaten van de technische installaties (hoofdzakelijk voor gemeenschappelijk gebruik);
4) het in stand houden van het gemeenschappelijk patrimonium;
5) in de tijd : het verbeteren van het gebouw en/of zijn installaties;
6) en uiteindelijk na verloop van tijd het renoveren, aanpassen aan nieuwe technieken en terug in goede staat van werking en gebruik brengen.

Artikel 61. Beslissingsbevoegheid

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstelling, vernieuwing of vervanging, in verband met de gemeenschappelijke zaken, worden als volgt onderverdeeld.

1. Noodzakelijke en dringende werken

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang ervan, door de syndicus ambtshalve besloten.

2. Niet-dringende werken

De uitvoering van alle niet-dringende werken behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die zal moeten beslissen bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Artikel 62. Waakzaamheid vanwege de syndicus

De syndicus zal passende maatregelen treffen om een regelmatig toezicht uit te oefenen op de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hij brengt verslag uit van de toestand, minstens op de jaarlijkse statutaire vergadering.

Zeventiende blad

De syndicus zal de gemeenschap van eigenaars inlichten omtrent alle wettelijke voorschriften die hen aanbelangen, en hen verplichten deze na te leven.

De syndicus zal enkel werken toekennen aan personen of firma's die aan de wettelijke normen voldoen.

Belangrijke leveringen en werken zullen steeds het voorwerp uitmaken van schriftelijke bestellingen, getekend door de syndicus, namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

AFDELING 6. VERZEKERINGEN

Artikel 63. Algemeenheden

1. De promotor geniet de beslissingsvrijheid in verband met het onderschrijven van de eerste verplichte verzekeringen, alsook voor het al of niet onderschrijven van de niet-verplichte verzekeringen die hem nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het gebouw op elk hierna beschreven vlak.

2. De verzekeringen met betrekking tot het gebouw zijn onderschreven, of zullen onderschreven worden, bij een verzekeringsmaatschappij van eerste rang.

3. De promotor kan en mag de vereniging van mede-eigenaars niet contractueel binden voor een langere termijn dan tot de datum van de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars heeft te allen tijde het recht over de inhoud van de polissen en de verzekerde kapitalen opnieuw te onderhandelen.

4. De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden van de onderschreven verzekeringspolissen de premies te betalen vanaf hun eisbaarheid.

5. De verzekeringspolissen en dossiers worden nadien namens de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend rechtsgeldig beheerd, onderschreven en/of verlengd door de syndicus.

Artikel 64. Te dekken risico's

1. Verzekering van het gebouw

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden de hiernavolgende risico's te laten verzekeren.

1.1. Brand (nieuwbouwwaarde) :

- brandschade;
- stormschade;
- bluskosten;
- gebruiksverlies na brand;
- verhaal van geburen en/of van medebewoners;
- verhaal van huurders;
- elektronische risico's;

- kosten van opruiming en afbraak; reddingskosten;
- bliksem, val van vliegtuigen en ontploffingen;
- diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

De brandverzekering dient om het gebouw, de privatieve delen, gemeenschappelijke delen en bijgebouwen te dekken.

1.2. Waterschade

Er moet een verzekering afgesloten worden om zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen van het gebouw, alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders, te dekken tegen waterschade of schade door gelijk welke vloeistof.

2. Verzekering Burgerlijke aansprakelijkheid

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

1) schade veroorzaakt door het gebouw en/of onderdelen ervan, zoals onder andere antennes, schermen, sierelementen, om het even of het om de gemeenschappelijke of om de privatieve delen gaat;
2) schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte lift(en) en hijstoestellen;
3) schade veroorzaakt door het door de gemeenschap tewerkgesteld personeel;
4) schade veroorzaakt door de leden van de raad van beheer bij het uitoefenen van hun mandaat;
5) algemeen : de mede-eigenaars moeten onderling als derden beschouwd worden.

3. Verzekeringen tegen arbeidsongevallen

Alle wettelijke verzekeringen voor het tewerkgesteld personeel moeten onderschreven worden.

Artikel 65. Onderschrijvingsmodaliteiten van de polissen

1. Voor elk van de hoger gezegde verzekeringspolissen bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en aanvaardt de koppeling ervan aan de index.
2. Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren, buiten deze hierboven gezegd, zoals onder andere glasbraak, terrorisme, vandalisme, aardbevingen, enz.
3. Zij kiest de verzekeringsmaatschappijen met wie zij wenst te handelen en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen, doch met inachtneming van hetgeen onder artikel 63 voorzien wordt.
4. Alle beslissingen ter zake worden genomen bij eenvoudige meerderheid.
5. De verzekeringsmakelaar wordt door de syndicus vrij aangeduid.

Artikel 66. Onderschrijven van de polissen

1. De polissen zullen onderschreven worden in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.
2. De door de syndicus ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de gemeenschap.
3. Elke mede-eigenaar zal er evenwel, gratis, een volledig afschrift van krijgen, via de bemiddeling van de syndicus of zijn makelaar.
4. Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaande beraadslaging van de algemene vergadering, vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege de vereniging van mede-eigenaars in alle verzekeringsaangelegenheden.
5. In uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, onderschrijft de syndicus de verzekeringspolissen, verricht de premiebetalingen en ontvangt de schadevergoedingen.
6. In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen, en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen, te onderschrijven.

Artikel 67. Gemeenschapslast van de premies

De premies van de verzekeringsovereenkomsten, die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaars valt in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, behalve voor wat volgt onder artikel 69.

Artikel 68. Nalevingsplicht van de verzekeringsclausules

Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere gebruiker waarmee hij een overeenkomst heeft. Hij zal ze bijgevolg tegenover deze gebruikers tegenwerpelijk maken.

Artikel 69. Privaat initiatief inzake verzekering van het gebouw

Aangezien de verzekeringspolis voorzien onder artikel 83.1 hierboven, in gemeenschap wordt besproken en afgesloten, is het de meerderheid die de inhoud van de polis zal bepalen.

Achttiende blad

Elke individuele mede-eigenaar heeft evenwel de plicht, voor zover als nodig, één of meer van volgende bijkomende risico's te dekken :

1. Aanvullende verzekering

Iedere mede-eigenaar is verplicht, via de bemiddeling van de aangestelde verzekeringsmakelaar en -maatschappij, voor eigen rekening een aanvullende verzekering te onderschrijven in verband met de polis gezegd onder artikel 64 hiervoor. Hij zal er de lasten, kosten en premies van dragen.

Deze zullen door de verzekeringsmaatschappij rechtstreeks afgerekend worden.

Aldus kan hij laten bijverzekeren :

1) voor aanvullende kapitalen, omdat die mede-eigenaar van oordeel is dat deze kapitalen, zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, te laag zijn.
2) voor gevaren die door de algemene vergadering niet weerhouden werden.

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

2. Verzekering private waardevermeerdering

Het is voor iedere mede-eigenaar een verplichting de verzekeringsmakelaar of de syndicus mee te delen dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan zijn pand aan te brengen, of bij de opbouw reeds werd aangebracht (ten opzichte van het oorspronkelijk bestek).

Bij uitvoering van een waardevermeerdering moet hij voor eigen rekening en door bemiddeling van de aangestelde verzekeringsmakelaar en -maatschappij een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen onder artikel 64 hierboven. Hij moet er de kosten, lasten en premies van dragen die hem rechtstreeks door de maatschappij zullen aangerekend worden.

3. Verzwaring van risico's

3.1. Iedere mede-eigenaar die wegens een persoonlijke reden, of wegens een reden eigen aan degene(n) voor wie hij instaat, of wegens een reden eigen aan degene(n) die hetzij tegen betaling, hetzij gratis, zijn pand betrekt(ken), de aanleiding ertoe is dat er een tariefverhoging wordt toegepast van de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel, moet deze verhoging alleen dragen. Elke verzwaring moet aangetekend meegedeeld worden aan de syndicus.

3.2. Indien meer mede-eigenaars onder deze toepassing vallen zullen de supplementen waarvan sprake, door elk van hen gedragen worden in verhouding van hun aandeel in de verzwaring van het risico.

Artikel 70. Private verzekering

Iedere gebruiker van het gebouw moet op zijn kosten een verzekering onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken, inzake de inboedel die zich in de door hem betrokken kavel bevindt.

Artikel 71. Rampen en betaling van de schadevergoedingen

1. Wanneer een schadegeval één of meer privatieve kavels, doch geen enkel gemeenschappelijk deel betreft, zullen de verzekeringsvergoedingen, via de syndicus, toegekend worden aan de getroffen mede-eigenaars of hun rechthebbenden.
Zij gaan de verplichting aan hun geteisterde kavels volledig te herstellen.
Indien evenwel een getroffen mede-eigenaar schulden zou hebben tegenover de gemeenschap, is de syndicus gerechtigd de verzekeringsvergoedingen namens hem rechtsgeldig te kwijten ten overstaan van de verzekeringsmaatschappij of -makelaar, en ze ten belope van de schuld ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars te incasseren.
2. Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft vooraleer ze voorlopig opgeleverd zijn, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan de promotor na het herstellen van de schade.
3. Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft nadat ze voorlopig opgeleverd werden, zullen de verzekeringsvergoedingen via de syndicus, worden geïncasseerd ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars.
4. In de gevallen niet voorzien onder de punten 1 tot en met 3 hierboven, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan hen die het risico dragen.
5. Vergoedingen betaalbaar op grond van polissen "burgerlijke aansprakelijkheid" en "arbeidsongevallen" zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmaatschappij of -makelaar.

Artikel 72. Ontoereikende schadevergoedingen

1. Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de gemeenschappelijke delen, zal het tekort ten laste vallen van degene die het risico draagt. Zo het de mede-eigenaars zijn die het risico dragen, zal het tekort door hen betaald worden, waarbij elk evenwel in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen betaalt. Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de privatieve delen, zal het tekort ten laste vallen van de gedupeerde(n).
2. Indien het onvoldoende zijn van de schadevergoeding echter voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen voorzien in de artikel 69 hiervoor, zal degene die het verzuim heeft begaan, het tekort vergoeden.

Artikel 73. Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw

1. De graad van vernieling - totaal of gedeeltelijk - zal door expertise bepaald worden.
2. Iedere mede-eigenaar deelt in de kosten van wederopbouw :
- van gemeenschappelijke delen : in verhouding tot zijn aandelen erin;
- van de privatieve delen : volgens technische beschrijving en/of lastenboek bij oprichting van zijn pand.

3. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. In afwachting van deze beslissing, en bij het besluit tot heropbouw, zullen de ontvangen vergoedingen voorlopig op een geblokkeerde "Bouwfonds"-rekening geplaatst worden.
4. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner, of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Het eventueel ontbrekende bedrag ten opzichte van de ontvangen vergoedingen, zal door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandelen in het geheel, vooraleer met de heropbouw zal worden begonnen, gestort worden op de hierboven vermelde geblokkeerde "Bouwfonds"-rekening.

5. De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht, via de syndicus, om iedereen die aan zijn verplichtingen te kort schiet, met alle rechtsmiddelen te dwingen tot betaling van zijn aandeel in de wederopbouwkosten.

6. De mede-eigenaar op wiens pand een hypotheek ingeschreven staat, wordt steeds aangezien als :

- en "aanwezig of vertegenwoordigd",
- en voor de wederopbouw te stemmen, tenzij hij tegenover de algemene vergadering het bewijs levert van handlichting van de hypotheek, of de toestemming van zijn hypothecaire schuldeiser voorlegt dat hij inzake de wederopbouw mag stemmen.

Negentiende blad

7. Ingeval het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal het gebouw (of wat er van rest) evenals het terrein, geveild worden volgens de voorwaarden beslist door de algemene vergadering. De opbrengst van veiling wordt, zoals ook de verzekeringsvergoedingen, tussen de mede-eigenaars verdeeld in overeenstemming met hun rechten en/of aandelen.

Na verdeling wordt een einde gesteld aan het stelsel van mede-eigendom, volgens de modaliteiten voorzien in artikel 577-12 en 13 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 74. Mandaat aan de syndicus

Indien een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een of meer deskundigen, dit volgens zijn keuze en op kosten van de mede-eigenaars, tot het onderhandelen met de verzekeraars omtrent de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, tot het ontvangen van die vergoedingen, tot het opmaken van het lastenboek van de herstellingen en tot het laten uitvoeren van de werken en de controle erop.

AFDELING 7. RECHTSVORDERINGEN

Artikel 75. Mogelijkheden voor de mede-eigenaars

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

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 drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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 voormeld 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 wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en 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 punt 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 :
1) de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
2) 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 of 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 pla de vereiste beslissing neemt.

AFDELING 8. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 76. Ontbinding vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen 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 belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 77. Vereffening vereniging van mede-eigenaars

1. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voor te bestaan voor haar vereffening.
Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermeld dat zij in vereffening is.
2. Voor zover niet anders is bepaald in de 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.
3. De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde Wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.
4. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.
De akte bevat :
1) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten 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.

5. 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.

AFDELING 9. ALGEMENE SLOTBEPALINGEN

Artikel 78. Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

1. Voor het behandelen van alle geschillen in uitvoering van huidig reglement van mede-eigendom, is enkel de rechtbank van het ambtsgebied waar het gebouw gelegen is, bevoegd.

Twintigste blad

2. Elke eigenaar kiest woonplaats in het gebouw, tenzij hij de syndicus per aangetekende brief ervan verwittigd heeft een andere woonplaats gekozen te hebben.

Artikel 79. Onvoorzien

Voor al wat in dit reglement van mede-eigendom en het reglement van orde of in latere toevoegingen aan het reglement van orde niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken of de beslissingen van de algemene vergadering.

S L O T V E R K L A R I N G E N

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving ambtshalve te nemen tijdens de overschrijving van een expeditie van onderhavige akte.

KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte of van zijn bijhorigheden, zijn uitsluitend ten laste van de kopers der privatieve eenheden.

ALGEMENE AANWIJZINGEN

Er wordt vooral op volgende punten gewezen :

- dat de koper geen bezit mag nemen van zijn privatief voor de algehele betaling van de koopsom; wordt aanzien als inbezitneming : het vragen of aanvaarden van de sleutels, het ter plaatse brengen van de meubels, het uitvoeren van versierings- of binnenschilderwerken;
- dat de verkoper het recht heeft de werken aan de privatieve delen van de koper die niet tijdig betaalt stop te zetten en de verbreking van de verkoping of van de uitvoering ervan aan te vragen, telkens met schadevergoeding in zijn voordeel;
- dat iedere vertraging in de betaling eenzelfde verlenging van de uitvoeringstermijn meebrengt.

SOLIDARITEIT :

Alle rechten en verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien, verbinden de comparanten, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden hoofdelijk en ondeelbaar.

GESCHILLEN :

Alle geschillen die naar aanleiding van de uitvoering of interpretatie van deze overeenkomst zouden kunnen ontstaan, behoren, naargelang van het bedrag van de vordering, tot de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter van het kanton of van de rechtbanken van de plaats waar de goederen gelegen zijn.

VOORLOPIGE MAATREGELEN

a) Verzekeringen :

De verkoper behoudt zich het recht voor de eerste noodzakelijke verzekeringen voor een voldoende bedrag af te sluiten, teneinde op elk ogenblik alle risico's van brand,

ontploffingen, bliksem en elektriciteitsongevallen volledig te kunnen dekken. Meer algemeen, zal hij alle verzekeringen afsluiten die volgens het reglement van mede-eigendom, waarvan sprake in de basisakte, verplicht dienen onderschreven te worden.
De eigenaars die bijkomende of verbeteringswerken aanvragen, zullen de meerwaarde die hieruit kan voortvloeien zelf dienen te verzekeren.
Deze verzekeringen zullen door de mede-eigenaars opnieuw moeten afgesloten worden voor de termijn die in het contract bepaald is.
De algemene vergadering der mede-eigenaars, die samengeroepen wordt en die beraadslaagt zoals in het reglement van mede-eigendom bepaald is, zal, van zodra dit noodzakelijk is, alle nuttige beslissingen dienaangaande treffen.

b) Syndicus :

De promotor zal, volgens de noodwendigheden, aan de syndicus alle opdrachten geven, om alle contracten van onderhoud en controle van de toestellen in het gebouw die voor de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars in werking gesteld worden, af te sluiten.

VERTALING

Indien huidige akte met haar aangehechte stukken zou vertaald worden, zal de vertaling slechts waarde van inlichting hebben; ingeval van tegenspraak tussen de twee teksten is alleen de notariële akte bindend.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer doen de comparanten woonplaatskeuze in het kantoor van de ondergetekende notaris Hougaerts Joseph. Alle kopers van een privatief in voormeld gebouw worden geacht woonplaats te kiezen in het gebouw, ongeacht de mogelijkheid alleen hun werkelijke woonplaats in aanmerking te nemen, bij gebrek aan woonplaats in België.

IDENTITEITSWAARMERKING – BURGERLIJKE STAND

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoekingen in het rijksregister en van hun identiteitskaarten. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijke instemming van de betrokkenen.
Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

VERPLICHTEND KARAKTER

Onderhavige basisakte en haar bijlagen bepaalt de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars van privatieven in het gebouw. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst een welkdanig recht ook zullen verkrijgen in het gebouw of op gelijk welk deel ervan. Zij verplicht hen en verplicht hoofdelijk en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.
Bijgevolg zullen alle akten van eigendomsoverdracht en verklarende akten, die eigendom of genot van een privatief in het gebouw tot voorwerp hebben - erin begrepen de huurcontracten - de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende volledige kennis heeft van de basisakte, reglement van mede-eigendom en dat hij volledig in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

ARTIKEL 9 NOTARISWET

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's twee en drie

Eenentwintigste en laatste blad

van de Organieke wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.
De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.
De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE

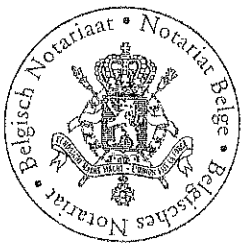
Opgemaakt en verleden te Tongeren, in het kantoor van ondergetekende notaris.
Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, ondertekenden comparanten en wij, notaris.

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

f2007/383/0764/N

Geregistreerd op 18 JUNI 2007
Te Tongeren - Registratiekantoor
eenentwintig blad(en) geen verzending(en)
boek 560 blad 80 vak 4
Ontvangen: vijfentwintig euro (€ 25,00)
De ea. inspecteur,
E. Hubrechts

Overgeschreven
Ingeschreven (volgens neergelegd dubb
te Hasselt Hypotheekkantoor nr. 71T-20/04/2007-7583
en ambtshalve ingeschreven nr.
Kosten €737,93


Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat