

BASISAKTE

RESIDENTIE JACQMAIN

Goedgekeurd op de algemene vergadering van 2013/06/24

Voorafgaande beschouwingen

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie "RITTWEGE" worden beschreven in de volgende notariële akte:

- Notariële akte dd. 9 september 2008, verleden voor Notaris Vincent VRONINKS, met standplaats te Elsene

meer bepaald in het zakelijk statuut, de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van de basisakte zoals uiteengezet in de notariële akte dd. 9 september 2008, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

De verrichte aanpassingen worden in het **VET** weergegeven.

Vereniging van mede-eigenaars "JACOMAIN"
met zetel te 1000 BRUSSEL,
Emile Jacqmainlaan 137

HET JAAR TWEEDUIZEND EN VIJF.

Op dertien december.

Voor Ons, Jean-Luc **INDEKEU**, Notaris verblijvende te Brussel

ZIJN VERSCHENEN

A. De Naamloze Vennootschap "**COMPAGNIE DE TERRAINS EUROPEENS**" in 't kort "**C.T.E.**", met maatschappelijke zetel te Oostende, Archimedesstraat, 7,

Ondernemingsnummer : 0422.142.331

Opgericht blijktens akte verleden voor Meester Luc Verhasselt, Notaris te Wemmel, op zes en twintig september negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier en twintig oktober negentienhonderd negentig, onder het nummer 901024-729

En waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden, en voor de laatste maal blijktens proces-verbaal opgesteld door Meester Jacques de Mol, Notaris te Brussel, op vier december twee duizend en een, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht mei twee duizend en twee, onder het nummer 20020508-467,

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 14 van de statuten, door een afgevaardigde-bestuurder :

De naamloze vennootschap "**BEST INVEST**", met maatschappelijke zetel te 9831 Deurne, Lorkendreef, 14.

Ondernemingsnummer : 0453.634.455.

Opgericht ingevolge akte verleden voor Meester Jacques de Mol, Notaris te Brussel, op tien oktober negentienhonderd vierennegentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van tien november negentienhonderd vier en negentig, onder het nummer 941110-369.

Waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd en voor een laatste maal ingevolge akte verleden voor Notaris Jacques de Mol, voornoemd, op dertig juni negentienhonderd negenennegentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van veertien juli tweeduizend, onder het nummer 20000714-417.

Benoemd tot bestuurder bij de oprichting van de vennootschap, tesamen neergelegd ter publicatie in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad.

Haarzelf hier vertegenwoordigd conform artikel 14 van haar statuten door haar gedelegeerd-bestuurder:

De Heer **VAN CANNEYT** Bernard, wonende te 9831 Deurne, Lorkendreef, 14 (identiteitskaart nummer 288 0020518 17),

Benoemd tot deze hoedanigheid bij beslissingen van de algemene vergadering en van de raad van mede - eigendom van dertig oktober tweeduizend en één, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van een en twintig juni twee duizend en twee, onder het nummer 20020621-211.

Eigenaar van de grond.

B. De Naamloze Vennootschap "**JACQMAIN**" met
maatschappelijke zetel te Evere, Jules Bordetlaan, 160 (Bus 1),
Ondernemingsnummer : 0876051441

Opgericht blijktens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op acht september twee duizend en vijf, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van een en twintig september twee duizend en vijf, onder het nummer 05132023,

Statuten tot op heden niet gewijzigd,

Hier vertegenwoordigd, conform artikel 25 van haar statuten, door twee bestuurders,

1) De naamloze vennootschap "**BEST INVEST**", met maatschappelijke zetel te 9831 Deurne, Lorkendreef, 14.

Ondernemingsnummer : 0453.634.455.

Opgericht ingevolge akte verleden voor Meester Jacques de Mol, Notaris te Brussel, op tien oktober negentienhonderd vierennegentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van tien november negentienhonderd vier en negentig, onder het nummer 941110-369.

Waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd en voor een laatste maal ingevolge akte verleden voor Notaris Jacques de Mol, voornoemd, op dertig juni negentienhonderd negenennegentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van veertien juli tweeduizend, onder het nummer 20000714-417.

Benoemd tot bestuurder bij de oprichting van de vennootschap, tesamen neergelegd ter publicatie in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad.

Haarzelf hier vertegenwoordigd conform artikel 14 van haar statuten door haar gedelegeerd-bestuurder:

De Heer **VAN CANNEYT** Bernard, wonende te 9831 Deurne, Lorkendreef, 14 (identiteitskaart nummer 288 0020518 17),

Benoemd tot deze hoedanigheid bij beslissingen van de algemene vergadering en van de raad van mede - eigendom van dertig oktober tweeduizend en één, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van een en twintig juni twee duizend en twee, onder het nummer 20020621-211.

2) De naamloze vennootschap "**GRONDMAATSCHAPPIJ VAN BELGIE**", in het kort "**GROMABEL**", met maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Archimedesstraat, 7,

Ingeschreven het gerechtelijk arrondissement van Brugge, Ondernemingsnummer : 0429600330

Opgericht onder de benaming "**BELGISCHE GRONDMAATSCHAPPIJ**" in het kort "**BELGROMA**" blijktens akte verleden voor Meester Maurice-Henri Quaghebeur, Notaris te Oostende, op zestien oktober negentienhonderd zes en tachtig, gepubliceerd in de Bijlage tot

het Belgisch Staatsblad van zes november negentienhonderd zes en tachtig, onder het nummer 861106-215,

De naam van de vennootschap werd gewijzigd in de huidige benaming, en de statuten werden in die zin aangepast blijkens de buitengewone algemene vergadering verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur, voornoemd, op acht december negentienhonderd zeven en tachtig, waarvan het proces-verbaal gepubliceerd werd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig december negentienhonderd zeven en tachtig onder het nummer 871230-54,

De statuten werden een laatste maal gewijzigd blijkens proces-verbaal opgesteld door Notaris Maurice-Henri Quaghebeur, op dertig september twee duizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven en twintig oktober twee duizend en vijf, onder het nummer 05152298,

Haarzelf hier vertegenwoordigd conform artikel 16 van haar statuten door haar gedelegeerd bestuurder :

De Heer **DEBUCQUOY** Joost, gedomicilieerd te Monaco (Prinsdom Monaco), 44, boulevard d'Italie (verbijfskaart nummer TE 047 885), benoemd tot deze hoedanigheid bij beslissing van de voornoemde Raad van mede - eigendom, gepubliceerd zoals gezegd.

Beiden vennootschappen benoemd tot deze functie van bestuurder bij de oprichting van de vennootschap, te samen neergelegd ter publicatie in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad.

Eigenaar van de gebouwen.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De verschijners hebben ons voorafgaandelijk uiteengezet hetgeen volgt :

1) De comparante sub A. verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

STAD BRUSSEL

(tweede afdeling)

Een perceel grond gelegen Emile Jacmainlaan, gekadastreerd blijkens kadastraal uittreksel uitgereikt op negentien augustus twee duizend en vijf, als bouwgrond, onder de tweede afdeling, Sectie B nummer 9/G, voor een oppervlakte van vier aren twee en tachtig centiaren.

Stedenbouwkundige vergunning - milieuvergunning.

1) Een stedenbouwkundige vergunning werd door het Schepencollege van de Stad Brussel uitgereikt aan de Naamloze Vennootschappen "BUELENS REAL ESTATE" en "BANIMMO REAL ESTATE", beiden te Zaventem, vorige eigenaars van de grond waarvan sprake hiervoor, zoals zal blijken uit de "Oorsprong van Eigendom", aanvragers van de vergunning, op zestien juni twee duizend en vijf, met kenmerk 38A/04 - 04/AFD/158128, en door voornoemd College, betekend aan de Afgevaardigde-Ambtenaar van de Administratie voor Stedenbouw en van de Inrichting van het grondgebied van het Ministerie van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest, op vier en twintig juni

twee duizend en vijf..

2) De comparante sub B. en de comparante sub A. hebben het inzicht op de hoger omschreven grond een bouwproject uit te voeren bestaande in de oprichting van een gebouw met meerdere handelsruimten, appartementen, kelders en autostaanplaatsen, het geheel bestemd zijnde om hetzij in zijn totaliteit, hetzij gedeeltelijk, te verkopen in juridisch onderscheiden kavels.

3) Huidige akte legt de statuten van het goed vast, dat valt onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid. Deze akte omvat de basisakte, bestaande uit de beschrijving van het onroerend goed in zijn geheel, de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten, alsmede de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaat deel, en het reglement van mede-eigendom.

NA DIE UITEENZETTING, VERKLAREN DE VERSCHIJNERS :

1).- Volgende overeenkomsten te hebben gesloten :

1. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN - OPTIE TOT AANKOOP.

I. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING.

De comparante sub A. verklaart bij deze te verzaken aan het recht van natrekking ten voordele van de comparante sub B. met betrekking tot het op te richten appartementsgebouw, zowel bovengronds als ondergronds, alsmede aan de eraan verbonden gemene delen die haar toekomen krachtens de artikels 546, 551 en volgenden van het Burgerlijke Wetboek, betreffende de bouwwerken, beplantingen en werken die de comparante sub B. voornemens is op te richten op de hiervoor beschreven grond.

De naamloze vennootschap "JACQMAIN", comparante sub B., zal dus eigenaar worden, naarmate de optrekking van het gebouw en krachtens huidige verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen van de overige privatieven en hun onverdeelde gemene delen.

II. TOELATING TOT BOUWEN.

De comparante sub A. verleent bij deze eveneens toelating aan de comparante sub B. om op de voorschreven grond het hierna beschreven appartementsgebouw op te richten, volgens de goedgekeurde plannen. De voor goedkeuring ingediende plannen blijven aan onderhavige akte gehecht.

Dit alles onder voorbehoud van hetgeen eventueel hierna wordt gesteld in de paragraaf "voorbehoud van rechten"

De comparante sub B. verklaart die verzaking aan het recht van natrekking op voorbeschreven grond te aanvaarden en verklaart verder dat zij voornemens is op het voorbeschreven perceel een gebouw op te richten of te laten oprichten waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat recht ; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven, elk voor de fracties, zoals hierna bepaald.

Er wordt alhier nader gepreciseerd dat voormelde toelating tot bouwen op generlei wijze de verantwoordelijkheid verbindt van de comparante sub. A. voor wat betreft het oprichten van gebouwen of uit te voeren werken, daar de risico's uitsluitend door de comparante sub B. dienen gedragen te worden en dat comparante sub A. hier alleen handelt in haar hoedanigheid van grondeigenaar en dat zij geen enkele verantwoordelijkheid op zich neemt voor wat betreft de promotie en de verkoop van de gebouwen.

Alle veroordelingen, zelfs deze uitgesproken tegen de grondeigenaar, vallen ten laste van de bouwheer, dewelke ook dient in te staan voor de betaling van alle voorheffingen, belastingen, retributies, taksen en lasten, te vestigen door om het even welke overheid.

III. OPTIE TOT AANKOOP.

De comparante sub A. verleent bij deze een optie tot aankoop op de haar toebehorende grond, ten voordele van de naamloze vennootschap "JACQMAIN", comparante sub B., of de door deze laatste aan te duiden derden, zijnde de kopers van de handelsruimten, de appartementen, de autostaanplaatsen en de kelders die zij voor haar rekening opricht en dit op basis van de prijs tussen partijen onderhands overeengekomen.

De naamloze vennootschap "JACQMAIN" verklaart bij monde van haar vertegenwoordiger dit recht tot aankoop te aanvaarden en verbindt zich er tevens toe, om aan de verkrijgers van de handelsruimten, appartementen, kelders en autostaanplaatsen, de verplichting op te leggen de overeenstemmende grondfractie aan te kopen op basis van de overeengekomen prijs.

Die prijs zal aan de partij enerzijds uitbetaald worden, naargelang de verkopen, rekening houdend met de wettelijke bepaling dat het voorschot dient aangerekend te worden op de grondprijs. De uitbetaling ervan zal in ieder geval moeten gebeuren ten laatste bij het verlijden van de notariële verkoopakte. De naamloze vennootschap "JACQMAIN", mag deze optie, geleidelijk aan lichten ten voordele van al diegenen die eigenaar zouden willen worden van privatieve bestanddelen in het op te richten gebouw, en dit voor het aantal tienduizendsten hetwelk hun derhalve nodig zal zijn.

De naamloze vennootschap "JACQMAIN" zal, ten haren bate, de koopoptie, voor dezelfde doeleinden, kunnen lichten, indien zij de toestand van de gebouwen die zij opricht wenst te consolideren ; zij mag het eveneens, geheel of gedeeltelijk doen, ten voordele van om het even welke derde naar haar keuze.

De koopoptie moet de wilsuiting optie te lichten inhouden, de namen, voornamen en adressen van de optiegerechtigden, de aanduiding van het aantal tienduizendsten voor dewelke optie wordt gelicht met, in voorkomend geval, de privatieve gedeelten die deze tienduizendsten vertegenwoordigen.

Elke authentieke koopakte moet worden opgemaakt, uiterlijk binnen de vier maanden na de wilsuiting optie te lichten. Deze akten zullen de gewone voorwaarden als naar recht inhouden en de gebruikelijke voorwaarden terzake, rekening houdende met de basisakte die het gebouw zal beheersen.

De akten zullen worden verleden op kosten van de verkrijgers, voor het ministerie van Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met gebeurlijke tussenkomst van de Notaris van de verkrijger(s).

2).- Bovendien hebben zij ons verzocht de basisakte en het reglement van mede-eigendom die de statuten van het gebouw vormen, alsmede het reglement van inwendige orde in een authentieke akte op te nemen.

TITEL I - BASISAKTE
I.- BESCHRIJVING VAN HET GOED
STAD BRUSSEL
(tweede afdeling)

Een perceel grond gelegen Emile Jacmainlaan, gekadaastreerd blijkens kadastraal uittreksel uitgereikt op negentien augustus twee duizend en vijf, als bouwgrond, onder de tweede afdeling, Sectie B nummer 9/G, voor een oppervlakte van vier aren twee en tachtig centiaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Dienaangaande werd Ons verklaard wat volgt :

Boven vermelde percelen grond behoort toe tot de vennootschap "COMPAGNIE DE TERRAINS EUROPEENS", voornoemd, om ze met andere gronden te hebben aangekocht van de Naamloze Vennootschap "BANIMMO REAL ESTATE", te Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe, en van de Naamloze Vennootschap "BUELENS REAL ESTATE", te Zaventem, blijkens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester James Dupont, Notaris te Brussel, en van Meester Vincent Vroninks, Notaris te Elsene, op vier oktober twee duizend en vijf, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel, onder de formaliteit 48-T-21/10/2005-8250.

Oorspronkelijk behoorden zelfde goederen in volle eigendom toe aan voornoemde naamloze vennootschap "BANIMMO REAL ESTATE", om te zijn ingebracht, samen met andere goederen door de naamloze vennootschap "BANIMMO", te Sint-Stevens-Woluwe, blijkens proces-verbaal van inbreng van een algemeenheid van de naamloze vennootschap "BANIMMO", in voornoemde vennootschap "BANIMMO REAL ESTATE", toen nog onder de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, opgemaakt door notarissen Edwin Van Laethem en James Dupont, beiden voornoemd, op drieëntwintig juni twee duizend, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel, op zeven augustus twee duizend, boek 8643 nummer 1.

Blijkens akte verleden voor Notaris Benedikt van der Vorst,

voornoemd, Notaris Edwin Van Laethem, voornoemd, en Notaris James Dupont, voornoemd, op dertig oktober twee duizend en een, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referte 48-T-08/11/2001- 7218, heeft voornoemde vennootschap "BANIMMO REAL ESTATE" voor de helft in volle eigendom boven beschreven goederen verkocht aan voornoemde vennootschap "BUELENS REAL ESTATE".

De naamloze vennootschap "BANIMMO", voornoemd, was eigenares van het goed om het in openbare verkoop verkregen te hebben van de naamloze vennootschap "JABRU" in faillissement, te Elsene, ingevolge proces-verbaal van definitieve toewijzing opgesteld door Meester Jean-Philippe Lagae, Notaris te Brussel, op twaalf september negentienhonderd zes en negentig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel, op acht november negentienhonderd zes en negentig, boek 7846 nummer 1.

De Naamloze Vennootschap "JABRU", voornoemd, was er eigenaar van om het aangekocht te hebben van de Belgische Staat krachtens administratieve akte verleden voor de Heer Michel Geiger, Commisaris bij het eerste comité van aankoop van onroerende goederen te Brussel, op dertig november negentienhonderd acht en tachtig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel op negen en twintig december daarna, boek 6718, nummer 9.

De BELGISCHE STAAT was er eigenaar van om het verkregen te hebben van de naamloze vennootschap "SOCIETE ANONYME DE PROMOTION DE GRANDS HOTELS" , in het kort "SAPROTEL" , blijkens administratieve akte ontvangen door de Heer André Peiffer, commissaris bij het eerste aankoopcomité van onroerende goederen te Brussel, op elf mei negentienhonderd drie en tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel, op vijftwintig mei negentien honderd drie en tachtig, boek 6089 nummer 22.

De voornoemde vennootschap "SAPROTEL" was er op haar beurt eigenares van als volgt:

- deels om het verkregen te hebben sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden,

- deels om het aangekocht te hebben van de STAD BRUSSEL, blijkens akte verleden voor Notaris Pierre Van Halteren, voornoemd, op twee en twintig april negentienhonderd twee en tachtig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel.

De STAD BRUSSEL was er eigenaar van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

II.- BESTEMMING EN INDELING VAN HET GOED HET PLAATSEN ONDER HET REGIME VAN DE MEDE- EIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID.

Een gebouw bestaande uit meerdere appartementen en handelsruimten, omvattende twee ondergrondse verdiepingen met kelders en autostaanplaatsen, een gelijkvloers, acht verdiepingen en een dakverdieping, genaamd

"RESIDENTIE JACOMAIN" zal opgericht worden, op de hiervoor beschreven gronden.

De comparante sub A. verklaart aan comparante sub B. het recht te verlenen om de basisakte op te stellen, met reglement van mede-eigendom dat er integraal deel zal van uitmaken. Zij kan namelijk in de basisakte de hiervoor beschreven gronden verdelen in tienduizendsten en bepalen hoeveel aandelen in de grond zullen toegekend worden aan de diverse privatieve gedeelten en ingeval van wijziging van deze laatste, deze hoeveelheden in de grond aanpassen.

De comparante sub B. zal zich eveneens het recht kunnen voorbehouden om, in haar uitsluitend voordeel, de door de naburen eventueel te verkrijgen mede-eigendom van gemene muren te realiseren, daartoe alle overeenkomsten te sluiten en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn.

Vervolgens hebben de comparanten verklaart het goed te willen onderwerpen onder het stelsel van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, vormende de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, en aldus over te gaan tot de juridische opsplitsing van de eigendom, zodat het goed zal verdeeld zijn op basis van plannen en een proces-verbaal, waarvan sprake hierna :

- enerzijds, in privatieve gedeelten, genaamd "appartement", "studio", "kelder", "handelsruimte", "autostaanplaats", en die de uitsluitende eigendom zullen zijn van iedere eigenaar;

- anderzijds, de gemeenschappelijke gedeelten die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel de mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in tienduizend/tienduizendsten en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve gedeelten.

Als gevolg van deze verklaring, worden private kavels tot stand gebracht, vormende juridisch onderscheiden goederen, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten onder levenden of terzake des doods en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels omvat een deel in privatieve en uitsluitende eigendom bestaande uit het appartement/de studio zelf en/of een autostaanplaats of kelder, evenals een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Bijgevolg, zal een juridische entiteit gevormd worden omvattende in hoofdte van zijn eigenaar, als een ondeelbaar geheel de privatieve kavel (appartement, studio, kelder, handelsruimte, autostaanplaats) met als onafscheidbare bijhorigheid het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De aanduiding van de quotiteiten verbonden aan de privatieven zoals hierna bepaald is niet vatbaar voor betwisting zelfs niet indien zou vastgesteld worden dat er een onevenredigheid zou bestaan tussen de vastgestelde quotiteiten enerzijds en de nuttige oppervlakte van de privatieven of hun bestemmingswaarde anderzijds.

Zij die privatieve loten verwerven, hetzij voor hen zelf, hetzij voor de overnemers, rechthebbenden of rechtsopvolgers om gelijk welke titel, zullen zich moeten gedragen naar en alle punten moeten eerbiedigen van onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom die de statuten van het goed vormen, alsook in voorkomend geval, het reglement van inwendige orde en alle beslissingen van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle akten van overdracht of aanwijzingen van eigendom of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk het bestaan vermelden van de statuten van het goed en hun bijlagen en de naleving ervan opleggen aan de nieuwe eigenaars, gebruikers, rechthebbenden of rechtsopvolgers.

III.- BIJLAGEN AAN DE STATUTEN.

De verschijner heeft Ons vervolgens volgende documenten overhandigd om deze onder onze minuten te rangschikken :

1) De verschillende plannen (achttien) opgemaakt door de Architect "ARCHITECTURE + CORBI AU b.v.b.a.", kantoorhoudende te 1180 Brussel, Sterrenwachtlaan, 78, namelijk het algemeen dossier, omvattende :

- plan 01 : inplanting ,
- plan 02 : kelderverdieping -2,
- plan 03 : kelderverdieping -1,
- plan 04 : gelijkvloers
- plan 05 : eerste verdieping,
- plan 06 : tweede verdieping
- plan 07 : derde verdieping,
- plan 08 : vierde verdieping
- plan 09 : vijfde verdieping ,
- plan 10 : zesde verdieping,
- plan 11 : zevende verdieping,
- plan 12 : achtste verdieping,
- plan 13 : dakverdieping,
- plan 14 : doorsnede A - A,
- plan 15 : doorsnede B - B,

- plan 16 : gevel Kruidtuinlaan,
- plan 17 : gevel E. Jacquemainlaan,
- plan 18 : gevel Mechelsestraat.

Deze plannen werden overgemaakt aan de bevoegde diensten van het Gemeentebestuur en van Stedenbouw op vier en twintig augustus twee duizend en vier.

Zij werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel op zestien juni twee duizend en vijf, met kenmerk 38A/04 - 04/AFD/158128, datum waarop de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

2) Een fotokopie van gezegde stedenbouwkundige vergunning, met bijlagen

3) Verkoops-lastenboek – beschrijving van de werken en materialen De verschijnster verbindt zich ertoe de door vermelde bouwvergunning opgelegde voorwaarden na te leven.

Deze documenten vormen samen de statuten van het onroerend geheel dat aldus juridisch ontstaan is ; zij vullen elkander aan en vormen een geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere. Aan deze statuten zullen eventueel later toegevoegd worden, de aanvullende of wijzigende akten van de statuten, van het reglement van inwendige orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

Deze documenten zullen bijgevolg hier aangehecht blijven na voor echt te zijn verklaard en "Ne Varietur" te zijn getekend door de verschijners, en na bekleed te zijn met de vermelding van "Bijlage" door de ondergetekende Notaris. Zij zullen tezelfdertijd geregistreerd worden als huidige akte en er derhalve een wezenlijk deel van uitmaken teneinde te worden overgeschreven of neergelegd samen met een uitgifte van huidige akte op het bevoegd hypotheekkantoor, met uitzondering van de plannen die niet zullen overgeschreven worden.

De verschijners hebben vervolgens verklaard, hun handtekening, geplaatst onderaan deze documenten te erkennen, en de erin vervatte voorwaarden te bevestigen willende dat deze voorwaarden en overeenkomsten dezelfde graad van authenticiteit hebben alsof zij hier werden overgenomen.

Er wordt opgemerkt dat de inplanting van de elektrische toestellen en anderen, weergegeven op de hieraan gehechte plannen, louter indicatief is.

IV.- CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS.

Algemeenheden.

Het bouwen van het onroerend geheel zoals beschreven en weergegeven op de hieraan gehechte plannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan verschillende eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van

zodra het heersend erf of het lijdend erf, ieder aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, behandeld in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het is namelijk zo met :

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon) dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste.
- en in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdienstbaarheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdienstbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken mede-eigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

Bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden

De comparante sub. A. verklaart dat zij geen erfdienstbaarheden heeft toegestaan, doch dat haar eigendomstitel, zijnde aangehaalde akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Notaris James Dupont, voornoemd, en van Notaris Vincent Vroninks, voornoemd, Elsene, op vier oktober twee duizend en vijf, overgeschreven zoals gezegd, volgende bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bevat, hierna letterlijk overgenomen :

"Dienaangaande verklaart de verkopende partij dat aangehaalde akte verleden voor Notaris Benedikt van der Vorst, voornoemd, Notaris Edwin Van Laethem, voornoemd, en Notaris James Dupont, voornoemd, op dertig oktober twee duizend en een, overgeschreven zoals gezegd, volgende bedingen inhoudt, hierna letterlijk overgenomen .•

" SPECIALE VOORWAARDEN

De verkoper verklaart dat het lastenkohier verleden voor notaris Jean-Philippe Lagae, te Brussel, de dato tien juni negentienhonderd achtennegentig, voorafgaandelijk aan het proces-verbaal van toewijzing van tweeëntwintig juni negentienhonderd achtennegentig, waarvan sprake in de hierboven aangehaalde oorsprong van eigendom, volgende bijzondere voorwaarden bevat, hier letterlijk overgenomen .•

" L'acte de vente reçu par les notaires Gérald Snyers d'Attenhoven et Emile

Deweerd, précités, en date du vingt et un septembre mil neuf cent nonante-deux, stipule notamment textuellement ce qui suit

" L'acte reçu par le notaire Edmond Ingeveld, à Ixelles, en date du douze mai mil neuf cent trente et un, étant le titre de propriété dans le chef de Monsieur Jean François DESMEDT, mentionne textuellement ce qui suit :

" L'acte reçu par le notaire Edmond Ingeveld, à Ixelles, en date du douze mai mil neuf cent trente et un, étant le titre de propriété dans le chef de Monsieur Jean François DESMEDT, mentionne textuellement ce qui suit :

" Les vendeurs font observer qu'il existe actuellement :a) un jour de souffrance (une baie) pratiquée par le propriétaire voisin dans la cour des water-closet.b) deux conduites de fumée prenant naissance aux sous-sols et encastrées partiellement dans le mur mitoyen séparant la propriété prédésignée et exposée en vente de celle contiguë portant le numéro neuf du boulevard d'Anvers. Ces situations pouvant subsister aussi longtemps que l'acquéreur et le propriétaire du bien contigu ou l'un d'eux le permettent et si l'acquéreur est en droit de boucher toutes ouvertures quelconques. Les frais à en résulter seront à charge de l'acquéreur. Il est fait observer en outre que le mur mitoyen séparant les deux propriétés cotées actuellement numéro cinq et sept, au boulevard d'Anvers, sert de cloison pour la division en façade à rue des fenêtres et de la porte de rue établie à cheval sur la mitoyenneté. Ces situations sont ici relevées à titre de simples renseignements, mais sans aucun recours contre les vendeurs qui ne pourront jamais être inquiétés de ce chef, ces renseignements étant donné sans aucune garanties."

Onder voorbehoud van de verantwoordelijkheid die zou kunnen voortvloeien uit voorgaande feiten, zal de koper in de plaats gesteld worden in de rechten en verplichtingen van de verkoper voortvloeiend uit de hierboven aangehaalde bedingen en dit voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het bij deze verkochte goed, met tussenkomst van de verkoper maar zonder verhaal tegen hem."

De kopende partij wordt, met betrekking tot het door haar verworven goed, in de plaats gesteld van de verkopende partij in al haar rechten en verplichtingen die uit deze bedingen voortspruiten."

Stedenbouw

Ondergetekende Notaris vestigt de aandacht van de verschijners op de bepalingen van het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van negen april twee duizend en vier, inhoudende het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening .

Per brief van twintig september twee duizend en vijf heeft de Stad Brussel laten weten dat het goed, wat haar bestemming betreft, volgens het Hoofdstedelijke gewestelijke bestemmingsplan van de bodembestemming, gelegen is :

- in een gemengd gebied.

De inhoud van deze brief van twintig september twee duizend en vijf

wordt hierna letterlijk overgenomen :

"E.Jacqmainlaan, Kruidtuinlaan, Mechelsestraat (9 G)

Voor het gebied waarin het goed ligt :

"* betreffende de bestemming :

"- bestaat er een gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd bij Besluit van de Regering van 3 mei 2001 volgens hetwelk dit goed op de kaart van de bodembestemming gelegen is :

" – in een gemengd gebied

" – in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

"- langsheen een structurerende ruimte (E.Jacqmainlaan en Kruidtuinlaan)

" – bestaat er geen bijzonder bestemmingsplan

"* zijn de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen :

" – de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 03/06/1999 tot goedkeuring van titels I tot VII

" – het bouwreglement van de Stad Brussel

" – de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993

" – de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12 / 1994

" – de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het plaatsen in openlucht van hertz-, parabolische- of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998

" – de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 23/03/2000

"* is een eventuele onteigening :

" tot op heden niet gekend bij het gemeentebestuur.

"* wat betreft het bestaan van een voorkoopperimeter :

" – tot op heden heeft het gemeentebestuur geen kennis van het bestaan van een voorkoopperimeter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

"* zijn de andere inlichtingen

" – het goed is niet ingeschreven op de bewaarlijst

" – het goed is niet beschermd of onderworpen aan een openingsprocedure tot bescherming

" – het goed is niet gelegen binnen een beschermde site

" * In het kader van de wet van 12/04/1965, betreffende de leidingen voor gasvormige producten, wenst de betrokken vennootschap dat met haar contact zou opgenomen worden :

"N.V. FLUXYS, Kunstlaan 31 – 1040 Brussel (tel 02/282.72.53 – fax 02/282.75.54).

" – het goed is gelegen in een

“ – ruimte voor verstrekte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing.

” - Volgens de in voege zijnde reglementering zijn de verdeling van een eengezinswoning in appartementen, de verandering van de onderverdeling van de appartementen in een stufofwoning of de aanmaak van een nieuwe woonruimte in een woongebouw onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning.”

Beheer van verontreinigde gronden

De comparante sub. A. verklaart dat bij haar weten :

- op het goed geen risicoactiviteit uitgeoefend wordt of werd die opgenomen is in de lijst der risicoactiviteiten zoals vastgesteld bij besluit van de Brusselse hoofdstedelijke regering van negen december tweeduizend vier ;

- het goed niet aangetast is door bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers 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 ;

- het goed niet opgenomen is in de inventaris van de verontreinigde bodems en de bodems waarvoor sterke aanwijzingen van verontreiniging bestaan.

V.- BESCHRIJVING VAN HET GOED.

1. Algemeenheden

Dit goed omvat een zone bestemd voor het bouwwerk.

2. Vaststelling van de privatieve gedeelten en verdeling van de aangedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten

De privatieve gedeelten van het gebouw op de zones bestemd voor het bouwwerk worden hierna vastgesteld. Hun beschrijving steunt op de hier aangehechte plannen.

De aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privatief deel worden als volgt verdeeld :

IN DE KELDERVERDIEPING -2

* **vijftien (15) kelders, genummerd 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41** omvattende elkeen :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

: de eigenlijke kelder met haar toegangsdeur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

drie/tienduizendsten (3/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen. **Hetzij te samen voor de kelders** : vijf en veertig/tienduizendsten (45/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

* **dertien (13) autostaanplaatsen, genummerd 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27** omvattende elkeen :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke staanplaats begrensd door verfstrepen op de grond

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen waaronder de grond.

* **één (1) autostaanplaats voor minder-valide, genummerd 25** omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke staanplaats begrensd door verfstrepen op de grond

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zes/tienduizendsten (6/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen waaronder de grond.

Hetzij te samen voor de autostaanplaatsen : een en zeventig/tienduizendsten (71/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij te samen voor de kelderverdieping - 2 : honderd zestien/tienduizendsten (116/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen,
IN DE KELDERVERDIEPING -1

* **acht (8) kelders, genummerd 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26** omvattende elkeen :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

: de eigenlijke kelder met haar toegangsdeur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

drie/tienduizendsten (3/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij te samen voor de kelders : vier en twintig/tienduizendsten (24/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

* **twaalf (12) autostaanplaatsen, genummerd 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13** omvattende elkeen :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke staanplaats begrensd door verfstrepen op de grond

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen waaronder de grond.

* **één (1) autostaanplaats voor minder-valide, genummerd 10** omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke staanplaats begrensd door verfstrepen op de grond

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zes/tienduizendsten (6/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen waaronder de grond.

Hetzij te samen voor de autostaanplaatsen : zes en zestig/tienduizendsten (66/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij te samen voor de kelderverdieping - 1 :
negentig/tienduizendsten (90/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen,

OP H ET GELIJKVLOERS.

* **achttien (18) kelders, genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18** omvattende elkeen :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke kelder met haar toegangsdeur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drie/tienduizendsten (3/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij te samen voor de kelders : vier en vijftig/tienduizendsten
(54/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

* **negen (9) fietsshaken genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9**

omvattende elkeen :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

: de eigenlijke haak.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twee/tienduizendsten (2/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij te samen voor de fietsshaken : achttien/tienduizendsten
(18/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

* **De handelsruimte links, kijkende vanaf de E. Jacmainlaan**

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : De

eigenlijke handelsruimte met haar toegangsdeur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderd vierennegentig/tienduizendsten (394/10.000sten)

onverdeeld in de gemene delen.

* **De handelsruimte rechts, kijkende vanaf de E. Jacmainlaan**

omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : De

eigenlijke handelsruimte met haar toegangsdeur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierhonderd negenenveertig/tienduizendsten (449/10.000sten)

onverdeeld in de gemene delen.

**Te samen voor het gelijkvloers : negenhonderd
vijftien/tienduizendsten (915/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.**

OP DE EERSTE VERDIEPING.

* **Het appartement "1.1" ook genoemd "A1"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer
één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd éénenvijftig/tienduizendsten (251/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

* **Het appartement "1.2" ook genoemd "B1"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één,
slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd vijfenveertig/tienduizendsten (245/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot : Een terras. * **De studio "1.3" ook genoemd "C1"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, douchekamer met water-closet, afzonderlijke slaaphoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : Honderd achtentwintig/tienduizendsten (128/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

* **De studio "1.4" ook genoemd "D1"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, douchekamer met water-closet, afzonderlijke slaaphoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd vijftientwintig/tienduizendsten (125/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

* **Het appartement "1.5" ook genoemd "E1"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomhall, living met keuken, water-closet, één slaapkamer, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Tweehonderd drieëntwintig/tienduizendsten (223/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

* **De studio "1.6" ook genoemd "F1"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomhall, living met keuken en met slaaphoek, badkamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : Honderd tweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

* **De studio "1.7" ook genoemd "G1"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomhall, living met keuken, afzonderlijke slaaphoek, badkamer water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd tweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij tesamen voor de eerste verdieping : duizend tweehonderd zestien/tienduizendsten (1.216/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen. OP DE TWEEDE VERDIEPING.

* **Het appartement "2.1" ook genoemd "A2"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Tweehonderd éénenvijftig/tienduizendsten (251/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

* **Het appartement "2.2." ook genoemd "B2"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomhall, living met keuken, water-closet, badkamerr, slaapkamer
één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Tweehonderd achtenveertig/tienduizendsten (248/10.000sten) onverdeeld
in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld
genot : Een terras. * **Het appartement "2.3"**
ook genoemd "C/D2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer
één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Tweehonderd tweeëndertig/tienduizendsten (232/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld
genot : Een terras. * **Het appartement "2.4"**
ook genoemd "E2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, water-closet, één slaapkamer, badkamer.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd negennegentig/tienduizendsten (199/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en
onvergeld genot : Een terras. * **De studio**
"2.5" ook genoemd "F2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken en met slaaphoek, badkamer met water-
closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd tweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) onverdeeld
in de gemene delen.

* **De studio "2.6" ook genoemd "G2"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, afzonderlijke slaaphoek, badkamer met
water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd vijftientwintig/tienduizendsten (125/10.000sten) onverdeeld
in de gemene delen.

**Hetzij tesamen voor de tweede verdieping duizend honderd
zevenenzeventig/tienduizendsten (1.177/10.000sten) onverdeeld in de**

gemene delen.

OP DE DERDE VERDIEPING.

* **Het appartement "3.1" ook genoemd "A3"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd éénenvijftig/tienduizendsten (251/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

* **Het appartement "3.2." ook genoemd "B3"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, water-closet, badkamerr, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd achtenveertig/tienduizendsten (248/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot : Een terras. * **Het appartement "3.3"**

ook genoemd "C/D3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd tweeëndertig/tienduizendsten (232/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot : Een terras. * **Het appartement "3.4"**

ook genoemd "E3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, water-closet, één slaapkamer, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd negenennegentig/tienduizendsten (199/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

* **Het appartement "3.5" ook genoemd "F3"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd vijfenveertig/tienduizendsten (245/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij tesamen voor de derde verdieping duizend honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (1.175/10.000sten) onverdeeld in de

gemene delen.

OP DE VIERDE VERDIEPING.

* **Het appartement "4.1" ook genoemd "A4"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd éénenvijftig/tienduizendsten (251/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

* **Het appartement "4.2." ook genoemd "B4"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, water-closet, badkamerr, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd negenentwintig/tienduizendsten (229/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld
genot : Een terras. * **Het appartement "4.3"**

ook genoemd "C/D4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd tweeëndertig/tienduizendsten (232/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld
genot : Een terras. * **Het appartement "4.4"**

ook genoemd "E4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, water-closet, één slaapkamer, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd negenennegentig/tienduizendsten (199/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

* **Het appartement "4.5" ook genoemd "F4"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer

één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd vijfenveertig/tienduizendsten (245/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

**Hetzij tesamen voor de vierde verdieping duizend honderd
zesenvijftig/tienduizendsten (1.156/10.000sten) onverdeeld in de gemene
delen.**

OP DE VIJFDE VERDIEPING.

* **Het appartement "5.1" ook genoemd "A5"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd éénenvijftig/tienduizendsten (251/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

* **Het appartement "5.2." ook genoemd "B5"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, water-closet, badkamerr, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd zesentwintig/tienduizendsten (226/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld
genot : Een terras. * **Het appartement**

"5.3" ook genoemd "C/D5", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd vierenvijftig/tienduizendsten (254/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

* **Het appartement "5.4" ook genoemd "E5"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, water-closet, één slaapkamer, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd negenennegentig/tienduizendsten (199/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

* **Het appartement "5.5" ook genoemd "F5"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd vijfenveertig/tienduizendsten (245/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij tesamen voor de vijfde verdieping duizend honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (1.175/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE ZESDE VERDIEPING.

*** Het appartement "6.1" ook genoemd "A6", omvattende :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd éénenvijftig/tienduizendsten (251/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

*** Het appartement "6.2." ook genoemd "B6", omvattende :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, water-closet, badkamerr, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd zesentwintig/tienduizendsten (226/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot : Een terras. * Het appartement

"6.3" ook genoemd "C/D6", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd achtenveertig/tienduizendsten (248/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

*** Het appartement "6.4" ook genoemd "E/F6", omvattende :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, slaapkamer één, slaapkamer twee, badkamer, water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd zesenzestig/tienduizendsten (266/10.000sten)
onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

*** De studio "6.5" ook genoemd "G/6", omvattende :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken en met slaaphoek, badkamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd zestien/tienduizendsten (116/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

Hetzij tesamen voor de zesde verdieping duizend honderd en zeven/tienduizendsten (1.107/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE ZEVENDE VERDIEPING.

*** Het appartement "7.1" ook genoemd "A/7", omvattende :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd éénenvijftig/tienduizendsten (251/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

*** Het appartement "7.2" ook genoemd "B/7", omvattende :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, water-closet, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd zesentwintig/tienduizendsten (226/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot : Een terras. *** Het appartement "7.3" ook genoemd "C/D7", omvattende :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, badkamer, water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd achtenveertig/tienduizendsten (248/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

*** Het appartement "7.4" ook genoemd "E/F7", omvattende :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, één slaapkamer, badkamer, water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd zesennegentig/tienduizendsten (196/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

*** De studio "7.5" ook genoemd "G7", omvattende :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken en met slaaphoek, badkamer met water-

closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd zestien/tienduizendsten (116/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij tesamen voor de zevende verdieping duizend zevenendertig/tienduizendsten (1.037/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE ACHTSTE VERDIEPING.

* **Het appartement "8.1" ook genoemd "A8"** omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met deels afzonderlijke keuken, water-closet, nachthall, slaapkamer één, slaapkamer twee, slaapkamer drie, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : Driehonderd zesendertig/tienduizendsten (336/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot : Een groot terras. * **Het appartement "8.3." ook genoemd "B8"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, water-closet, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd vijfendertig/tienduizendsten (235/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot : Een terras. * **Het appartement "8.4" ook genoemd "C8"**, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, living met keuken, slaapkamer één, slaapkamer twee, water-closet, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd vijfenzestig/tienduizendsten (265/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een groot terras.

Hetzij tesamen voor de achtste verdieping achthonderd zesendertig/tienduizendsten (836/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Buiten de hiervoor beschreven privatieve gedeelten, omvat het gebouw de hierna omschreven gemeenschappelijke delen, waarvan de opsomming echter alleen ten titel van inlichting wordt vermeld en niet beperkend is :

in de kelderverdieping -2, verticale autolift, machinekamer autolift,

manoeuvreerruimten, lift met zijn liftkoker en sassen, trappen met hun traphuis en sas voor elk traphuis, doorgangen.

in de kelderverdieping -1. verticale autolift, manoeuvreerruimten, lift met zijn liftkoker en sassen, trappen met hun traphuis en sas voor elk traphuis, doorgangen, lokaal voor vuilnisbakken, twee tellerlokalen

op het gelijkvloers. sectionale poort en verticale autolift, inkom, gang, berging voor onderhoudsmateriaal, berging voor fietsen en kindergagens, lift met zijn liftkoker en sassen, trappen met hun traphuis en sas voor elk traphuis, doorgangen

in gans het gebouw. de grond, de gangen, overlopen, liften met liftkokers, trappen met traphuis, aera's en verluchtungskokers, nissen met brandhaspel, machinekamer liften, technische lokalen, gemeenschappelijke leidingen; het dak; de terrassen, die echter in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot worden toegekend aan het appartement of stufio waaraan zij verbonden zijn.

VI.- GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN AAN DE BASISAKTE

De comparante behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, noch mogelijkheid van verhaal van deze laatsten, onafgezien de gebruikelijke tolerantie in de uitvoering van de plannen, deze te wijzigen gedurende de werkzaamheden aan het gebouw, teneinde te beantwoorden aan de verlangens en de voorschriften van de bevoegde diensten, aan de eisen van de bouwkunst en van de techniek, alsook om het gebruik van de private en gemene delen te vergemakkelijken en te verbeteren. Zo zullen één of meerdere handelsruimten, appartementen of andere privatieven die aangrenzend zijn, kunnen samengevoegd worden, zowel horizontaal als verticaal, om er een duplex van te maken één of meerdere extra verdiepingen kunnen bijgemaakt worden ; de grootte, de oppervlakte en vormgeving der gemeenschappelijke delen kunnen gewijzigd worden, namelijk door vergroting of verkleining van de gemeenschappelijke delen ten voor- of ten nadele van de privatieven en het maken van nieuwe privatieve of gemeenschappelijke goederen met herleiding der aandelen in de mede-eigendom. Om reden van veiligheidsvoorschriften behoudt de comparante zich eveneens het recht voor constructies op te richten of wijzigingen aan de plannen uit te voeren zowel aan de gemene als aan privatieve delen, zonder gehouden te zijn tot om het even welke schadeloosstelling tegenover de mede-eigenaars.

De comparante behoudt zich het recht voor terzake alleen alle akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden ter uitvoering van deze beschikkingen, en dit zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar in het complex.

Deze bedingen mogen niet aanschouwd worden als louter gebruikelijke bedingen doch zijn een uitdrukkelijke voorwaarde sine qua non voor de verkrijgers van privatieve delen in bovenbeschreven gebouw

De uitvoering der werken zal geschieden zoals overeengekomen in het

onderhands aannemingscontract.

Deze wijzigingen zullen noch het totale aantal tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten kunnen wijzigen noch het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten, gehecht aan de reeds verkochte privatieve gedeelten

Een eigenaar zal bepaalde wijzigingen kunnen vragen van de privatieve gedeelten die hem aanbelangen. Deze wijzigingen dienen schriftelijk aangevraagd te worden aan de verschijner sub B en na de verkoop door deze laatste van de laatste privatieve kavel, aan de syndicus. Zij zullen slechts in die mate toegestaan worden, indien zij geen schade toebrengen aan het uitzicht of aan de stevigheid van het gebouw, aan de goede nabuurschap, aan de respectievelijke waarde der kavels, en dit voor zover de staat en de vooruitgang der werken het toelaat.

Zo een eigenaar meerdere privatieven koopt, dan mag hij eveneens de eraan palende gemeenschappelijke delen, zoals de gemeenschappelijke gangen, paliers, overlopen, enzovoort, dewelke aan zijn privaatief grenzen, afsluiten door middel van een deur en wordt deze gemeenschappelijke oppervlakte automatisch privatieve ruimte. Dit voor zoverre de aanpalende eigenaars ongestoorde toegang hebben tot hun privaatief. Deze uitbreiding brengt geen verhoging van de gemeenschappelijke kwotiteiten of kosten met zich mede, gezien er voor de gemeenschap enkel een verlaging van onderhouds- en elektriciteitskosten voordoet. In geval van aparte doorverkoop van deze privatieven dient de desbetreffende eigenaar het op zijn kosten tot de oorspronkelijke toestand terug te brengen en worden deze ingenomen delen terug gemeenschappelijk.

De hiervoor aangeduide werken zullen het voorwerp uitmaken van een geschreven akkoord, voorafgaandelijk aan de uitvoering ervan. Zij zullen bovendien tot de verkoop door de verschijner van de laatste privatieve kavel onderworpen zijn aan de goedkeuring van de verschijner en de architect van het gebouw, en daarna aan deze van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend bij absolute meerderheid of vier/vijfden der stemmen van de aanwezige of behoorlijk vertegenwoordigde mede-eigenaars zo deze werken een verandering van bestemming met zich meebrengen. De algemene vergadering kan daarenboven beslissen de werken onder toezicht te plaatsen van een architect.

VII.- MANDAAT.

De verschijner is gemachtigd alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hij zich heeft voorbehouden krachtens de hierboven weergegeven beschikkingen. Door het enkele feit van de ondertekening van het verkoopcontract geeft de koper aan de promotor onherroepelijk volmacht om:

1) 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 quotiteiten 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.

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

3) voor hem en in zijn naam en voor zijn rekening, iedere erfpacht met de elektriciteitsmaatschappij of en met andere regies, of met de gemeente aan te gaan, af te sluiten en te ondertekenen. Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot de duur van de volledige optrekking van het complex, hetgeen geacht wordt samen te vallen met de datum van verkoop van het laatste privaat.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf nu aan de verschijners onherroepelijk mandaat hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten. Dit mandaat zal moeten bevestigd worden in de akten van overdracht.

VIII.- AFSTAND VAN RECHT VAN NATREKKING.

Daar de oprichting van het gebouw uitgevoerd wordt op een perceel grond dat naarmate de verkoop van een privaat kavel, gedwongen mede-eigendom wordt in een bestendige onverdeeldheid tussen mede-eigenaars, brengt iedere verkoop ipso facto met zich mede : enerzijds de afstand door verschijner ten voordele van elke koper, van het recht tot onroerende natrekking dat hem toebehoort als eigenaar van de aandelen in de grond en anderzijds : de verzaking door de kopers aan hetzelfde recht betreffende alles wat geen betrekking heeft met het privaat lot door hen aangekocht, met de aandeelsten in de gemeenschappelijke gedeelsten van het goed eraan vastgehecht.

Deze wederzijdse afstand heeft als gevolg de verdeling van het goed in privaat kavels te verzekeren en de rechten van ieder der kopers in de onverdeelde mede-eigendom en de privaat eigendom te bevestigen, zoals deze blijken uit de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek en de beschikkingen van huidige statuten.

IX.- GEMENE MUREN - AFSLUITINGEN.

Alle gemene muren die in aanmerking komen voor overname blijven eigendom van de promotor.

De comparante sub.B, de naamloze vennootschap "JACQMAIN", of alle personen of vennootschappen door haar aan te duiden, behoudt zich de vergoeding voor, van gemeenmaking van de scheidingsmuren en afsluitingsmuren, die de personen of vennootschappen zouden moeten betalen indien zij op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

De verschijner sub.B heeft het recht alleen over te gaan tot de opmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en ervoor kwijting te geven.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de privatieën en hun rechtsopvolgers, ten welke titel ook, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de verschijner, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te ondertekenen.

De rechten welke de comparante sub.B zich hier voorbehoudt zullen voor haar generlei verantwoordelijkheid medebrengen, noch enige verplichting om bij te dragen tot het onderhoud, de beveiliging of de herstelling van de gevelmuren of afsluitingen.

Dit voorbehoud zal blijven gelden ook na het bouwen van onderhavig appartementsgebouw, onverminderd de tienjarige verantwoordelijkheid van de promotoren en aannemers.

X. ERFDIENSTBAARHEID.

Als erfdienstbaarheid behoudt de promotor zich het recht voor op licht, zicht en vluchtwegen, evenals op het gebruik van de gemene delen voor toekomstige aanpalende gebouwen (inkom, trap, lift, brandtrappen, doorgangen voor voetgangers en auto's, en alles wat noodzakelijk wenselijk en dienstig kan zijn voor aanpalende gebouwen).

Dit recht is overdraagbaar door de promotor aan derden.

XI. OPPERVLAKTE.

Indien er minder dan een/twintigste privaat oppervlakte verschil is, geeft dat geen aanleiding tot verrekening.

Indien het verschil meer dan vijf procent bedraagt in min of meer, wordt er verrekend op basis van honderd zestig euro per vierkante meter voor de betonplaat, aan zestien euro per vierkante meter voor de chape en aan vijftien euro per vierkante meter voor de plafonneringwerken.

Aangezien de vaste kosten, zoals keuken, badkamer, elektra, sanitair, beglazing, schrijnwerk, lift, gemene delen, en zo verder, gelijk blijven wordt hierop geen verrekening toegepast.

Indien het door de overheid verboden wordt om terrassen te plaatsen, zoals aangeduid op de plannen, wordt door de verkoper een creditnota opgesteld van vijfhonderd euro per vierkante meter, ontbrekend terras.

Ingeval de promotor bouwtoelating verkrijgt om nu of in de toekomst bijkomende privaat vierkante meters te creëren, zal de promotor aan de gemeenschap een bijkomende grondwaarde betalen die voor eens en altijd onherroepelijk is vastgesteld op vijftig euro per tienduizendste geïndexeerd.

XII. TOLERANTIE.

De toelaatbare maatafwijkingen van het W.T.C.B. T.V.nummer 127 en van het S.T.S. 44 waarin bepaald wordt dat de afwijking van de vloer één

centimeter per meter en van het plafond één centimeter mogen bedragen zijn van toepassing op onderhavig op te richten appartementsgebouw.

XIII.- VOORWAARDEN DIE DE VERKOOP REGELEN.

Voorafgaandelijke uiteenzetting.

De verkoper heeft van de eigenaar de toelating te bouwen op de grond dienend tot oprichting van de betrokken Residentie, zelfs alvorens de bouwgrond verkocht is, met het oog op verkoop van de grond met gebouw in oprichting.

De verkoper verduidelijkt dat er dienvolgens een periode bestaat tijdens dewelke de appartementen en aanhorigheden in uitvoering zijn, en een ogenblik waarop deze gereed zijn voor levering.

De verkoper verklaart deze goederen, voorwerp van de overeenkomst en zoals beschreven in de documenten terzake overeengekomen en ondertekend tussen hen, te verkopen in een staat van volledige afwerking onder het regime van artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en onder de voorwaarden vervat in de beschrijving der werken en materialen.

De verkoper kan in geen enkel opzicht verantwoordelijk gesteld worden tegenover wie ook, indien de koper geen autostaanplaats aankoopt in de residentie waarvan het aangekocht appartement deel uitmaakt.

De koper erkent in dit opzicht door het enkel feit van ondertekening van deze overeenkomst, dat zijn zeer bijzondere aandacht getrokken werd op het feit dat hij, bij gemis aan aankoop of inhuur name van een dergelijke staanplaats, persoonlijk verantwoordelijk is voor alle gevolgen die er desgevallend ten opzichte van de bevoegde overheden kunnen uit voortvloeien.

Zo kan ondermeer een bijzondere belasting of taks geheven worden die, indien gevorderd tegenover de verkoper, van rechtswege en door het enkel feit van ondertekenen van deze overeenkomst, door deze laatste onmiddellijk zal teruggevorderd worden van de koper, zelfs vooraleer het verlijden der authentieke verkoopakte of het uitvoeren van enige bouwwerkzaamheid in voordeel van deze koper hebben plaatsgevonden.

De verkoper wijst erop dat alle publicitaire publicaties, plannen, advertenties, en zo verder, slechts ten indicatieve titel zijn gemaakt en dus geen contractuele documenten zijn.

Algemeenheden.

Het algemeen onroerend statuut en het algemeen reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige of toekomstige. Er zal steeds worden naar verwezen in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte die het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. De akten zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegde basisakte met reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit gezegde akte, dat zij zich

verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtsverkrijgers en erfgenamen ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden.

Ingeval van meningsverschil tussen een of meerdere mede-eigenaars en/of zaakvoerders betreffende de interpretatie van de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene raad. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter. Deze zal aangeduid worden door de Heer Vrederechter van het Kantoor waar het onroerend complex gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter. Deze zal optreden als minnelijk regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het proces verbaal ; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen, te weten :

- de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijke Wetboek betreffende de mede-eigendom ; de wet waarheen de partijen verwijzen voor al wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte

- voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom

Aanvang van de bouwwerken en uitvoeringstermijn.

De bouwwerken zullen aanvangen binnen de honderdtachtig dagen vanaf heden.

De verkochte privatieve delen, en de gemeenschappelijke delen die de normale bewoonbaarheid van deze privatieve delen verzekert, zullen op deze wijze gebouwd worden dat het verkochte privaat voorlopig zal kunnen worden opgeleverd binnen de termijn de zeshonderd vijftig werkdagen na het starten van de bouwwerken.

Die termijn zal nochtans verlengd kunnen worden met het aantal dagen gedurende dewelke ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk onmogelijk maken.

In geval van stillegging van de werken door overheid, burens, mede-eigenaars of om het even welke derde of onrechtstreekse betrokkene wat de reden of oorzaak of wiens verantwoordelijkheid het ook moge wezen, zal de koper geen aanspraak kunnen maken op verdragingsvergoedingen en wordt de overeengekomen bouwtermijn verlengd met het aantal werkdagen stillegging verhoogd met tien dagen voor heropstart van de werf.

Evenzo wordt elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld : ongevallen, oorlogen,

stakingen of lock-out)

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn, zonder schadevergoeding met zich, verlenging die gelijk is aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

De bouwheer bouwt conform de goedgekeurde bouwvergunning. In geval de koper wijzigingen wenst dient hij de architect te verzoeken om op zijn kosten een wijziging van de bouwaanvraag in te dienen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken voor een periode van ten minste vijftien kalenderdagen, dient aan de verkoper een voorschot op de lopende schijf te worden betaald ten belope van de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen - andere dan die wegens weerverlet, en niet in het bestek bepaald - die zich in de contractuele vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen een/twintigste van deze termijn en ten minste tien werkdagen overschrijden, heeft de verkoper het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld. Hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Als de koper tijdens de uitvoering van de verkoopsovereenkomst bijkomende werken eist, heeft dit een verlenging van de oorspronkelijke termijn van afwerking voor gevolg. Die verlenging wordt door de verkoper enkel in een afzonderlijk, door beide partijen ondertekend geschrift, vastgelegd.

Vertragsvergoeding.

Ingeval van vertraging te wijten aan de verkoper, in de uitvoering van de werken of bij de oplevering - rekening houdend met de termijnverlengingen waarvan sprake - zal deze laatste aan de koper, ten titel van forfaitaire vergoeding, een bedrag van dertien euro (13) per kalenderdag betalen ; dit bedrag omvat de normale huurprijs die de koper zou kunnen bekomen bij verhuring van zijn onroerend afgewerkt goed en andere geleden schade. Deze vordering dient op straf van verval te worden ingesteld alvorens bewoning wordt aangevat.

Deze vergoeding zal, desgevallend, enkel verschuldigd zijn, voor de periode die volgt op de aanmaning die door de koper aangetekend aan de verkoper verstuurd werd, en indien de vertraging een volledige maand bedraagt en alleen voor de periode die een aanvang neemt vijftien dagen na de datum van ingebrekestelling waarvan sprake hiervoor.

De datum om verzoek tot de voorlopige oplevering over te gaan, stuit definitief het verschuldigd zijn van intrest en vergoeding.

Voorbehoud van rechten.

De kopers zullen geen recht hebben op enige welkdanige vergoeding of prijsvermindering wegens de staat der gebouwen of verschil in de opgegeven afmetingen en oppervlakten, zolang de afmetingen en oppervlakte niet meer dan vijf procent afwijken van de goedgekeurde plannen.

Zij zullen het goed moeten nemen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de verkoop, met al zijn heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, zowel wat betreft de toestand van de gebouwen, van de grond en van de ondergrond, zonder enige welkdanige of hoegenaamde aanspraak te kunnen maken op vergoeding jegens de comparanten

Verbintenissen van partijen.

Elke koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs met aankleven van te betalen overeenkomstig artikels 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek

Door het enkel feit van het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst met verkoopsdocumenten, verbindt de koper zich hoofdelijk en ondeelbaar met zijn rechtverkrijgenden tot het naleven van de erin vervatte beschikkingen.

Erfdienstbaarheden - afwijkende bedingen.

De verkoper verklaart dat er door hem geen erfdienstbaarheden op het verkochte goed werden toegestaan andere dan deze opgenomen in de basisakte van het gebouw of, voortvloeiend uit de bouwplannen, lastenboeken of stedenbouwkundige voorschriften.

De verkoper behoudt zich het recht voor met één of meerdere kopers overeenkomsten af te sluiten die bedingen behelzen die afwijken van huidige voorwaarden.

Vroegere of latere kopers of wie ook kan onder geen enkel voorwendsel de verkoper in dit opzicht ter verantwoording roepen of aanspraak maken op enige vergoeding onder welke vorm ook.

Als erfdienstbaarheid behoudt de promotor zich het recht op licht, zicht en vluchtwegen evenals op het gebruik van de gemene delen voor toekomstige aanpalende gebouwen (inkom, trap, lift, brandtrappen en alles wat noodzakelijk wenselijk of dienstig kan zijn voor aanpalende gebouwen)

Eigendom en genot.

De overdracht van de aandelen in de grond geschiedt bij de ondertekening van de overeenkomst die de verkoop vaststelt.

De inbezitname van het goed en de overhandiging van de sleutels kunnen slechts toegelaten worden na de volledige betaling van de totale prijs, zowel in hoofdsom als voor opleg en bijkomende werken.

Onder voorbehoud van betaling door de koper van de aan hem gerichte en niet geldig betwiste facturen, zal de koper eigenaar worden van de op te richten gebouwen naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt. De overgang van de risico's voorzien door de

artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek gebeurt slechts bij de voorlopige oplevering der werken van de verkochte privatieve gedeelten.

De koper zal alle belastingen, taksen, lasten en zo verder dragen vanaf de ingenottreding.

In de verkoop zijn niet begrepen de buizen, leidingen, toestellen en tellers die behoren aan de regies, concessiehoudende maatschappijen of ander derden, waarvan de kosten van installatie ervan in de gemeenschappelijke gedeelten alsook van de privatieve tellers verbonden aan het verkochte goed, echter begrepen zijn in de overeengekomen prijs.

De abonnementskosten, privatieve installatie en aansluitingskosten van telefoon en teledistributie zijn ten laste van de koper boven op de overeengekomen prijs. Voor deze diensten worden door de verkoper slechts de aangepaste buizen voorzien (zonder bedrading).

De koper zal in de plaats van de promotor alle abonnementen (bijdragen, waarborgen en verbruik) voor water, gas, elektriciteit, telefoon, teledistributie enzovoort verder zetten en/of overnemen en er alle kosten, verbruik en bijdragen van betalen vanaf de voorlopige oplevering.

Vanaf de voorlopige oplevering zal hij in voorkomend geval eveneens in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, de gemeenschappelijke lasten dragen.

Verzekering.

De eerste brandverzekering wordt door de promotor voor rekening van de mede-eigendom onderschreven, voor een duurtijd van vijf jaar ; de koper zal er de premies als gemeenschappelijke lasten van dragen ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de voorlopige oplevering.

Deze polissen zullen de werken beschreven op de bouwplannen en lastenkohier dekken, de koper die bijkomende werken laat uitvoeren is verplicht de eventuele meerwaarde ervan zelf te verzekeren.

Indien de mede-eigendom geen gebruik wenst te maken van deze verzekeringsbemiddeling, zal de mede-eigendom een eenmalige vergoeding betalen van honderd vijf en twintig euro appartement.

Mocht de koper oordelen dat het gedekte kapitaal en/of de afgesloten waarborgen onvoldoende zijn, dan heeft hij de mogelijkheid conform de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, een bijkomende waarborg te nemen met tussenkomst van de promotor (in afwachting van de aanduiding van een syndicus en/of een raad van beheer) bij dezelfde maatschappij, de bijkomende premie uitsluitend ten laste zijnde van deze koper.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere installaties tegen brandpreventie of veiligheidsinstallaties oplegt, zoals bijvoorbeeld zonder dat deze opsomming beperkend weze, rookkoepels en stijgleidingen, branddeuren, vluchtwegen, brandtrappen, haspels, hebben de mede-eigenaars de plicht om op hun uitsluitende verantwoordelijkheid en integraal op hun kosten om de voorgeschreven installaties te voorzien en terzake de nodige overeenkomsten via de syndicus af te sluiten met het oog op

het voldoen aan deze verplichting.

Klachten tijdens de bouwwerken.

Wanneer de koper terecht oordeelt niet te moeten overgaan tot de betaling op zijn vervaldag van een opgevorderde vervallen schijf, wegens foutieve niet-uitvoering van één der essentiële verplichtingen aangegaan bij deze door de promotor waaromtrent hij een omstandig gemotiveerd aangetekend schrijven dient te richten aan de promotor ten laatste binnen de vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van de ingebrekestelling gericht aan de koper door de promotor, en voor zover de ingeroepen gebreken werken betreffen uitgevoerd in de verkochte privatieve gedeelten, dan zal de promotor niet over de mogelijkheid beschikken de onbetaalde factuur met twintig procent forfaitair te verhogen, tenzij hij bewijst of indien blijkt dat de klacht van de koper ongegrond is.

De promotor kan in elk geval en op zijn initiatief, niettegenstaande dezelfde klacht, de hypothecaire inschrijving vorderen. Daarenboven kan hij de uitvoering van de werken aan de verkochte privatieve gedeelten opschorten, in afwachting dat het geschil beslecht wordt, zoals hierna bepaald.

Een laattijdige en buiten de termijnen ingediende gemotiveerde klacht door de koper, zal onontvankelijk worden verklaard (onafgezien van de rechten van de koper bij de voorlopige en definitieve oplevering). De opeisbaarheid van de gevorderde gedeeltelijke betaling zal in dat geval niet kunnen uitgesteld worden; anderzijds blijven de voorziene sancties gelden.

Voor zoveel als nodig wordt opgemerkt dat de betaling van de gevorderde schijven, niet automatisch de goedkeuring medebrengt door de koper van de werken uitgevoerd tot op deze datum.

Alleen de procedures van oplevering hierna bepaald, zijn te dien aanzien geldig.

De koper kan, zo hij zulks nodig acht, zich ten allen tijde en uitsluitend op zijn kosten door een deskundige naar zijn keuze laten bijstaan.

Arbitrage omtrent de tussentijdse klachten betrekking hebbend op de privatieve gedeelten.

De architect van het project en belast met het toezicht op de werken, wordt aangesteld als enige scheidsrechter die in eerste aanleg beslist over elk geschil dat betrekking heeft op de werf aan gang zijnde werken aan de privatieve gedeelten, uitgevoerd door de promotor.

Op verzoek van de meest gerede partij, verstuurd bij aangetekend schrijven, zal de architect de gegrondheid van de omschreven klachten van de koper onderzoeken en kan gelasten :

- hetzij de aangeklaagde bouwkundige tekortkomingen onmiddellijk te verhelpen en het overeenkomstig bedrag te bepalen waarvan de betaling tijdelijk mag worden uitgesteld, zonder dat nochtans dat dit bedrag de opgevraagde betaling mag te boven gaan.

Hij bepaalt de termijn binnen de welke de herstelling moet worden

uitgevoerd, evenals de datum waarop het ingehouden bedrag opeisbaar wordt.

- hetzij de totaliteit van de door de promotor opgevraagde betaling onmiddellijk opeisbaar te stellen, dit in de veronderstelling dat de eventuele vastgestelde tekortkomingen dienen te worden aanzien als onbelangrijk en/of dat de niet-betaling door de koper aanzien wordt als wederrechtelijk. In dit geval, blijven de hier voorziene sancties van toepassing, daarin begrepen de forfaitaire verhoging van vijftien procent, dit op eenvoudig initiatief van de promotor.

Wanneer één der partijen niet akkoord gaat met de beslissing van de architect, of bij afwezigheid van beslissing van de architect binnen de vijftien werkdagen aanvang nemend op de datum van de aangetekende verzending van het verzoek tot arbitrage en behoudens verlenging van termijn gevraagd door de architect en door de betrokken partijen aanvaard, kan het geschil gebracht worden voor een college van drie onafhankelijke experts, uitspraak doende ten definitieve titel, met dezelfde opdracht als hierboven omschreven, zonder beroep en met eenvoudige meerderheid, dit op vraag van de meest gereede partij.

Dit college zal als volgt samen gesteld worden : een expert wordt aangeduid door de koper, de tweede door de promotor en de derde door de twee voornoemde experts. Het college zal het omstandig advies van de architect aanhoren. De kosten van arbitrage en de honoraria van de experts en de architect zijn ten laste van de verliezende partij. De eventuele provisies zullen bij helften voorgeschieden worden door de koper en door de promotor.

Verplichtingen tijdens de duur van de waarborg.

Gedurende de termijn van waarborg die verloopt tussen de voorlopige oplevering en de eindoplevering is de promotor ertoe gehouden, behoudens het op punt stellen van de opmerkingen gedaan tijdens de voorlopige oplevering, zonder afbreuk te doen aan de voorschriften van artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, op eigen risico (en ondanks zijn eventueel verhaal tegen zijn onderaannemers of andere co-contractanten die de koper niet kent) het nodige te doen om alle ongemakken die zouden opduiken of tijdens het gebruik zouden vastgesteld worden te verhelpen, dit voor zover hij er schriftelijk van werd verwittigd voor de einddatum van de periode van waarborg. Zijn echter niet begrepen in deze verplichting tot waarborg, de werken van normaal onderhoud, noch deze die het gevolg zijn van misbruik, onhandigheid, een toevallig gebeuren, een diefstal of poging tot diefstal, van abnormaal gebruik of van gebrek aan onderhoud, van toeval of van overmacht.

Prijs.

De prijs overeengekomen voor de grondaandelen, bepaald als forfaitair bedrag, is vast en niet vatbaar voor herziening

De bouw prijs wordt vastgesteld in de verkoopovereenkomst en is vatbaar voor herziening, tenzij tegenstrijdig beding.

Alle kosten verbonden aan de bouw prijs maken een integrerend deel

uit van de prijs.

De kosten van bijkomende werken door de koper gevraagd en waarvoor tussen de koper en de verkoper een bijkomende geschreven overeenkomst wordt gemaakt, maken eveneens een integrerend deel uit van de koopprijs.

Betaling van de prijs.

Bij het afsluiten van de verkoopsovereenkomst zal de koper aan de verkoper of diens afgevaardigde een voorschot van vijf procent op de totale aankoopprijs betalen op de wijze aangeduid in de verkoopsovereenkomst.

Bij het verlijden van de authentieke akte voor notaris dient de koper de totale prijs van de grondaandelen te voldoen, vermeerderd met de aktekosten (registratiekosten op de grondwaarde, aktekosten, aandeel in de basisakte), evenals de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw, en dit volgens de betalingsschrijven waarvan sprake hierna, evenals de Belasting over de Toegevoegde Waarde op de reeds opgetrokken gebouwen.

Een afschrift van de goedkeuring van de architect, zal aan de notariële akte gehecht blijven.

Het reeds gestorte voorschot komt in mindering

Het saldo van het deel der gebouwen dat op dat ogenblik nog niet werd opgetrokken met belasting op de toegevoegde waarde, zal betaald worden naarmate de vordering der werken, maar ik elk geval voor elke in gebruikname van het verkochte goed.

De opeisbaarheid van de betalingsschrijven der werken enkel bepaald door het feit dat bedoelde werken reeds uitgevoerd werden, zodat de rangschikking van de betalingsschrijven kan omgewisseld worden.

Alle betalingen zullen uitgevoerd worden in handen, ten zetel en tegen kwijting van de verkoper of in handen van de gevolmachtigde aangeduid in de basisakte. Elke storting, overschrijving, assignatie of welkdanige financiële of bankoperatie door de koper in voordeel van de verkoper uitgevoerd, geschiedt onder de volledige verantwoordelijkheid, gevaar en risico's van de koper, zonder welkdanig verhaal tegen of tussenkomst van de verkoper.

De koper verbindt er zich toe alle betalingen door de verkoper gevorderd in overeenstemming met de overeengekomen betalingsmodaliteiten, bedingen en voorwaarden terzake, te voldoen op hun overeengekomen vervaldag, zelfs indien hij opmerkingen heeft aangaande de opvorderbaarheid, de reden van betaling, het voorwerp van betaling of de wijze of periode der uitgevoerde werken ; de koper kan slechts zijn opmerkingen over de werken laten gelden bij de oplevering, zo het bewijs door hem geleverd wordt dat de gevorderde betaling hoger is dan het bepaalde.

Bij gebrek aan betaling van regelmatig gevorderde betalingen of betalingsschrijven binnen hun termijn, zal het eisbaar bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen vanaf de vervaldag tot op de dag van de werkelijke betaling op basis van de wettelijke rentevoet, verhoogd met

drie percent per jaar betaalbaar en opeisbaar onverminderd de eisbaarheid van hoofdsom en aanhorigheden.

Daarenboven zal, bij gebrek aan betaling na een bevel tot betaling bij gerechtsdeurwaarders exploot dat zonder gevolg blijft gedurende veertien dagen na de betekening, de verkoper het recht hebben, onverminderd de ontbindende rechtsvordering of de persoonlijke actie, een schadevergoeding te eisen gelijk aan twintig procent van de overeengekomen verkoopprijs of de aangekochte goederen te verkopen overeenkomstig de beschikkingen van artikels 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Partijen kunnen zich echter akkoord stellen over een vrijwillige en minnelijke verkoop - openbaar of onderhands - in welk geval de koper onherroepelijk opdracht zal geven aan de verkoper om tot de verkoping van het aangekochte goed over te gaan, en om de prijs te ontvangen en kwijting te geven en om de verrekening te maken.

Ingeval van uitvoering hetzij minnelijk hetzij gerechtelijk blijft de koper het nadelig verschil verhoogd met de contractuele vergoeding hiervoor bepaald en de achterstallige intresten en andere vergoedingen verschuldigd die eveneens met alle rechtsmiddelen zullen verhaald worden.

Alle kosten, rechten en erelonen tot vervolging en uitvoering van betaling hiervoor vermeld, blijven ten laste van de koper.

Indien de verkoper bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen aan de koper betalingsfaciliteiten toestaat om welke reden ook, is de koper verplicht een wissel of cheque op zicht te ondertekenen voor acceptatie tot beloop van het bedrag waarvoor uitstel van betaling wordt verleend.

De overhandiging van deze ondertekende wissel is slechts een tijdelijk kredietmiddel en roept geen schuldvernieuwing in het leven ; de koper zal voor het bedrag van deze wissel slechts gecrediteerd worden op het ogenblik van zijn effectieve integrale betaling.

Zolang de koopsom en alle aanhorigheden niet integraal betaald zijn, wordt de koper niet uitgenodigd en heeft hij geen toegang tot de algemene vergadering der mede-eigenaars en behoudt de verkoper het stemrecht over deze aandelen.

De koper heeft niet het recht om betaling in te houden.

Zo de betalingsvoorwaarden niet worden nagekomen, zal de verkoper zich bovendien het recht voorbehouden de werken stil te leggen mits een eenvoudige brief, aangetekend aan de koper toegestuurd, en kan hij op kosten van de koper alle nodige maatregelen van bewaring treffen, onverminderd al zij andere rechten en vorderingen.

Wel heeft hij het recht om te betalen "onder voorbehoud" en aldus voorbehoud te formuleren in afwachting van een eventuele gerechtelijke uitspraak.

Voorrecht.

De verkoper zal tijdens de overschrijving van een uitgifte van de authentieke verkoopakte, ambtshalve inschrijving bekomen op het bevoegd

hypotheekkantoor tot zekerheid en waarborg van zijn voorrecht en de betaling van de totale verkoopprijs of saldo van de verkoopprijs met aanhorigheden.

Indien de koper bij of na het verlijden van de authentieke akte van verkoop, en alvorens betaling van de volledige koopprijs met aanhorigheden, het door hem aangekocht goed met hypotheek wil bezwaren tot zekerheid van een lening of kredietopening door hem aan te gaan, is de verkoper bereid rangafstand op de ambtshalve inschrijving met verzaking aan de ontbindende rechtsvordering te verlenen, doch slecht onder de navolgende uitdrukkelijke voorwaarden :

Dat de ontleende sommen slechts bestemd worden tot de betaling van deze koopprijs met aanhorigheden en dat te dien einde een delegatie op de ontleende sommen in voordeel van de verkoper wordt toegestaan met akkoord van de kredietverstrekken persoon of vennootschap.

Ingeval van ontslag van ambtshalve inschrijving bij het verlijden van de authentieke akte van verkoop, behoudt de verkoper zich het recht voor, overeenkomstig artikel 36 van de hypotheekwet, ten alle tijde op kosten van de koper een conventionele inschrijving te nemen tot zekerheid van de betaling van de totale verkoopprijs of van de saldooverkoopprijs met aanhorigheden.

Door het enkel feit van ondertekening van de verkoopsovereenkomst, verbindt de koper er zich toe in de authentieke verkoopakte, een onherroepelijke volmacht te verlenen teneinde, ingeval van niet-betaling van al of van een gedeelte van de prijs met aanhorigheden op de vervaldag, het onroerend goed, voorwerp van de overeenkomst, met hypotheek te bezwaren ten voordele van de verkoper tot zekerheid van :

a) in hoofdsom de totale prijs of saldo van prijs, die verschuldigd blijft bij de authentieke verkoopakte, eventueel vermeerderd met de prijs van de meerwerken ;

b) drie jaar intrest, die de inschrijving in dezelfde rang wettelijk waarborgt, tegen twaalf procent per jaar ;

c) een bedrag van tien procent op de totale verkoopprijs met minimum van vijfduizend vijfhonderd euro tot zekerheid van betaling van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, alle aanhorigheden en eventuele kosten van vervolging.

Deze volmacht zal tevens inhouden dat de volmachtdrager bij de akte van hypotheekstelling, solidariteit en ondeelbaarheid kan bedingen, alsmede verzaken aan het voordeel van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, verder zal hij alle nodige akte en stukken ter realisatie van de hypotheekinschrijving mogen tekenen, keuze van woonst doen, de mogelijkheid van substitutie bezitten en in het algemeen alles mogen doen wat nodig of nuttig is of zal zijn tot uitvoering van deze hypotheekstelling.

De verkoper heeft bij eenvoudig gebrek van betaling, zonder verdere verwittiging, van rechtswege het recht de hiervoor verleende volmacht te

gebruiken om over te gaan tot het nemen van een conventionele inschrijving tot zekerheid van de bedragen waarvoor volmacht verleend werd in de authentieke verkoopakte.

De hypothecaire inschrijvingen zullen doorgehaald worden op kosten van de koper na integrale betaling van de totale verkoopprijs met alle intresten, vergoedingen en welkdanige aanhorigheden.

Het is de koper verboden, tenzij voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verkoper, het door hem aangekochte goed te vervreemden bij akte onder levenden, alvorens integrale betaling van de koopprijs met aanhorigheden.

Dit akkoord zal eveneens noodzakelijk zijn op straf van niet tegenstelbaar te zijn aan de verkoper, voor alle huurcontracten, huurbeloften en welkdanige andere gebruiksrechten.

Elke strijdige handeling vanwege de koper zal gelijk staan met de aanvaarding van het aangekocht goed en verplicht de koper ertoe aan de verkoper het saldo van de totale prijs met aanhorigheden te betalen binnen de acht dagen.

Indien de verkoper bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen aan de koper, om welke reden ook, betalingsfaciliteiten toestaat, is de koper verplicht een wissel op zicht te ondertekenen voor acceptatie tot beloop van het bedrag waarvoor uitstel van betaling wordt verleend.

De overhandiging van deze ondertekende wissel is slechts een tijdelijk kredietmiddel en roept geen schuldvernieuwing in het leven ; de koper zal voor het bedrag van deze wissel slechts gecrediteerd worden op het ogenblik van zijn effectieve volledige betaling.

Verantwoordelijkheid van de promotor.

De promotor is na de oplevering solidair verantwoordelijk met de architect en de aannemers voor de gebreken waarvoor zij verantwoordelijk zijn krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De waarborg verschuldigd door de promotor ingevolge vorig alinea komt ten goede aan de opeenvolgende eigenaars van het verkochte goed.

De vordering kan echter slechts tegen de oorspronkelijke promotor gesteld worden.

Deze vrijwaring dekt echter niet de normale werken van onderhoud, noch de schade die het gevolg zou zijn van misbruik, gemis aan gebruik, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud.

Na de definitieve oplevering verleent de verkoper geen verdere vrijwaring voor gebreken welke niet vallen onder voormelde artikels 1792 en 2270.

Vorderingen inzake gebreken dienen op straf van non-ontvankelijkheid door de koper te worden ingesteld binnen de bij de wet voorziene termijnen.

Uitvoering en wijziging van de privatieve werken.

Wanneer de koper de promotor materialen van een bepaalde

hoedanigheid, oorsprong en type oplegt, en zulks ondanks het gemotiveerd en geschreven voorbehoud van de promotor, is deze laatste ontlast van elke verantwoordelijkheid voor de gebreken veroorzaakt door de keuze van dat procédé ; op voorwaarde dat hem geen fout van uitvoering kan ten laste gelegd worden.

Om geldig te zijn moeten alle mededelingen tussen koper en promotor betreffende de uitvoering der werken en de huidige overeenkomst schriftelijk opgesteld zijn.

De promotor kan nochtans door alle middelen van recht het bewijs leveren van de wijzigingen die gebeurlijk door de koper gelast zijn.

De aanvullende werken besteld door de koper worden uitgevoerd voor rekening van de promotor en onder zijn verantwoordelijkheid. Bij het weglaten van een werk, mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de promotor, zal dit voor vijfenzeventig ten honderd van de waarde van het werk op het krediet van de koper worden verrekend.

Ondanks wat voorafgaat, kunnen kleine wijzigingen aan het oorspronkelijk schema der werken onder partijen worden overeengekomen mits voorafgaand en schriftelijk akkoord met opgave van ondermeer de invloed op prijs en de termijn van uitvoering.

Voor zover de door de koper vooropgestelde wijziging door de promotor wordt aanzien als :

- hetzij te belangrijk,
- hetzij te laat in functie tot de gevorderde staat van werken,
- hetzij te storend voor het goede verloop der werken,

beschikt deze over de mogelijkheid om gezegde wijziging te weigeren mits, indien nodig, voorafgaandelijke gemotiveerde schriftelijke aanzegging.

De koper kan de verbreking van het aannemingscontract niet inroepen, noch voorhouden schade te hebben geleden als gevolg van deze weigering.

De prijs van de aanvullende werken en/of de meerkost van de wijzigingen dient volledig betaald te worden bovenop de gebruikelijke lopende gedeeltelijke betalingen, tenzij daarvan voorafgaandelijke uitdrukkelijk afgeweken is.

Wijzigingen van leveringen en afwerking.

De promotor behoudt zich het recht voor aan de plannen wijzigingen aan te brengen die nodig of nuttig zouden zijn, hetzij om esthetische, technische, wettelijke of reglementaire redenen, hetzij om bouwplannen in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen.

Het tentoonstellen van stalengamma's of van een volledig kijkappartement of voorheen opgericht referentie appartement, heeft enkel een informatief karakter ; tussen partijen blijven enkel de geschreven overeenkomsten, plannen en documenten voor de oprichting en afwerking van het appartement van kracht.

De promotor heeft eveneens het recht wijzigingen aan onderhavig

document en aan de beschrijving van werken en materialen aan te brengen om reden van esthetische, technische of andere aard ; deze wijzigingen welke van dezelfde kwaliteit dienen te zijn, kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden - ontbreken op de markt van de voorziene materialen of materieel, kwaliteitsverandering der leveringen, leveringstermijnen, onverenigbaar met de goede vooruitgang der werken, enzovoort - of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van de aangestelde aannemer, onderaannemer, fabrikant of leverancier, enzovoort.

Enkel de promotor heeft beslissingsrecht, eventueel bijgestaan door de architect, over de uitvoerbaarheid van door de koper gevraagde wijzigingen. De eventuele wijzigingen die de koper wenst te zien aanbrengen aan de plans of de beschrijving der werken en materialen moeten door de koper binnen de vier weken na ondertekenen der authentiek verkoopakte aan de verkoper, schriftelijk aangevraagd worden. Bovendien is er boven de kosten van de meerwerken een forfaitaire vergoeding verschuldigd van vijf procent van de koopsom voor de bijkomende coördinatiewerken aan de verkoper. Ook het ereloon van de architect verschuldigd voor de aan te brengen wijzigingen is ten laste van de koper.

Na deze termijn zal geen enkele aanvraag tot wijziging nog in aanmerking genomen worden.

De promotor beschikt over een bijkomende termijnverlenging tot oplevering van zoveel dagen als er enerzijds werkbare werkdagen nodig zijn voor de uitvoering en coördinatie van deze door de koper gevraagde en door de verkoper schriftelijk aanvaarde wijzigingen - zo conventioneel vooropgesteld als reëel in praktische uitvoering door de promotor bestadigd - en anderzijds als er dagen nodig zijn geweest ter voorbereiding van deze werken, inzonderheid wanneer deze wijzigingen laattijdig werden gevraagd of indien de koper heeft nagelaten tijdig te antwoorden op de prijsaanbiedingen en discussies terzake.

Indien de koper deze werken zelf uitvoert of een derde zonder tussenkomst van de promotor belast met de uitvoering van al of van een gedeelte ervan, of indien hij verzaakt ten opzichte van de verkoper aan de gehele of gedeeltelijke uitvoering van werken, geschieden deze onder uitdrukkelijke verantwoordelijkheid van de koper op diens kosten.

De promotor zal door dit enkel feit ontslagen zijn van welkdanige verbintenis of waarborg inzake uitvoerings- of leveringstermijn der andere door de verkoper uit te voeren werken.

Daarenboven verbindt de koper er zich toe, de promotor te vergoeden voor al diens uitgaven, algemene kosten en bedorven winst, forfaitair vastgesteld op twintig procent van het totaal bedrag der waarde van de werken die de verkoper aldus niet heeft dienen uit te voeren.

De koper heeft het recht de uitvoering der bouwwerken te laten nazien op eigen kosten en risico door een deskundige naar zijn keuze. Deze kan zich in verbinding stellen met de architect verantwoordelijk voor de werken, bij

wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen. Zijn tussenkomst zal, op straf van uitsluiting, de werken niet mogen verhinderen of vertragen.

Bezoeken op de werf.

De toegang tot de werf door de koper of zijn afgevaardigde is slechts toegelaten als hij vergezeld is van een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak.

De koper heeft natuurlijk het recht regelmatig de werf te bezoeken, maar dit op eigen verantwoordelijkheid, zonder mogelijkheid voor hem enig verhaal uit te oefenen tegen de promotor, de architect of de aannemer, uit welke hoofde ook, ingeval zich een ongeval zou voordoen.

De door de koper gevraagde afspraak moet in ieder geval toegestaan worden bij iedere vraag tot gedeeltelijke betaling, teneinde hem toe te laten, voor zoveel hij dit vereist, de ingeroepen stand van de werken na te gaan.

De maatregel is enkel ingegeven uit veiligheidsoverwegingen, dekking van verzekeringen en het onderhouden van goede betrekkingen.

De koper is daarenboven niet bevoegd en verbindt er zich toe om rechtstreeks geen onderrichtingen te geven aan de onderscheiden tussenkomenden op de werf. Iedere mogelijke opmerking zal uitsluitend tot de promotoren en de architect dienen te worden gericht.

Stoornissen in nabuurschap.

De promotor verplicht zich ertoe, om voor zichzelf en voor de eigenaars van de gebouwen, gedurende de ganse bouwperiode, een aansprakelijkheidsverzekering "zonder fout" (BW 544) af te sluiten, tot op het ogenblik dat door de bemiddeling van de eerste syndicus, een soortgelijke verzekering wordt onderschreven door de mede-eigenaars voor rekening van de mede-eigenaars.

Authentieke akte.

De authentieke akte van verkoop zal verleden worden binnen de termijn bepaald in de verkoopsovereenkomst en indien deze overeenkomst onder een opschortende voorwaarde werd afgesloten, binnen de vier maanden van de vervulling van deze voorwaarde.

De koper heeft het recht, zonder meerkosten, zijn notaris aan te duiden bij de verkoopsovereenkomst.

Ingeval de authentieke akte binnen voormelde overeengekomen termijn niet wordt verleden, om welke reden ook te wijten aan de koper, zal er aan de verkoper van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling een verwijlntrest verschuldigd zijn berekend vanaf de limietdatum voorzien voor het verlijden van de akte tot op de dag van de werkelijke betaling, op basis van een intrestvoet van twaalf percent per jaar, onverminderd de opeisbaarheid van hoofdsom en aanhorigheden.

Na een laatste uitstel gegeven door de verkoper bij een ter post aangetekend schrijven, gericht aan koper, tot het verlijden van de authentieke akte binnen de veertien dagen, zal er van rechtswege en zonder dat hiervoor

enige formaliteit nodig is, aangenomen worden dat de koper verzaakt aan de verkoopsovereenkomst. In dit geval wordt de verkoopsovereenkomst nietig en niet bestaand, en een vergoeding van twintig procent van de verkoopprijs, onder aftrek van het bedrag betaald als voorschot, is de promotor verworven ten titel van strafbeding, aan wie eveneens de verwijlvergoedingen verschuldigd zijn zoals hiervoor bepaald en die zouden verschuldigd geweest zijn indien de verkoopsovereenkomst wel bij akte zou geauthentificeerd zijn.

De aandacht van de koper wordt er speciaal op gevestigd dat hij niet als vertragingsreden kan invoeren, tenzij er uitdrukkelijk een opschortende voorwaarde terzake in de verkoopsovereenkomst werd ingelast :

- 1) vertraging in het bekomen van de nodige financiering of lening
- 2) vertraging in het te gelde maken van eigen bezit
- 3) vertraging bij het verlijden der authentieke akte met betrekking tot één en twee hiervoor.

Niettemin is de verkoper altijd gerechtigd de uitvoering van de verkoopovereenkomst te eisen en te vervolgen met alle rechtsmiddelen, alle rechten, erelonen boeten terzake zijnde ten laste van de koper.

XIV.LASTENBOEK - GEREgistREERDE AANNEMERS.

De bouwwerken zullen verwezenlijkt worden, volgens de regels van de kunst, onder toezicht van de architect overeenkomstig de plannen en lastenboeken aangehecht aan deze akte en of de bevestigende basisakte.

Het omvat de beschrijving van de werken, materialen en leveringen die zullen worden aangewend voor de oprichting van het gebouw, alsmede de inlichtingen omtrent de wijze van uitvoering der werken, de oorsprong en hoedanigheid van de te gebruiken materialen te gebruiken voor de ruwbouw en de afwerking zo van de gemeenschappelijke als van de privatieve gedeelten.

Het vult de algemene verkoopsvoorwaarden van de goederen aan en zal toepasselijk zijn op alle verkopen, tenzij er zou worden van afgeweken ingevolge bijzondere voorwaarden in de verkoopsovereenkomst en de briefwisseling tussen verkoper en koper of ieder persoon handelend in hun naam en voor hun rekening, zoals bijvoorbeeld een architect.

Hoewel de koper, noch de onderaannemer noch de andere contracthouders van de promotor hoeft te kennen, wordt erop gewezen dat deze aangehechte documenten een samenvatting zijn van deze welke contractueel vastgelegd werden tussen de promotor en de algemene onderneming(en) belast door de promotor met de hoofdzakelijke bouwwerken (namelijk behoudens sommige voltooiingwerken en keukenuitrustingen) op basis van volledige lastenboeken opgemaakt door voornoemde architect.

De plannen en beschrijvingen van de werken en materialen vullen elkander aan. In geval van afwijkingen tussen deze documenten, zijn de plannen beslissend.

Indien sommige afwijkingen en/of specifieke toevoegingen vermeld zijn in het beknopt lastenboek, gehecht aan deze basisakte, dan primeren deze eveneens van zodra zij de verkochte privatieve

gedeelten betreffen.

In geval van betwisting tussen ondergetekende partijen omtrent de specificaties van de werken begrepen in de overeengekomen prijs van het huidig contract, dan zullen zij verwijzen naar het geheel van voormelde documenten, hierin begrepen in voorkomend geval de processen-verbaal van de werfvergaderingen.

De promotor verbindt er zich toe enkel beroep te doen op geregistreerde aannemers om de werken voorwerp van deze uit te voeren.

XV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

De verschijners verklaren te zijn ingelicht door de ondergetekende notaris Jean-Luc Indekeu over de draagwijdte van de bepalingen van het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van negen april twee duizend en vier, inhoudende het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en te weten dat geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, paragraaf 1, mogen worden verricht op het verkochte goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Bovendien verklaart ondergetekende Notaris dat de Brusselse Wooncode sedert een juli twee duizend en vier van toepassing is.

Hieruit blijkt dat alle woningen die verhuurd worden dienen geschikt te zijn naar de vereisten van veiligheid, salubriteit en kwaliteit, zoals gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien september twee duizend en drie, onder de referte 2003031-454.

Bovendien moet de verhuring van gemeubelde woningen, of woningen met een oppervlakte gelijk aan of kleiner dan acht en twintig vierkante meters, het voorwerp maken van een conformiteitattest uitgereikt door de Gewestelijke Inspectiedienst, Vooruitgangsstrat, 80, te 1030 Brussel.

XVI. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

De verschijnster sub. B heeft een algemeen reglement van mede-eigendom laten opstellen, bestemd om het onroerend complex te beheren.

Dit algemeen reglement van mede-eigendom maakt noodzakelijk deel uit van onderhavige basisakte, waarmee het zal worden overgeschreven op het bevoegde hypotheek kantoor.

Het omvat twee delen : het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement.

Het zakelijk statuut kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van alle mede-eigenaars van het complex, zonder onderscheid, die daarover uitspraak doen met eenparigheid van stemmen die zijn verbonden aan het geheel der privatieve eigendommen waarop ze betrekking hebben.

Wijzigingen aan het zakelijk statuut moeten worden vastgesteld bij notariële akten, onderworpen aan overschrijving.

Het huishoudelijk reglement kan worden gewijzigd volgens de formaliteiten en met de meerderheid die erin zijn opgegeven.

Deze wijzigingen moeten niet worden vastgesteld bij notariële akte.

Ze vloeien voort uit de gewone beraadslagingen van de algemene vergaderingen en worden bewaard in de boeken en processen-verbaal van deze algemene vergaderingen.

Alle akten tot overdracht of aanwijzing van eigendom of genot en, zelfs huurcelen en andere toekenningen van genot, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom, en dat zij in alle rechten en plichten treden die eruit voortvloeien.

Een exemplaar van dit reglement van mede-eigendom werd "ne varietur" getekend door de vertegenwoordigers van de verschijnster en door Ons, Notaris, en blijft hierbij aangehecht.

XVII. VERBOD TOT VERVREEMDING EN TOT HYPOTHEKEREN.

De koper ontzegt zich het recht de door hem aangekochte goederen te vervreemden, zolang de volledig verkoopprijs en intresten niet zijn betaald. Hij mag het goed slechts hypothekeren mits schriftelijk akkoord van de verkoper en onder de uitdrukkelijke voorwaarden dat de ontleende sommen slechts bestemd worden tot de betaling van de verkoopprijs met aanhorigheden en dat te dien einde een delegatie op de ontleende sommen in voordeel van de verkoper wordt toegestaan met akkoord van de kredietverstrekken persoon of vennootschap.

XVIII. KOSTEN

Conform de formule "woningbouw sleutel op deur" zal de koper volgende bijkomende kosten betalen en dragen, tenzij afwijkend uitdrukkelijk beding terzake vermeld en overeengekomen in de verkoopsovereenkomst :

- a) de kosten, rechten en erelonen en mogelijke boeten verbonden aan de onderhandse verkoopsovereenkomst en aan de authentieke verkoopakte ;
- b) de Belasting over de Toegevoegde Waarde verschuldigd op de facturen ;
- c) zijn aandeel in de kosten van de notariële basisakte ;
- d) de erelonen van de architect, auteur van de bouwplannen van het verkochte appartement, aan de gangbare barema's ;
- e) de hierna vermelde kosten, welke ook ten laste vallen van de koper, zoals hierboven vermeld, zullen maximaal acht percent (8,00 %) van de bedongen verkoopprijs bedragen. Deze kosten worden berekend in verhouding tot het aandeel in de gemene delen. Zij zullen als volgt worden vereffend :
 - de provisie zal betaald worden bij het verlijden van de notariële akte,
 - de eindafrekening zal aangeboden worden binnen de zes maand na de definitieve oplevering en aanvaarding en integrale betaling van de koopsom.

a) de gemeentelijke bouwaks ; de koper die bewijst dat hij vrijstelling geniet van deze bouwaks zal een prijsvermindering worden toegestaan gelijk aan de werkelijke bouwaks, voor zover de verkoper deze vrijstelling bekomt

in naam van de koper ;

b) de belastingen en taksen gesteld of nog te stellen door gemeente, provincie, gewest of staat, waartoe de grond en de verkochte gebouwen aanleiding geven of kunnen geven inbegrepen de garagetaks ter ontlasting der verkoper evenals de bankkosten voor de voltooiingwaarborg ;

c) de erelonen van technische en studiebureaus door de verkoper geraadpleegd inzake grond- en stabiliteitsonderzoek, funderingsbepaling, draagvermogen en technische reglementeringen, interne, externe en juridische expertises

d) de kosten en erelonen van de veiligheidscoördinator (Koninklijk Besluit van vijf en twintig januari twee duizend en een)

e) de kosten van nutsvoorzieningen zoals binnenbrengen, aansluiting en plaatsing, inhuurnemingen of kopen van de voorlopige en definitieve meters voor water, gas, elektriciteit, riolering, bouwen en uitrusten van hoogspanningscabine, telefoon, radio en kabel televisiedistributie, de kosten voor voorlopige en definitieve aansluiting op water, riolen, elektriciteit

e) alle werken welke aan het gebouw dienen worden aangebracht ingevolge verplichtingen opgelegd door de overheid, zoals regenputten, hydrofoorgroep, opslagtanks waterverzachter, noodgroepen, brandblusapparaten, rookkoepels, haspels, stijgleidingen, vluchtwegen, vluchtrappen, supplement voor branddeuren, alle overige brandpreventie en andere. De nodige overeenkomsten terzake dienen te worden afgesloten via de syndicus met het oog op het voldoen aan deze verplichtingen ;

f) de kosten voor alle zaken die bij woningbouw "sleutel op deur" niet in de prijs zijn inbegrepen, zoals de kosten voor aanleg, decoratie of inrichting van gemene delen, vluchtwegen, trapzalen, wegenis, voetpaden, tuin, voorlopige of definitieve opritten, afsluitingen, tuinmuurtjes, kleinhout, luiken, terrassen op gelijkvloers, de kosten van muurovername, het schilderen, isoleren en beschermen van gevels en voorlopige (gefaseerde) wachtgevels, supplement voor elektrische garagepoorten en zendertjes, brievenbussen, opkuis, containerverhuur, verticaal transport en alle overige zaken die bij woningbouw "sleutel op deur" niet in de prijs zijn begrepen

g) het verbruik van water, gas, elektriciteit en lift welk zou nodig zijn om het appartement af te werken en om dit tegen vocht en vorstschade te beschermen

h) alle gemeentelijke of overheidstaksen geheven of te heffen op het plaatsen van een bouwkraan en het bezetten van de openbare weg ;

XIX. VOLTOOIINGSWAARBORG – WET BREYNE.

Elk beding die indruist tegen artikels 3 tot 6 en 8 tot 11 van de wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, alsook tegen de Koninklijke Besluiten tot uitvoering van artikel 8 lid 2 van dezelfde wet die in

enig document als aanvulling bij de verkoopsovereenkomst mochten voorkomen, worden geacht niet te zijn geschreven.

De verkoper verklaart, met betrekking tot de aard en de belangrijkheid van de werkzaamheden waartoe hij gelast is, niet te voldoen aan de voorwaarden van het wetsbesluit van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, houdende erkenning der aannemers. Desgevallend zal hij dus, bij de ondertekening van de authentieke verkoopakte aan de koper het attest overhandigen waaruit blijkt dat één in België gevestigde Bank, zich als hoofdelijke borg van de verkoper ten opzichte van de koper ertoe verbindt de sommen te betalen nodig voor de voltooiing van het gebouw, waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

De verbintenis van de voltooiingwaarborg eindigt bij de voorlopige oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen.

XX. VOLMACHT.

De comparanten, verklaren volmacht te geven, aan :

- Mijnheer VAN CANNEYT Bernard, voornoemd,
 - De Heer VOS Guy, gedomicilieerd te Grimbergen, Kruisstraat, 5/10,
 - Mijnheer Heer Van HAVER Patrick, licentiaat in de rechten, gedomicilieerd te Hamme, Sint-Renildestraat, 19,
 - Mevrouw LELEU Patricia, notarisklerk, gedomicilieerd te Asse, Nieuwstraat, 28,
- met recht elk afzonderlijk te handelen.

En aan wie zij macht geven om voor hen en in hun naam

- te verkopen en af te staan, alle op het hierboven beschreven terrein op te richten gebouwen en uit te voeren werken, alsook de onverdeelde aandelen in de grond die zullen gehecht worden aan de privatieven, naargelang de verkoop met betaling van de prijs, aan de prijs, lasten, clausules en voorwaarden die de gevolmachtigden nodig zullen oordelen.

- alle voorwaarden en erfdiensbaarheden te bepalen, alle verklaringen doen, namelijk betreffende de eventuele pachten en de bewoning

- de tijdstippen van ingentreding en de betaling van de prijs bepalen, deze laatste te ontvangen in hoofdsom, interesten en aanhorigheden, er kwijting over verlenen met of zonder indeplaatsstelling

- al of een gedeelte van de koopprijs over te wijzen aan de ingeschreven schuldeisers, alle overeenkomsten nemen met deze laatste

- van de kopers alle waarborgen aanvaarden, zowel roerende als onroerende

- de heer hypotheekbewaarder te ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen om eender welke reden, handlichting te verlenen met verzaking aan alle rechten en voorrecht, hypotheek en ontbindende vordering, toestemmen in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of andere, het alles met of zonder betaling.

- toe te stemmen in alle voorragen, pariteiten, voorbehoudingen en beperkingen van voorrechten en/of hypotheeken.

- bij gebreke aan betalingen, in geval van betwisting of moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser of als verweerder voor alle rechters en rechtbanken, alle vervolgingen uitoefenen tot uitvoering van alle vonnissen of bevelen en eventueel de herverkoop bij rouwkoop, de verkoop bij onroerend beslag of gedwongen tenuitvoerlegging, over te gaan tot alle rangregelingen zowel minnelijke als gerechtelijke, er voor te brengen, te innen en te ontvangen alle sommen en bewaargevingen, er kwijting over verlenen.

- alle overeenkomsten sluiten, tot een vergelijk komen en alle dadingen treffen

- in geval dat een of meerdere van gemelde handelingen zouden gedaan zijn bij sterkmaking, deze te bekrachtigen

- alle wijzigingen en/of verbeteringen zo nodig opstellen en aanbrengen aan de basisakte van de residentie

- alle ruilingen en huurovereenkomsten te bedingen

Teneinde dit alles, verlijden en tekenen alle akten, stukken, lastenkohieren en processen verbaal, woonstkeuze doen, in de plaats stellen en in het algemeen alles wat nodig of noodzakelijk zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk vermeld in deze.

TITEL II : REGLEMENT VAN MEDE – EIGENDOM

Hoofdstuk I Algemene Uiteenzetting.

Artikel 1. Bepaling en draagwijdte

Huidig Reglement van mede – eigendom vervangt het “Algemeen Reglement van Mede – Eigendom en betreft de coördinatie van de voorgaande bepalingen voor zover zij niet strookten met de vigerende wetgeving, zulk met toepassing van de Wet van 02 juni 2010, deze van 13.08.2011 en deze van 15.05.2012. Het reglement van inwendige orde wordt integraal overgenomen uit de voorgaande tekst “TITEL II Reglement van Mede – Eigendom”. De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, § 9, en de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing. Derhalve moet het gebouw beheerst worden door een basisakte en een reglement van mede-eigendom. Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn. De basisakte kan, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of, ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Het reglement van orde kan bij onderhandse akte worden gewijzigd.

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.

Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van deze afdeling zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

Hoofdstuk II Statuut van het gebouw

Artikel 4. Verdeling van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.

Het gebouw omvat enerzijds gemeenschappelijke gedeelten waarvan de eigendom onverdeelbaar is volgens de wet, het gebruik, de beschikkingen van de statuten en ondernemings – of verkoopcontracten, of door beslissing van de algemene vergadering aan alle mede – eigenaars voor een deel toebehoort en anderzijds privatieve gedeelten waarvan elkeen der mede – eigenaars het privaat eigendoms- en exclusief genotsrecht heeft.

De privatieve gedeelten worden genoemd “handelsruimte”, “appartement/studio”, “kelder”, “autostaanplaats” of in het algemeen “privatieve kavel”.

Artikel 5. Berekening van het aandeel van mede – eigendom.

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan elke privatieve kavel worden bepaald onder punt V van huidige akte.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, verdeeld onder diverse privatieve kavels in verhouding tot hun respectievelijke waarde.

Om deze waarde te bepalen werd geen rekening gehouden met de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van het gebouw of de wijzigingen van zijn omgeving maar werd tot referentie genomen deze van

een goed derwijze uitgerust om er een gewone bewoonbaarheid van de verzekeren (intrinsieke waarde).

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de kavels.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere variaties wezen van de respectievelijke waarde van de kavels, in het bijzonder ten gevolge van wijzigingen of veranderingen die zouden aangebracht worden in gelijk welk gedeelte van een gebouw, of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de aanwijzende verdeling van de tienduizendsten zoals gevestigd in de basisakte slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering van de mede – eigenaars genomen bij éénparigheid van stemmen van alle mede – eigenaars, onder voorbehoud van het tijdelijk recht voorbehouden aan de verschijner om de basisakte te wijzigen.

Een nieuwe verdeling van de tienduizendsten onder partijen dient vastgesteld te worden bij authentieke akte voor een notaris gekozen door de algemene vergadering bij volstreckte meerderheid. De algemene vergadering zal een architect kunnen raadplegen gekozen bij volstreckte meerderheid.

Elke mede – eigenaar beschikt over het recht om aan de vrederechter te vragen om :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ten gevolge van aan het gebouw aangebracht wijzigingen;
- een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Onder voor behoud van hetgeen hierna zal worden gepreciseerd voor de lasten, zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn of betaald dienen te worden in geval van wijziging van de verdeling van de aandelen in de mede – eigendom.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor om privatieve panden zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen in te richten, bijvoorbeeld provisiekelders, reservekamers, en dergelijke. Deze panden dienen verplicht te worden verbonden aan één of meerdere privatieve panden waaraan wel aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toegekend.

Een dergelijk pand kan door de bouwpromotor slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper van een ander privaatief pand in het gebouw.

Deze laatste kan het bedoeld pand nooit vervreemden noch ruilen, noch met ongeacht welk zakelijk recht bezwaren en, onafhankelijk van het privaatief pand waarmee het verbonden werd. Hij zal het echter wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede – eigenaar van het gebouw.

Het genot of de verhuring van dergelijke panden kan slechts toegestaan worden aan een gebruiker van het gebouw.

Ingeval van twijfel over de aard van een ruimte of een element dient die ruimte of dat element gemeenschappelijk aangezien te worden, indien het

niet ter uitsluitende dienst is van één privaat pand 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.

Vanaf het ogenblik dat de bouwpromotor echter geen eigenaar meer is van aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en ten laatste vijftien jaar na het verlijden van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte panden waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap van eigenaars worden overgedragen.

Deze laatste zal bij eenvoudige meerderheid over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen van welke aard ook, zullen vanaf de opdracht ten laste zijn van de mede – eigenaars, dit alles zonder verhaal tegen de promotor.

Artikel 6. Gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in gedeelten toegekend aan privaat kavels volgens een verdeelsleutel uiteengezet onder de artikels 4 en 5.

Deze verdeling zal onherroepelijk door iedereen als definitief aanvaard worden welke ook de wijzigingen wezen die aan de privaat gedeelten aangebracht worden als verbeteringen, verfraaiingen of andere, onder voorbehoud van hetgeen hierboven werd gezegd en onder voorbehoud van de eenparigheid van stemmen van alle mede – eigenaars en hun recht om in rechte op te treden.

De gemeenschappelijke gedeelten zullen nooit, gezien hun ondeelbaarheid en bestemming, het voorwerp mogen uitmaken van een verdeling of van een veiling, nochtans onder voorbehoud van totale vernietiging van het gebouw zoals uiteengezet onder het hoofdstuk nopens de “Verzekeringen”.

De gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw worden hierna beschreven.

Het doel van onderhavig artikel is de beschrijving van de gedeelten van het verdeelde goed die als gemeenschappelijk dienen te worden beschouwd.

Worden geacht gemeenschappelijk te zijn, de gedeelten van het gebouw of van de grond bestemd voor het gebruik van alle mede – eigenaars of van sommigen van hen.

1. De grond

Men onderscheidt de bebouwde grond, dragende het gebouw, het gedeelte grond dat onbebouwd is gebleven en de ondergrond.

De bebouwde grond omvat de oppervlakte op dewelke het gelijkvloers van het ingedeelde gebouw rust; de ondergrond omvat de ruimte in de diepte onder bovenvermelde oppervlakte.

Het perceel in zijn geheel, bebouwd of niet bebouwd, wordt, behoudens anders overeengekomen gemeenschappelijk geacht.

2. De niet bebouwde ondergrond

Het terrein in de ondergrond is gemeenschappelijk. Aldus is gemeenschappelijk de

Ondergrond onder het privatieve gelijkvloers van het in kavels verdeelde gebouw, evenals het terrein gelegen onder de eventuele tuin.

3. Dragende muren

Men noemt een dragende deze die zijn steun heeft in de grond, zodanig, mocht hij worden

Afgebroken, het gebouw niet meer zou samenhangen.

Hieruit volgt dat de muren die binnenplaatsen en tuinen omsluiten, zware muren zijn. Inderdaad zo zouden afgebroken worden, dan zouden binnenplaatsen en tuin ophouden afgesloten te zijn, waardoor niet alleen het gelijkvloers maar ook de verdiepingen niet meer beveiligd zouden zijn.

4. Binnenmuren die de privatieve gedeelten afscheiden

Een muur die twee kavels afscheidt en die geen zware muur is, is zuiver gemeenschappelijk

omdat hij enkel dienstig is voor de twee privatieve kavels die hij scheidt.

Dezelfde oplossing geldt voor het tussenschot dat twee privatieve terrassen scheidt en moet dus als gemeenschappelijk worden aanzien.

5. Buitenmuren die privatieve lokalen van gemeenschappelijke lokalen afscheiden

De muur die een appartement afscheidt van de gemeenschappelijke lokalen van het gebouw,

moet worden aanzien als gemeenschappelijk.

6. Binnenmuren van een privatieve kavel

De muren die de diverse lokalen van een privatieve kavel scheiden, zijn privaat voor zover

zij niet tot steun dienen van het gebouw.

7. Afsluitingsmuren

De muren die binnenplaatsen en eventuele tuinen omringen, afsluitingsmuren genoemd of

hun gemeenschap zijn gemeenschappelijk. Worden ermede gelijkgesteld : hekkens, hagen en andere afsluitingen die dezelfde rol vervullen.

Indien de binnenplaatsen en tuinen privaat zijn, dan zijn daarom de afsluitingen niet minder gemeenschappelijke eigendom wanneer zij dienen om het geheel van het gebouw af te bakenen. Zij zijn gemeenschappelijk zo zij meerdere privaat loten scheiden.

8. Muren (bekleding en bepleistering)

De bekledingen en bepleisteringen van de gemeenschappelijke muren zijn binnen de

privaat lokalen privaat, aan de buitenkant zijn deze gemeenschappelijk.

9. Plafonds en bevloering – Ruwbouw

De ruwbouw van de grond en vloerplaten zijn een gemeenschappelijk deel.

10. Plafonds en bevloering - Bekleding pleisterlagen

De bekledingen en de pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook van de

gemeenschappelijke vloerplaten, parketten en betegelingen zijn gemeenschappelijke gedeelten, in de mate dat zij geen privatieve kavel betreffen.

11. Schouwen

De schouwvoeten, kanalen en schouwkoppen zijn voor gemeenschappelijke gebruik bestemd.

Het karakter van privatieve eigendom wordt gegeven aan de schouwvoeten en de gedeelten van de kanalen die zich binnen een privatieve kavel bevinden en die ze uitsluitend bedienen.

12. Dak

Het dak is op de eerste plaats een gemeenschappelijk deel. Het omvat het geraamte, het ruwe metselwerk en de bekleding. Maken er een wezenlijk deel van uit : de goten, de kanalisering dienende voor de afvoer van het regenwater.

De toegang tot het dak is verboden, tenzij om onderhoudswerken en herstellingen aan het dak uit te voeren.

Er mogen geen voorwerpen opgeslagen worden, behoudens tegenstrijdige beslissing van de algemene vergadering met de door de wet vereiste meerderheid.

13. Gevels

De gevel is een dragende muur en derhalve gemeenschappelijk deel.

Met gevels moeten gelijkgesteld worden : de versieringen, de vooruitspringende ornamenten

als bijvoorbeeld de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de vensterdorpels en deze van de deuren, de balkons en de terrassen met hun aanhorigheden.

14. Vensters

De vensters en vensterdeuren met hun ramen zijn gemeenschappelijke gedeelten en de ruiten, luiken en rolluiken zijn privatieve gedeelten.

Aldus zullen de schilderwerken uitgevoerd worden door de gemeenschap en mogen niet overgedaan worden tenzij mits akkoord van de algemene vergadering van mede – eigenaars, uitspraak doende met de volstreekte meerderheid van stemmen van de mede – eigenaars, aanwezig of vertegenwoordigd, en mits tussenkomst van deze laatste.

De schilderwerken van de vensters en vensterdeuren moeten ineens toegekend worden aan één aannemer, aangeduid door de gemeenschap.

15. Trappen

Hieronder dienen te worden verstaan, niet alleen de treden in steen, granito of

ander

Materiaal, maar alles wat er als bijkomstigheid bijhoort zoals de koker, de trapleuningen, de beglaasde gedeelten (koepels) in de openingen geplaatst en die de trap verlichten. Hetzelfde geldt voor de overlopen en de muren die de trappenhall, binnen welke de trap hoort, begrenzen.

Met inachtneming van wat voorafgaat is de trap gemeenschappelijk. Hij is het in al zijn gedeelten en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hoger gelegen delen om voor te houden dat zij geen mede – eigenaars zijn en weigeren tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking op hebben.

Indien er zich in het gebouw een gedeeltelijk zichtbare open trap bevindt, zal dit zichtbaar open gedeelte door de verkoper decoratief worden afgewerkt.

Indien er zich echter een lift bevindt in het gebouw en de trapzaal afgesloten is, zal deze worden beschouwd als vluchtweg in geval van brand en dus enkel in ruwbouw metselwerk en beton worden afgeleverd aangezien decoratie voor vluchtrampen niet van toepassing is.

16. Deuren van trappenportalen

De deuren die van de halls, gemeenschappelijke uitgangen en overlopen, toegang verlenen tot de onderscheidende privatieve kavels, zijn, wat betreft de binnenzijde privaat, wat betreft de buitenzijde, gemeenschappelijk.

De verfwerken aan de buitenzijde van deze deuren zijn ten laste van de mede – eigendom.

17. Leidingen – Algemene aansluitingen

De aflopen van regenwater en sterfputten, het rioolnet met sterfputten en bijkomstigheden, de algemene aansluitingen van water, gas, stookolie en elektriciteit, alsmede de tellers, met hun bijkomstigheden, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze zaken, daarin begrepen de toegang tot deze, in één woord : alle kanalisaties van welke aard ook die de mede – eigendom aanbelangen zijn gemeenschappelijke gedeelten.

Maken daarop uitzondering, de kanalisaties uitsluitend dienend voor een privatieve kavel, maar dan enkel dit gedeelte van de leiding binnen het privatieve lot dat wordt bediend.

18. Elektriciteit

Het geheel van de elektrische uitrusting (minuterie, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, (...)) die, bijvoorbeeld, de ingangen, halls en hun bergplaatsen, de trappen, de liften en hun machine – uitrusting, de uitgangen van de kelderverdiepingen, van gelijkvloers en hoger geleden verdiepingen, de toegangsweg naar de autobergplaats, de toegang tot de manoeuvreerruimte van de parking zijn staanplaatsen bediend, de ruimte voor de cabine van de transformator van elektrische stroom, de lokalen bestemd voor de tellers, de

lokalen voor de vuilnisafval en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bedient, wordt gemeenschappelijk deel verklaard.

19. Ruimten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik

Zijn eveneens gemeenschappelijk, de verschillende gemeenschappelijke ingangen op het gelijkvloers, de halls en hun bergplaatsen, de uitgangen, de overlopen, de automatische deuopeners, de parlofoons, binnentelefoons met hun toebehoren, het teledistributienet; in de ondergrond, de toegangsweg naar de garage, de manoeuvreerruimten voor de autostaanplaatsen, de verticale autolift, de lokalen bestemd voor de tellers van water, gas en elektriciteit en de gezamenlijke buizen van distributie.

Het is zo dat de bedoelde ruimte(n) bestemd moet(en) blijven voor het vooropgesteld doel.

20. Terrassen

De terrassen evenals hun bijhorigheden (borstweringen, balustrades, bekleding, enz.) zonder enig onderscheid, zijn gedeelten van de gevel, zijn gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Wat betreft de terrassen voor privaat gebruik bestemd : de borstweringen, de balustrades, de waterdichtheid, de bekleding, de isolerende bedekking, samen met de beton van de ruwbouw dat zij beschermt, zijn gemeenschappelijke gedeelten evenals alle gedeelten die de gevels uitwendig versieren, zelfs als zij afhangen van de privaat gedeelten als bijvoorbeeld de gewelven van de terrassen.

Evenwel, de kosten die door de gemeenschap zouden zijn gemaakt, moeten terugbetaald worden door de eigenaar van de privaat kavel, zo het vaststaat dat de schade veroorzaakt aan de bekleding door hem veroorzaakt werd.

Elkeen van de mede – eigenaars heeft de verplichting om de aflopen van zijn terrassen te onderhouden teneinde voor een normale afloop der waters te zorgen.

21. Terrassen (verdiepingen)

De terrassen dienen in de eerste plaats als bedaking. Zij zijn, zoals het dak, gemeenschappelijk.

Indien de terrassen bestemd zijn voor uitsluitend gebruik door één van de eigenaars, dan is de speciale bekleding die ze bedekt een gemeenschappelijk deel (onder voorbehoud van de kosten gedaan door de gemeenschap, maar ten laste van de mede – eigenaar, verantwoordelijk voor de schade aan de bekledingen waarvan sprake onder nummer 20 hiervoor, en die door deze laatste zullen worden terugbetaald aan de gemeenschap).

22. Borstweringen en balustrades

Er wordt hier, voor wat deze betreft, verwezen naar de opmerkingen, vermeld onder de Nummers 13 en 20.

23. Tuin

Zonder voorwerp.

24. Exclusief genot en gebruik

Indien het exclusieve en bestendige gebruik en genot van een gemeenschappelijk deel van de grond niet bebouw is, gewoonlijk als tuin ingericht, toegekend is aan een privatieve kavel, dan behoudt dit gedeelte van de grond zijn statuut van gemeenschappelijk deel, ondanks zijn privatieve bestemming.

25. Garage

De privatieve autostaanplaats is enkel een gewone plaats in de gemeenschappelijke garage,

Afgebakend door de grondmarkeringen zoals op het plan voorzien.

De gemeenschappelijke garage heeft het kenmerk van mede – eigendom, alle eigenaars het recht hebbend van deze ruimte gebruik te maken; alleen de eigenaars van de autostaanplaatsen dragen de lasten van deze. (bijzondere gemeenschappelijke lasten).

Het is de eigenaars van de autostaanplaatsen het recht ontzegd, ze af te sluiten en ze te wijzigen en/of te verplaatsen.

26. Lift

De term “lift” moet in de breedste zin worden begrepen :

Deze omvat zowel de cabine als het mechanisme, de koker en de ruimten, als de inrichting ondergebracht in de ondergrond, onder het dak of gebeurlijk op het dak.

De lift is een gemeenschappelijk deel.

De lift is een bijhorigheid van het gelijkvloers en is derhalve van gemeenschappelijk gebruik, hetgeen met zich meebrengt dat de eigenaars van privatieve kavels, gelegen op het gelijkvloers ook tussenkomen in alle lasten van dit gemeenschappelijk deel tenzij anders bedongen.

Een bestaande verbinding zal steeds afgeschaft kunnen worden. De bouwplannen met beschrijving omtrent voorgaande wijziging in de constructie (toegangen) zullen steeds voor uitvoering door de algemene vergadering goedgekeurd dienen te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkomst in voormelde kosten niet uit. Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus het al of niet tussenkomen in de inrichtings – en onderhoudskosten van de hall, trapzalen en liften verbonden.

27. Centrale verwarming

De verwarmingsketel dienend tot de verwarming van de privatieve kavels is een gemeenschappelijk deel. De buizen en radiatoren, bestemd tot het uitsluitend gebruik van de privatieve kavels zijn privaat. Inderdaad, indien het juist is dat de radiators, geplaatst in een privatieve kavel bestemd zijn tot zijn uitsluitend gebruik, dan ontzegt huidig artikel aan de eigenaar het recht, ze te wijzigen, ze te verplaatsen, ze te verwijderen of ze te vervangen door radiators van een andere grootte.

28. Putten en afvalputten

Deze putten zijn gemeenschappelijk, wanneer zij de mede – eigendom dienstig zijn.

29. Antennes

De antennes hebben een gemeenschappelijk karakter indien zij op dergelijke wijze geplaatst zijn, dat zij onderscheiden eigenaars toelaten er op aan te sluiten (gemeenschappelijke antennes).

Anderzijds zijn de bijdragen voor de teledistributie privaat.

Het gebruik van paraboolantennes op de privaat terrassen is verboden.

Artikel 7. Juridische toestand van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

De gemeenschappelijke gedeelten behoren onverdeeld toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede – eigendom zoals aangeduid in huidig statuut. Bijgevolg behoren deze niet aan de vereniging van mede – eigenaars.

Elke vervreemding, geheel of gedeeltelijk van een privaat deel brengt met zich mee, in dezelfde verhouding, de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke gedeelten die er onafscheidbaar deel van vormen.

Het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten kan niet worden vervreemd, noch met zakelijke rechten bezwaard, noch in beslaggenomen, tenzij samen met de privaat kavels waarvan zijn een bijkomstigheid zijn en dit voor de hun toegewezen hoeveelheid.

De hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd op een privaat deel, bezwaren van rechtswege het gedeelte van de gemeenschappelijke gedeelten dat er van afhangt als onafscheidbare bijhorigheid.

Artikel 8. Bepaling van de privaat gedeelten.

Iedere privaat eigendom omvat de wezenlijke en voor het uitsluitende gebruik dienende gedeelten van een privaat kavel, met uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten, en namelijk : de bevloering, het parket of andere bekleding waarop men gaat, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het metselwerk dat een gemeenschappelijk deel is, de niet dragende binnen – tussenschotten, de deuren, de luiken, de rolluiken en borstweringen, de deuren van trappenportalen (binnenkanten), alle binnen toevoer – en afvoerkanalen van de privaat kavels en dienend tot hun uitsluitend gebruik, de eigen sanitaire installaties (lavabo's, gootstenen, watercloset, badkamer, enz...), de beglaasde gedeelten van deuren en vensters, de bepleistering gehecht aan de ruwbouw vormend het plafond, de plafond – en andere bekledingen, de binnendecoratie van het appartement of privaat ruimte, hetzij, alles wat zich bevindt binnen de privaat ruimte en dat dient tot zijn uitsluitend gebruik; is daarenboven privaat : alles wat zich buiten het privaat deel bevindt maar uitsluitend tot diens gebruik is bestemd, zoals bijvoorbeeld de eigen leidingen van water, gas, elektriciteit,

telefoon, enz. onverminderd hetgeen bepaald is onder artikel 6-17 van de statuten.

Artikel 9. Het genot van de privatieve gedeelten.

Ieder van de mede – eigenaars heeft het genot en het recht te beschikken over zijn privatieve lokalen binnen de perken bepaald bij huidig reglement en onder voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid of de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

De mede – eigenaars mogen op geen enkele wijze schade toebrengen aan het gemeenschappelijk doel, behoudens wat in huidig reglement is bepaald. Zij dienen het gemeenschappelijk domein te gebruiken waartoe het bestemd is en in de mate zulks overeenstemt met de rechten van hun mede – eigenaars.

Druisen tegen deze stelregels in, het feit dat een eigenaar van een privatieve kavel, op welke wijze ook de halls, trappen, overlopen en gemeenschappelijke gangen belemmert, er huishoudelijke werken verricht zoals het kloppen en borstelen van tapijten, ophangen van was, kuisen van meubelen of gereedschap, poetsen van schoenen, enz.

De eigenaars van privatieve kavels moeten op de best mogelijke wijze de geruchten temperen.

Zij zullen vermijden in de keukens en op de terrassen, de tafels of stoelen die niet voorzien zijn van doeltreffende “anti-geluid” zolen, te verslepen, de kranen op een niet aangepaste wijze te behandelen, de deuren te slaan, de luiken op een onachtzame wijze te hanteren.

Die clause is van strikte toepassing.

Voor zover zij de mede – eigendom aangaan, zijn de uitvoeringen van huishoudelijke werken, leveringen van bestellingen en andere noodzakelijke bezigheden van de mede – eigenaars onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat geen zakelijk statuut is.

Geen enkele gedoogzaamheid kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

Iedereen kan naar eigen keuze, maar met geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het project, of bij gebreke aan deze, van een door de syndicus aangewezen architect, de inwendige schikking van zijn lokalen wijzigen, maar onder zijn eigen verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke gedeelten en ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve ruimten, enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het akkoord van de algemene vergadering van de mede – eigenaars, beslissend op de wijze voorzien bij artikel 11 hierna, met betrekking tot “de verbouwingen”.

De eigenaars mogen rolluiken of andere beschermende

binneninrichtingen aanbrengen, volgens model door de architect omschreven, aangenomen door de algemene vergadering van het gebouw en neergelegd bij de syndicus. Zij kunnen draadloze telefoontoestellen plaatsen of televisietoestellen, maar ze moeten zich gedragen naar het reglement van inwendige orde dat zal goedgekeurd zijn door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van stemmen.

De openbare telefoon mag geplaatst worden in de privatieve kavels op kosten, risico en gevaar voor hun eigenaar. De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige privatieve ruimten niet stoort. De bedrading en de aansluitingen mogen niet langs de gevels gebeuren.

De radio – en televisiedistributie zal worden geplaatst. Alleen de daarvoor voorziene kanalisaties mogen worden gebruikt. De mede – eigenaars zo zij er gebruik van maken, zijn verplicht op dit systeem aan te sluiten met uitsluiting van elke privatieve inrichting van dezelfde aard, tenzij mits schriftelijk akkoord van de syndicus.

De kosten van onderhoud en vernieuwing van deze installatie zijn ten laste van al de mede – eigenaars van het gebouw, zelfs als sommige eigenaars er geen gebruik van maken.

Wanneer de eigenaars nalaten de nodige werken uit te voeren aan hun eigendom en door hun ontstentenis van en de andere kavels of de gemeenschappelijke gedeelten blootstellen aan beschadigingen of welkdanig nadeel, heeft de syndicus van rechtswege alle machten om over te gaan, op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft, tot dringende herstellingen in de privatieve lokalen.

Artikel 10. De grenzen van het genot van de privatieve gedeelten. Harmonisch geheel

Niets, wat de stijl en het harmonisch geheel van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privatieve titel van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie / vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en, voorzover het de architectuur van de gevels aan de straat betreft, met het akkoord van een architect door de algemene vergadering van de mede – eigenaars of bij hoogdringendheid van de syndicus aangesteld.

Verhuring

De mede – eigenaar kan zijn privatieve eigendom verhuren. Hij is alleen verantwoordelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner; hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede – eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk zouden gemachtigd zijn.

De verhuring en de bewoning mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achterswaardigheid.

Het verhuren van gedeelten van panden is verboden.

Een kelder, autostaanplaats of bergplaats of andere aanhorigheid mag eventueel onafhankelijk van het pand waarvan zij een onderdeel vormt, verhuurd worden, doch enkel ten voordele van een gebruik van het gebouw.

Ingeval van verhuring wordt de huurder geacht kennis te hebben genomen te hebben van onderhavige bepalingen, alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen, en deze aanvaard te hebben: hij verplicht er zich toe zich te schikken naar alle beslissingen die later door de algemene vergadering zouden worden getroffen.

De eigenaar verbindt er zich toe zijn huurder in te lichten over al deze beschikkingen, doch blijft hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van de gemeenschap van mede – eigenaars.

De promotor of zijn aangestelde bemiddelt gedurende tien jaar inzake verhuur aan de gangbare barema's. Na verloop van vijf jaar wordt deze bemiddeling niet exclusief doch met dien verstande dat de promotor of zijn waarnemer voorrang heeft ook bij dubbelverhuur. Dit bemiddelingsvoorrecht houdt echter automatisch en onmiddellijk op indien de promotor of zijn aangestelde in gebreke is inzake het niet doorstorten van huurgelden binnen de zestig dagen na aanvang van elke huurperiode. Indien de koper geen gebruik wenst te maken van deze bemiddeling zal de eigenaar een eenmalige vergoeding betalen van zeshonderd twintig euro aan het kantoor.

De huurovereenkomst moet de huurders van de panden de verplichting opleggen om het reglement van mede – eigendom, de desbetreffende wijzigingen, benevens de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering, indien deze de huurders aanbelangen, na te leven.

De eigenaars verbinden zich de huurders de verplichting op te leggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid jegens de andere eigenaars van het gebouw en de burens doeltreffend te verzekeren.

Bij overtreding door een huurder van een beschikking van het reglement van mede – eigendom en inwendige orde van het gebouw kan de eigenaar, na een verwittiging van de syndicus, gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

De mede – eigenaar verbindt er zich toe bij deze om in geval van verkoop een onherroepelijk en exclusief mandaat tot verkoop van zijn kavel en parking te geven aan de promotor of één door hem aangestelde die zal handelen als makelaar overeenkomstig de barema's vastgesteld door C.I.B.

Dit mandaat zal in werking treden vanaf het ogenblik dat de eigenaar een aangetekend schrijven heeft gericht aan de promotor of één door hem aangestelde waarin hij de koopprijs mededeelt. Dit mandaat zal geldig zijn voor een periode van zes maanden en zal stilzwijgend vernieuwd worden behalve vooropzeg te geven minstens twee maanden voor het verstrijken van de termijn bij aangetekend schrijven.

Na deze termijn kan de verkoper zelf verkopen aan wie hij wil op voorwaarde dat de koopprijs niet minder bedraagt dan de koopprijs die hij had

vastgesteld in zijn aangetekend schrijven.

Indien de eigenaar desgevallend verkoopt aan een kandidaat koper aangebracht door de promotor of één door hem aangestelde of indien hij verkoopt onder de bovenvermelde prijs zal hij het normale commissieloon op de verkoopprijs verschuldigd zou zijn aan de bouwpromotor of één door hem aangestelde.

BESTEMMING VAN DE PRIVATIEVE PANDEN

Kelders

Het is de eigenaars toegelaten onderling van kelder te wisselen bij authentieke, aan overschrijving onderworpen akte.

Een eigenaar kan altijd door een aan overschrijving onderworpen akte, zijn kelder die zijn eigendom is, aan een andere eigenaar verkopen.

De kelders kunnen ook verkocht, overgedragen of verhuurd worden, aan derden die niet – eigenaars zijn van privatieven in het gebouw.

Autostaanplaatsen

De autostaanplaatsen zijn enkel bestemd voor privaat gebruik, met uitsluiting van alle handels – of industriële voertuigen en alle openbare garages en enkel voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakeningen of constructie. Het onderbrengen van boten waarvan de afmetingen die van een voertuig zoals hierboven niet overtreffen is eveneens toegelaten.

Het stallen van caravans is eveneens verboden.

Auto's op gas zijn niet toegelaten.

Geen enkele herstelplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen zullen er kunnen in ongebracht worden.

Het is verboden er wat ook, al weze het tijdelijk op te stapelen.

Op de toegangsweg naar de garage en de manoeuvreerruimte, zijn, het parkeren, het laten draaien van de motor in vrijloop, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidsverwekkende waarschuwingstoestellen verboden.

De autostaanplaatsen worden in beginsel verkocht aan eigenaars van privatieve lokalen van het gebouw.

De autostaanplaatsen kunnen ook verkocht, overgedragen of verhuurd worden aan derden die niet – eigenaars zijn van privatieven in het gebouw. **VERDIEPINGEN**

De appartementen en studios worden, tenzij anders bedongen in de desbetreffende eerste verkoopakten, gereserveerd voor normale huishoudelijke bewoning; 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 bewoning, doch op voorwaarde dat er niet meer dan één bediende werkzaam is per kamer.

Een eigenaar van twee panden in onderhavige gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor met een maximum bezetting van vier personen, op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

De panden van de verdiepingen mogen worden ingericht voor bewoning, voor het uitoefenen van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voorzover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw. Uitzondering wordt gemaakt voor het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts die gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt.

Nochtans is het, tenzij anders bedongen door de bouwheer, de bewoners of uitbaters van deze panden verboden om lichtreclames en / of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

GELIJKVLOERS

Het gelijkvloers zal kunnen bestemd worden voor het uitoefenen van handel en van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of voor de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen, onder dezelfde voorwaarden. Het geven van zulke bestemming houdt het recht in om alle installaties en appartementen te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

De inrichting van een café, restaurant, hotel, supermarkt of begrafenisonderneming, is slechts toegelaten op grond van de bestemming en toestemming gegeven door de bouwpromotor bij gebrek, van de betrokken algemene vergadering bij gekwalificeerde meerderheid van stemmen zoals voorzien hierna.

Zolang de bouwheer nog niet alle privatieven heeft verkocht mag hij de bestemming van het gelijkvloers vrij bepalen, behalve zou hij zich in een akte verkoop tot het tegendeel heeft verbonden.

TOESTAAN VAN EXCLUSIVITEITEN

In ieder geval is in het verkochte gebouw een immobiliënkantoor toegelaten zonder akkoord van de bouwpromotor.

De mede – eigenaar van een privaat pand aanvaardt door het enkel feit van zijn verkrijging, onherroepelijk dat de bouwpromotor exclusiviteiten kan toestaan of toegestaan hebben, in verband met de uitoefening van bepaalde commerciële en / of beroepsactiviteiten in het bouwproject. De bouwpromotor kan van dit recht gebruik maken zolang hij eigenaar is van tenminste een privaat pand, maar dan enkel voor de hem nog toebehorende panden.

De exclusiviteiten zullen, op straffe van nietigheid en niet tegenstelbaarheid, bij authentieke akte dienen bevestigd te worden en onderworpen aan overschrijving.

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

Voor zover een exclusiviteit wordt of werd toegestaan, is de

beneficiant er toe gehouden de betrokken activiteit in het pand uit te oefenen. Ingeval de beneficiant het pand aanwendt voor een andere bestemming,

vervalt de exclusiviteit automatisch en van rechtswege.

Een exclusiviteit kan overgedragen worden aan een huurder of aan een verkrijger van het pand dat met exclusiviteit werd bevoordeeld.

De bouwpromotor zal in dit verband in naam van de diverse verkrijgers alle wijzigingen en / of aanvullende basisakte, evenals alle nodige andere documenten kunnen ondertekenen, en zal de syndicus er van in kennis stellen.

Artikel 11. Verbouwingen.

De verbouwingswerken aan de gemeenschappelijke gedeelten kunnen maar worden uitgevoerd mits de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering van de mede – eigenaars, beslissing nemend met meerderheid van drie / vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en onder het toezicht van de architect door dezelfde vergadering aangesteld, met uitzondering van deze werken die door de syndicus worden beslist.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of steunende muren, of van wijzigingen van de structuur in gewapend beton, dan mogen deze werken slechts uitgevoerd worden onder toezicht van de architect en een ingenieur, of bij gebreke van dezen, van iedere andere techniker, aangesteld door de algemene vergadering van mede – eigenaars, beslissende met absolute meerderheid van stemmen.

Zowel in het ene als in het andere geval, zullen de aan de architect en ingenieur verschuldigde honoraria ten laste vallen van de mede – eigenaar(s) die de werken doen uitvoeren.

De toelating gegeven door de algemene vergadering, ontslaat in ieder geval niet de mede – eigenaar(s) ten laste van wie de werken worden uitgevoerd, niet van de verantwoordelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse, te voorziend of niet te voorziene schade, die deze wijzigende werken met zich zouden meebrengen aan de privatieve of aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hoofdstuk III. Vereniging van mede – eigenaars.

Artikel 12. Benaming – Zetel.

Deze vereniging wordt genoemd “Vereniging van mede – eigenaars van de “Residentie JACQMAIN”.

Zij heeft haar zetel in het gebouw, meer bepaald te BRUSSEL, E. Jacqmainlaan 137 en is ingeschreven in het KBO onder het nummer 0878.529.790 Artikel 13. Rechtspersoonlijkheid – Samenstelling.

De vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid hebben indien de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een 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.

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.

Alle mede – eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ieder van hen beschikt over een aantal stemmen, gelijk aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 14. Ontbinding en vereffening.

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.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is. Voor zover 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.

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

De afsluiting 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.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de hoger bedoelde overschrijving.

Artikel 15. Patrimonium van de vereniging van mede – eigenaars.

De vereniging van mede – eigenaars kan geen eigenares zijn van roerende zaken tenzij van deze ter vervulling van haar taak.

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.

Bijgevolg kan de vereniging van mede – eigenaars geen titularis zijn van onroerende zakelijke rechten : deze behoren toe aan de mede – eigenaars; dit is het geval met de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede – eigenaars kan derhalve eigenares zijn van alle roerende goederen, noodzakelijk voor het goede beheer van de mede – eigendom en namelijk : gelden, fondsen, gedeponeed bij de bank, een bureel, tekstverwerkers, onderhoudsmateriaal, ... met uitsluiting van alle decoratieve of gebruiksvoorwerpen andere dan deze nodig voor het onderhoud, zoals antennes, schilderijen, voorwerpen die de gemeenschappelijke gedeelten versieren, ...

Artikel 16. Doel.

De vereniging van mede – eigenaars heeft tot doel : het behoud en het bestuur van het gebouw.

Artikel 17. Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede – eigenaars.

De uitvoering van beslissingen die de vereniging van mede – eigenaars veroordeelt kan uitgevoerd worden op het vermogen van iedere mede – eigenaar, evenredig aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het instellen van een vordering bedoeld in artikel 577-9 B.W. 66 3 en 4 en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de mede – eigenaar eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing van de algemene vergadering.

Ingeval van een vordering ingesteld wordt door één van de mede – eigenaars en indien geen beslissing in kracht van gewijsde is gegaan, zal, indien de aansprakelijkheid van de mede – eigenaars in het gedrang komt, gezegde mede – eigenaar bijdragen in de procedurekosten en kosten van de advocaat in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, onverminderd de eindafrekening indien, ingevolge deze beslissing, de vereniging van mede – eigenaars veroordeeld wordt.

Artikel 18. Rechtsvorderingen.

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

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

vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

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

Artikel 19. Organen van de vereniging van mede – eigenaars.

I. Algemene vergadering van mede – eigenaars.

§1 Bevoegdheden.

De algemene vergadering van de mede – eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede – eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere mede – eigenaar.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede – eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten terzake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld zijn haar machten ondermeer de volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus
- de aanstelling van een voorlopige syndicus
- de ontbinding van de vereniging van mede – eigenaars

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede – eigenaars geldig te

Vertegenwoordigen tenzij, alle mede – eigenaars tussenkomen.

§2 Samenstelling.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Wanneer de syndicus of de voorlopige syndicus geen mede – eigenaar is, wordt hij opgeroepen naar de algemene vergaderingen, maar hij zal slechts een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassingen van art. 577-6 § 7 B.W.

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

De noodzakelijk geschreven volmacht, met op straffe van ongeldigheid vermelding van de datum van de bedoelde algemene vergadering, vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

De voorzitter en de secretaris zien de regelmatigheid van de volmachten na en statueren soeverein over dit punt.

Indien een deel van het gebouw aan een onbekwame toebehoort, dan zullen al zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, onder elkander iemand kiezen met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze laatste hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

De volmachten blijven gehecht aan de notulen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Iedere mede – eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

§3 Datum en plaats van de buitengewone algemene vergadering bijeenroepen

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode **zijnde weken 25 en 26** en dit op de plaats aangeduid in de oproepingsbrieven en bij ontstentenis, op de zetel van de vereniging van mede – eigenaars.

§4 Oproeping

De syndicus moet de algemene vergadering bijeenroepen. Hij kan deze tevens bijeenroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

Eén of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

§5 Agenda

De agenda wordt opgesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Alle punten van de agenda moeten in de oproepingen op een

duidelijke wijze worden vermeld.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda staan. Over de punten vermeld onder “diversen” kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn op de agenda.

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

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen van zodra de privatieve gedeelten waarvan ten minste vijf en twintig procent toebedeeld zijn aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, het voorwerp zullen uitgemaakt hebben van een voorlopige oplevering of van een ingenottreding door de verschijner of door de hem aangeduide syndicus; deze stellen dan ook het agenda op.

Deze eerste vergadering verkiest noodzakelijkerwijze de syndicus en eventueel de leden van de raad van mede - eigendom volgens regels van de gewone vergaderingen zoals hieronder omschreven.

§ 6 Samenstelling van de vergadering.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld, wanneer alle mede – eigenaars tegenwoordig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede – eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren.

§7 Beraadslagingen.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede – eigenaars beschikken over één stem per tienduizendsten die zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten.

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.

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede – eigenaar is, onverminderd art. 577-6 §7 B.W., toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

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

hem werd toevertrouwd.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

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

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

Wanneer éénparigheid van stemmen is vereist, dan gaat het niet om de éénparigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, maar om de éénparigheid van de betrokken mede – eigenaren. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

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

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

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

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

Dit register bevindt zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd

worden.

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 8 Speciale meerderheid – Eenparigheid

De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577- 8/2.
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing

aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

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

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.

§9 Rechtsgedingen

a) door een mede – eigenaar.

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 een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

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. Vanaf het instellen van deze vordering 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.

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.

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

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

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

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

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

b) door een bewoner.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

§ 10 Tegenstelbaarheid – Kennisgeving

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.

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.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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 kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

§11 Voorzitterschap – Raad van mede - eigendom – Aanwezigheidslijst.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De vergadering duidt deze jaarlijks met volstrekt meerderheid aan. Bij gebreke van consensus, komt het voorzitterschap toe aan de eigenaar met het grootste aantal stemmen; bij gelijkheid van stemmen aan de oudste onder hen.

De syndicus vervult ambtshalve de rol van secretaris. Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die aan het begin van de zitting, door de eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt getekend; die aanwezigheidslijst zal door de leden van het bestuur voor eensluidend worden verklaard.

Er wordt met vereiste meerderheid een raad van mede-eigendom opgericht, met als wettelijke opdracht toezicht op de werkzaamheden van de syndicus te houden.

Nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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

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

II. De syndicus

§1 Aanstelling

De syndicus niet in het reglement van mede-eigendom wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

§2 Ontslag – Overdracht – Voorlopige syndicus

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen

voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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 voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

§3 Openbaarheid

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

§4 Verantwoordelijkheid – Overdracht

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.

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

§5 Bevoegdheden

Ongeacht de bevoegdheid die hem elders in huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

1. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen,
 - het uitvoeren van alle onderhoudswerken of andere onder de voorwaarden bij huidige statuten voorzien : te dien einde bestelt hij alle arbeiders en werklieden die er voor nodig zijn.
 - het aanwerven en ontslaan van werkvrouwen en ander personeel of onderhoudsfirma,
 - het toezicht op de archieven van de mede – eigendom;
 - het onderhoud en de goede werking van alle gemeenschappelijke diensten,

onder andere, de uitvoering zonder vertraging van de dringende werken of deze door de algemene vergadering beslist, het toezicht op het ruimen van huisvuil, het reinigen van de voetpaden, halls, trappen, manoeuvreerruimten en andere gemeenschappelijke gedeelten;

3. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 B.W., over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6. 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 mede 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 medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

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

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

10. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren;

11. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d), bedoelde mededinging

meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

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

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

15. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgesteld minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

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

17. Wanneer hij zware tekortkomingen komt vast te stellen aan de bepalingen van het reglement van mede – eigendom door bewoners van private kavels of handelingen zou vaststellen die van dien aard zijn dat zij het rustig gebruik storen of schade berokkenen aan de andere bewoners van het gebouw, dan zal hij bij aangetekend schrijven de overtreders ervan verwittigen, alle dringende maatregelen te treffen die de situatie teweegbrengt en hem betekenen dat ingeval van inactiviteit zijnentwege, de syndicus het recht heeft alle maatregelen te treffen die hij nodig acht voor de rust en het goede beheer, die

alles na de raad van mede – eigendom te hebben ingelicht.

18. De betwistingen inzake de gemeenschappelijke gedeelten die ontstaan

met derden of onder eigenaars, te onderzoeken, verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en in geval van hoogdringendheid, alle nodige bewarende maatregelen te nemen.

19. De algemene vergadering bijeen te roepen in de door het reglement van mede – eigendom vastgestelde periode of telkens als dringend in het belang van de mede – eigendom een beslissing moet worden genomen of ook nog wanneer een of meerdere mede – eigenaars in het bezit van ten minste een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten het hem vragen.

20. De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register en er voor zorgen, zonder uitstel, dat het reglement van orde, in functie van wijzigingen beslist door de algemene vergadering, bijgewerkt wordt.

21. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijke of een zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede 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.

22. De vereniging van mede – eigenaars te vertegenwoordigen bij alle authentieke akten namelijk de wijzigingen aan de statuten of elke andere beslissing van de algemene vergadering. De syndicus zal nochtans tegenover de instrumenterende notaris zijn bevoegdheden moeten aantonen door het voorleggen van een uittreksel van zijn benoeming tot syndicus, van deze die hem bevoegd maken om alleen de authentieke te ondertekenen maar ook van het uittreksel van de beslissing die het voorwerp van de authentieke akte weergeeft.

Ten overstaan van de hypotheekbewaarder moet hij zijn bevoegdheid en wat er aan voorafgaat, niet verantwoorden. Zo geldt dit ondermeer voor de wijziging van aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, de overdracht van een gemeenschappelijk deel, van de vestiging van een zakelijk recht op een gemeenschappelijk deel enz.

§5 Vergoeding

Het mandaat van de syndicus of de voorlopige syndicus wordt vergoed; de algemene vergadering stelt de vergoeding vast bij zijn benoeming. §6. Ontslag

De syndicus kan ten allen tijde ontslag nemen mits een opzeg van minstens drie maanden zonder dat deze uitwerking mag hebben voor het verstrijken van een burgerlijk trimester. Dit ontslag moet onder aangetekende zending worden betekend en overgemaakt aan de raad van mede – eigendom of aan de voorzitter van de laatste vergadering.

III. De raad van mede – eigendom

80

Met drie / vierden van de stemmen richt de algemene vergadering een Raad van mede – eigendom op.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

IV. De Commissaris van de rekeningen

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

De Commissaris moet een goede kennis hebben van boekhouding en financieel management en minstens een elementaire kennis van de Wet op de Appartementsmede-eigendom en aanverwante wetgeving. De commissaris hoeft geen mede – eigenaar te zijn.

De Algemene Vergadering bepaalt de duur van het mandaat van de Commissaris. Bij aanvang van zijn mandaat bepaalt de Algemene Vergadering de eventuele bezoldiging van de Commissaris, die moet bestaan uit een vast bedrag. De Algemene Vergadering kan de Commissaris enkel ontslaan omwille van ernstige wettige redenen.

De commissaris kan op elk ogenblik en met onmiddellijke ingang ontslag nemen om gewichtige persoonlijke redenen.

Hij kan bovendien ontslag nemen op iedere jaarvergadering op voorwaarde dat hij zijn ontslag en de beweegredenen daarvan op voorhand ter kennis heeft gebracht van de Algemene Vergadering. De opdracht van de Commissaris bestaat in de controle op de financiële toestand, de boekhouding en de balans van de Vereniging van mede – eigenaars. Dit houdt onder meer in : controle op het omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de mede – eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen en controle op de verdeling en effectieve uitbetaling van de gemeenschappelijke inkomsten. Het is de commissaris uitdrukkelijk toegestaan te allen tijde ter plaatse inzage te nemen van de boeken, brieven en notulen en in het algemeen van alle geschriften van de VME, aan de Syndicus alle ophelderingen en inlichtingen te vragen die hij nodig acht, alle verificaties te verrichten die hij nodig acht, van de syndicus te eisen dat hij aan derden de bevestiging vraagt van de vorderingen op, de schulden tegenover of andere betrekkingen met de VME.

Tenslotte kan de Commissaris steeds een BAV bijeenroepen als hij belangrijke onregelmatigheden vaststelt in het financieel beheer van de Syndicus of in de door de Syndicus gevoerde boekhouding.

Hoofdstuk IV Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

I. Samenstelling van de lasten.

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die kosten die betrekking hebben op :

- a) het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van gemeenschappelijke zaken
- b) de desgevallend aangestelde huisbewaarder, het onderhoudspersoneel : loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, eventuele lasten van voordelen in natura en kosten van het sociaal secretariaat
- c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud, vervanging of afvoer van gemeenschappelijke zaken of materiaal
- d) de gemeenschappelijke verzekeringspremies
- e) 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
- f) de taksen, belastingen en voorheffingen, voorzover deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven
- g) de bezoldiging van de syndicus en eventueel van de leden van de Raad van mede - eigendom
- h) elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privatieve doeleinden gebruikt
- i) de bedragen die door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel "Wanbetaling" beschreven voorschriften worden toegepast.

II.- Verdeling van de kosten : algemeenheden

Behoudens verder gespecificeerde afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten en kosten over alle mede-eigenaars van een gemeenschap van mede-eigendom verdeeld, dit in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in deze gemeenschap.

Zo de basisakte, onderverdeeld in algemene basisakte voor een gans project en bijzondere basisakte per gemeenschap van gebouw of deelgebouw, een meervoudig stelsel van aandelen bepaalt, zal de verdeling van de kosten gebeuren volgens de er in voorgeschreven verdeelsleutels.

Desgevallend wordt een onderscheid gedaan tussen "Algemene gemeenschappelijke lasten" die wegen op de ganse gemeenschap van het bouwproject en "bijzondere gemeenschappelijke lasten" die slaan op de gemeenschap van een gebouw

Tenslotte dient de aandacht getrokken op "Gemene Aanvangslasten" die nodig zijn voor het begin van het gebruik van de algehele gemeenschap of van een deelgemeenschap, en dit niet begrepen zijn in de verkoopprijs bepaald door de promotor

Dit zijn ondermeer de kosten voor overname en ingebruikstelling van het gebouw, project of deelgebouw.

Worden terzake vermeld bij wijze van voorbeeld :

- de kosten desgevallend noodzakelijk voor voorverwarming der gemene en privatieve delen met het oog op drogen van de lokalen
- de kosten voor installatie en onderhoud inzake brandpreventie
- gemeenschappelijk materieel zoals installaties en apparatuur voor buitenverlichting, vuilnisemmers, voetmatten voor gemeenschappelijke hallen, enz. te dragen naar verhouding van ieders aandeel in de gemene delen

de kosten van aansluiting op openbare nutsvoorzieningen van op de openbare weg tot aan de gemeenschappelijke en/of individuele tellers, gemeenschappelijke tellerskasten die of individueel, of in verhouding tot het aandeel in de gemene delen, of per fractie, al naargelang het geval, die in rekening zullen gebracht worden bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen. De kosten zullen nader gespecificeerd worden door artikel tien van de verkoopvoorwaarden.

Het modelappartement en de niet verkochte leegstaande appartementen van de promotor dienen niet bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten tenzij de brandverzekering

Verdeling der verbruikskosten

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten individueel "meetbaar" zijn, of er elders hiervan wordt afgeweken.

a) indien de bouwpromotor afzonderlijke meters voor warm en/of koud water installeerde, wordt de verdeling van het gebruik ervan gedaan op basis van het op bedoelde meters aangegeven gebruik, overeenkomstig de geldende of voorafbepaalde eenheidsprijs. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met bijzondere meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

b) wanneer door de promotor warmtemeters voorzien werden, wordt bepaald dat steeds dertig procent van de brandstofkosten voor verwarming ten laste valt van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs wanneer zij geen gebruik maken van de verwarming.

De overige zeventig procent wordt verdeeld over de mede-eigenaars volgens de aanwijzingen van de warmtemeters en zulks volgens de bepalingen van de firma belast met de plaatsing, de controle, het onderhoud en de

opneming van deze meters.

Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met bijzondere meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

c) bovendien wordt bepaald dat de garage, kelders, staanplaatsen waaraan aandelen worden toegekend, niet bij de verwarmingskosten noch de warmwaterkosten worden betrokken, hetzij er in bedoelde gebouwen verbruik mogelijk is

d) bij het ontbreken van individuele meters of normen, zal de bijdrage voor warm en koud water van eventuele commerciële panden op het gelijkvloers waarvan het aantal aandelen groter is dan van het grootste appartement, gelijk zijn aan de bijdrage van het appartement dat het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezit.

Deze afwijking vervalt indien een groot commercieel pand verdeeld wordt in verschillende kleinere panden, of er zou vastgesteld worden dat de bestaande installaties uitgebreid werden en/of het verbruik van warm en koud water vermeerdert en hoger komt te liggen dan het verbruik van het type appartement met hetwelk het vergeleken werd om een forfaitaire tussenkomst vast te stellen.

Eerste gemeenschappelijke lasten

De eerste gemeenschappelijke lasten, te betalen of terug te betalen aan de syndicus zijn :

- 1) de kosten van aansluitingen en de kosten van plaatsing en openstellen van de gemeenschappelijke tellers voor gas, water en elektriciteit.
- 2) de kosten van verbruik van water, gas en elektriciteit voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
- 3) de verzekeringspremies door de syndicus of verschijner aangegaan.
- 4) de eerste kosten van verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten, als daartoe aanleiding bestaat.

Iedere mede-eigenaar komt tussen in deze gemeenschappelijke lasten in verhouding tot de aandelen die hij in de gemeenschappelijke gedeelten heeft.

Gemeenschappelijke werkingslasten.

Evenals de lasten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten worden ook de lasten voortvloeiende uit gemeenschappelijke behoeften, gedragen door de mede-eigenaars in functie van hun rechten in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens anders aangeduid in huidig reglement van mede-eigendom.

Dit zijn de uitgaven van water, gas en elektriciteit voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten van aankoop, onderhoud en vervanging van materiaal en gemeenschappelijk roerend goed, afvaldozen, gereedschappen en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw, het loon van de syndicus, de bureelbenodigdheden, briefwisseling, de kosten van verlichting der gemeenschappelijke gedeelten, het verbruik van

elektriciteit voor de liften, het onderhoudsabonnement en de er meegepaard gaande herstellingen van deze enz., die worden geacht algemene gemeenschappelijke lasten te zijn, tenzij zij, ingevolge de statuten, een bijzondere last zouden zijn.

Iedere mede-eigenaar van een privaat pand zal, met uitzondering van de bouwpromotor, door storting van een eenmalige provisie, zijn aandeel in het werkingsfonds dienen te betalen op de residentie rekening, in verhouding tot zijn aantal aandelen in de gemeenschap. Het werkingsfonds dient de kosten te dekken van een vooraf bepaalde periode, rekening houdend met de hoogste betaalpieken, en de termijn nodig voor het opmaken van de afrekeningen en het incasseren van de aldus door de mede-eigenaars verschuldigde bedragen.

Ingeval van verkoop van een privaat pand zal de eenmalige provisie terugbetaald worden, onder aftrek van de schuldig gebleven kosten en de eindafrekening. In zulk geval zal aan de syndicus kwijting gegeven worden.

Het is een mede-eigenaar verboden zijn rechten op het werkingsfonds 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 bekomen dient te worden.

De betaling van de gemeenschappelijke kosten door de eigenaar van een privaat pand mag in geen geval door middel van deze eenmalige provisie geschieden.

Het globaal bedrag van het werkingsfonds kan door de syndicus aangepast worden aan de evolutie van de kosten

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, inzonderheid voor de uitvoering van omvangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een bijkomende en tijdelijke provisie opvragen, waarvan hij het bedrag in overeenstemming daarmee vaststelt.

Reservefonds

Vanaf de eerste statutaire algemene vergadering wordt een "reservefonds" opgericht. Dit fonds wordt samengesteld uit de samengevoegde forfaitaire bedragen die aan de hele betrokken gemeenschap worden in rekening gebracht via de gebruikelijke afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

Deze fondsen worden gedeponneerd op een deposito of andere spaar rekening en kunnen enkel aangewend worden voor belangrijke investeringsuitgaven na beslissing van de desbetreffende algemene vergadering. De hoegrootheid van het fonds wordt afgeleid uit een afschrijvingstabel van de gemeenschappelijke installaties en de te verwachten grote werken.

Inwerkingtreden van het stelsel van mede-eigendom in verband met de gemeenschappelijke kosten

Alle mede-eigenaars zonder uitzondering, zelfs zij wier privaat pand

niet zou zijn voltooid of voorlopig opgeleverd, om welke reden ook, dienen de gemeenschappelijke lasten overeenkomstig bovenstaande artikels te dragen vanaf dat vijftientig procent van de aandelen van de betrokken gemeenschap van mede-eigendom voorlopig opgeleverd werd.

De kosten gemaakt voor de datum dat vijftientig procent van deze aandelen opgeleverd werd, dienen te worden gemeld, verdeeld, aangerekend en geïncasseerd door de bouwpromotor die in de verbruiks- en andere kosten slechts zal tussen komen voor een forfaitair bedrag van maximum tien procent van hetgeen normaal aan deze niet verkochte privatieven zou kunnen aangerekend worden en dit zolang er nog niet verkochte of niet voorlopig opgeleverde privatieven in de betrokken gemeenschap zullen bestaan.

Anderzijds zal de bouwpromotor nooit dienen tussen te komen in gemene kosten betreffende verfraaiingwerken, verbeteringen en andere niet noodzakelijke werken.

Begroting

Bij de aanvang van het financieel beheer van een gemeenschap van gemene delen, 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.

Artikel 21. Persoonlijk verbruik.

Het persoonlijk verbruik van gas, water en elektriciteit en alle kosten, verbonden aan deze diensten, worden betaald en gedragen door iedere eigenaar.

Artikel 22. Belastingen.

Tenzij de belastingen met betrekking tot het gebouw, rechtstreeks door de administratieve macht op iedere private eigendom zou gevestigd zijn, zullen deze belastingen verdeeld worden onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 23. Burgerlijke aansprakelijkheid.

De aansprakelijkheid van de eigenaar van het gebouw (Art. 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen, alle lasten van het gebouw worden verdeeld volgens de aandelen van mede-eigendom van elke kavel, voor zover, wel de verstaan, het gaat om gemeenschappelijke zaken en onafgezien van het verhaal dat de mede-eigenaars kunnen hebben tegen dezen, die persoonlijk aansprakelijk kunnen gesteld worden, zowel derden als mede-eigenaars.

Artikel 24. Verhoging van de lasten door de schuld van een mede-eigenaar.

In het geval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner door zijn schuld de gemeenschappelijke last verhoogt, dan zal hij alleen deze verhoging dragen.

Artikel 25. Inkomsten ten voordele van de gemeenschappelijke gedeelten.

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

Indien er op de gelijkvloers geen deur naar de gemene delen uitkomt, dan dient het gelijkvloers niet tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten uitgezonderd de brandverzekeringspremie en eventuele herstellingskosten van het dak.

De niet verkochte leegstaande appartementen van de promotor dienen niet bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten tenzij de brandverzekering.

Het modelappartement dient gezien de niet-bewoning bij te dragen voor drieëndertig procent van een identiek appartement, dat er onder of boven ligt en dit gedurende een periode van vijf jaar, aanvang nemend bij de definitieve oplevering.

Artikel 26. Wijziging in de verdeling van de lasten.

De algemene vergadering beslissende met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen kan de verdeling van de algemene gemeenschappelijke gemene lasten wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het vonnis met kracht van gewijsde, voorafgaan, dan zal de syndicus binnen de maand ervan voor de komende vergadering een nieuwe afrekening opmaken zonder dat deze afrekening een periode van meer dan vijf jaar mag te boven gaan.

Deze afrekening moet goedgekeurd zijn door de algemene vergadering, bijeengeroepen door de zorgen van de syndicus binnen de twee maanden van hoger vermelde beslissing.

De afrekening omvat de bedragen welke moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten werden verminderd, alsmede de bedragen die iedere mede-eigenaar wiens aandelen in de lasten werden verhoogd, moet betalen.

Deze betalingen moeten worden gedaan zonder intrest binnen de twee maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake, wordt geacht te zijn verjaard voor de periode die de vijf jaar overschrijdt voor de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegaan vonnis dat de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten heeft uitgesproken, te boven gaat.

Bij overdracht van een kavel, zal de schuldvordering of de schuld

waarvan hierboven sprak, ten voordele zijn of gedragen worden door de overdrager en overnemer pro rata temporis. De in overweging te nemen datum zal deze zijn waarop de overdracht vaste datum heeft gekregen (art. 1328 van het Burgerlijk wetboek).

Artikel 27. Overdracht van een kavel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus

pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

Onder " werkkapitaal " wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder " reservekapitaal " wordt verstaan de som van de periodiek

ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Hoofdstuk V Herstellingswerken.

Artikel 28. Algemeenheden

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars, naargelang het aandeel van ieder van hen in de gemeenschappelijke gedeelten, behalve in deze gevallen, waar de statuten anders beslissen.

Artikel 29. Aard van de herstellingen en werken.

De herstellingen en de werken worden ingedeeld in twee categorieën :

- dringende herstellingen ;
- niet-dringende herstellingen ;

Artikel 30. Dringende herstellingen.

De syndicus beschikt over volledige bevoegdheid de werken die een uitgesproken dringend karakter hebben, uit te voeren, zonder daarvoor de toelating te moeten vragen aan de vergadering, en de mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met dringende werken : alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot behoud van het goed zoals deze vermeld in "Guide pratique pour l'entretien des bâtiments" (C.S.T.C.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking dient genomen.

Artikel 31. Herstellingen en niet-dringende werken.

Deze werken moeten aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars met samen ten minste een/vierde van de aandelen bezitten en deze aanvragen zullen worden onderworpen aan de volgende vergadering.

Deze werken kunnen slechts worden beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zij zullen derhalve voor ieder verplicht zijn.

Artikel 32. Erfdienstbaarheden aangaande werken.

Wanneer de syndicus het nodig acht, dan moeten de mede-eigenaars toegang verlenen, door hun privatieve ruimten (bewoond of niet) voor alle toezichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemeenschappelijke gedeelten. Hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de private kanalen, zo een onderzoek er van door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens toegang verschaffen tot hun ruimten, en dit zonder vergoeding aan de architecten, aannemers enz., die herstellingen en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve gedeelten, toebehorend aan andere mede-eigenaars, uitvoeren, met dien verstande dat de werken moeten worden uitgevoerd met bekwame spoed.

Behoudens indien het gaat om dringende herstellingen, kan deze toegang slechts aangevraagd worden van één juli tot éénendertig augustus.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een

sleutel van hun privatieve ruimte af te geven aan een lasthebber, wonend \$, waarvan de naam en het adres moeten gekend zijn door de syndicus, om aldus toegang te krijgen tot de privatieve ruimten, voor het geval zulks nodig blijkt.

Ieder die zich niet voegt naar deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten, verbonden aan deze nalatigheid.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen van de herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, herstellingen die beslist werden volgens hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van wezen.

Het zelfde geldt, gedurende de ganse duur van de bouwwerken van het gebouw; de mede-eigenaars moeten eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, de ongemakken dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke dienstverleningen, tijdens de voltooiingwerken aan de gemeenschappelijke gedeelten of andere privatieve gedeelten van het gebouw.

De ambachtslui zullen toegang mogen hebben tot deze gedeelten waar gezegde werken moeten worden uitgevoerd en de materialen die gebruikt worden, worden gedurende deze ganse periode vervoerd in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar daarna werken van een zekere omvang laat uitvoeren, dan kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen waar materialen of andere zaken worden opgeslagen worden door de syndicus duidelijk afgebakend. De eigenaar die verantwoordelijk is voor de werken, is gehouden deze plaats en de omgeving ervan te herstellen in een perfecte toestand. Laat hij na zulks te doen binnen de acht dagen, zoals nu bepaald, dan zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken eigenaar, te doen overgaan tot uitvoering van de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling vereist is. De kosten worden gedragen door de belanghebbende eigenaar.

Hoofdstuk VI De aansprakelijkheid in het algemeen

Verzekeringen - Heropbouw.

Artikel 33. Over de aansprakelijkheid in het algemeen.

De aansprakelijkheden die kunnen voortvloeien uit hoofde van gedeelten van het gebouw, zo gemeenschappelijke als privatieve, met uitzondering nochtans van alle schade die het gevolg is van een daad van de bewoner, zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars, pro rata het aantal aandelen van ieder ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars, door de geburen of door gelijk welke derden.

Deze risico's worden gedekt door verzekeringen onderschreven door tussenkomst van de syndicus, in de mate en voor bedragen vastgesteld door de algemene vergadering, onverminderd het supplementaire bedrag dat iedere

mede-eigenaar kan vorderen voor de verzekering van zijn privaat deel, dit alles onder voorbehoud van de algemene bepalingen, hierboven aangehaald.

De syndicus doet, te dien einde alle nodige stappen. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars, in de verhouding tot de coëfficiënten van mede-eigendom (behoudens voor wat betreft de premies, verbonden aan het supplementaire bedrag op de privaat gedeelten, deze laatste zijnde voor de rekening van de eigenaar en of zijn rechthebbenden, enige begunstigden van de bijkomende verzekering).

In deze gedachtegang, zullen de eerste verzekeringen afgesloten worden door de eerste syndicus of de promotor, in het belang van de mede-eigenaars. Deze zullen hem de premies terugstorten door hem betaald, prorata ieders aandeel.

De mede-eigenaars zullen, wanneer zulks wordt gevraagd, hun medewerking verlenen om deze verzekeringen af te sluiten en de nodige akten te tekenen, en bij gebreke daarvan zal de syndicus van rechtswege en zonder te moeten overgaan tot een ingebrekestelling deze in hun plaats geldig tekenen.

Artikel 34. Wederzijdse afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.

Ten einde de mogelijkheden van betwistingen te verminderen, en de wederzijdse lasten van verzekeringen te verminderen, worden de mede-eigenaars verondersteld uitdrukkelijk te verzaken, onder elkander en tegenover het personeel van ieder van hen, alsook tegen de syndicus, eventueel de raad van beheer, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, aan hun eventueel recht op schadeloosstelling wegens overslaande brand, ontstaan in een gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden, behoudens de gevallen van kwaad opzet of zware fout gelijkgesteld met kwade trouw.

Hetzelfde geldt voor de andere waarborgen van de brandpolis en de polissen door de syndicus onderschreven, namelijk inzake waterschade en glasbraak.

De eigenaars verplichten er zich toe er voor te zorgen dat hun huurders of de bewoners, ten welke titel ook, deze afstand aanvaarden, op straffe van persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het verzuim ervan.

Te dien einde, verbinden zich de mede-eigenaars, om in alle overeenkomsten met betrekking tot de bewoning van hun goed, een clause in te lassen waarbij zij zich laten leiden door de wezenlijke bepalingen van de volgende tekst :

"De huurder is er toe gehouden een verzekering af te sluiten voor de roerende goederen en de inrichting die hij zal uitgevoerd hebben in de door hem in huur genomen ruimten, tegen brandrisico's, waterschade, ontploffing en het verhaal dat de geburen tegen hem kunnen nemen voor materiele schade aan hun goederen toegebracht.

Deze verzekeringen moeten worden afgesloten bij dezelfde

maatschappij als deze die de gebouwen verzekert.

De huurder dient aan de verhuurder zowel het bestaan van deze verzekeringen als de betaling van de jaarlijkse premies te verantwoorden op elk verzoek van deze laatste.

De jaarpremies van deze verzekeringen zullen exclusief ten laste zijn van de huurder.

De huurder verzaakt vanaf heden, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk voor zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners en zijn personeel, aan elk verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn verhuurder, de andere mede-eigenaars en hun personeel, als mede tegen de syndicus, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, namelijk uit hoofde van de artikelen 1386, 1719-3 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade toegebracht aan zijn eigen goederen en/of deze van anderen, die zich in de ruimten die hij betreft, bevinden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij(en) verwittigen van deze verzaking hen verzoekend, de verhuurder daarvan in kennis te stellen." Artikel 35. Verzekering

Het gebouw wordt verzekerd tegen risico's van brand, blikseminslag, ontploffingen, vliegtuigongevallen, elektriciteitsschade, storm en aanverwante risico's, zulks door een of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten :

- a) het gebouw voor de waarde van de heropbouw
- b) het verhaal van de burens
- c) onbeschikbaarheid van het gebouw
- d) de kosten van pompiers, bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud
- e) de kosten voor het reinigen en de afbraak

Deze gevaren en waarborgen worden gedekt door de zorgen van de syndicus, handelend voor rekening van al de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, zowel voor de privatieve gedeelten als voor de gemeenschappelijke gedeelten, door één en hetzelfde contract, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, tegen de syndicus, gebeurlijk de raad van beheer, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw met de leden van hun personeel, ten welken titel ook, met uitzondering, welverstaan, van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.

In dit geval nochtans, is het verval van recht slechts toepasselijk op de persoon in kwestie en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen deze die de schade veroorzaakte.

Artikel 36

A. Over de burgerlijke aansprakelijkheid aan derden - gebouw - liften

B. Glasbreuk en waterschade

C. Personeel

A. De syndicus onderschrijft eveneens voor rekening van de mede-eigenaars in die mate en voor het bedrag bepaald door de algemene vergadering, een polis van verzekering, jaarlijks opzegbaar en die de verantwoordelijkheid dekt van de mede-eigenaars en hun personeel voor de ongevallen, veroorzaakt aan mede-eigenaars, bewoners van het gebouw, dezen die er tijdelijk vertoeven en aan derden, wie zij ook mogen zijn, omwille van :

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw
- hetzij het gebruik van de liften
- hetzij voor welke andere onvoorziene oorzaken, voor de welke de verantwoordelijkheid zou kunnen worden gelegd op het geheel van de mede-eigenaars (neerstorten van materialen, schoorstenen enz.) of op één van hen.

B. In het kader van de bepalingen van het artikel 33 hierboven, onderschrijft de syndicus eveneens een polis "glasbreuk" voor de gemeenschappelijk gedeelten die het meest blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" tot dekking van de schade aan het gebouw als gevolg van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van buizen, kanalen, goten en van ieder watertoestel van het gebouw, of als gevolg van insijpelingen van water en regen door de daken, platformen en gevels, dit alles volgens de modaliteiten met de verzekeraars overeen te komen.

Deze contracten zijn eveneens jaarlijks opzegbaar.

C. Het onderhoudspersoneel wordt door de syndicus verzekerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 37. Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen.

De beslissingen omtrent het bedrag van het te verzekeren kapitaal, omtrent eender wat ook, evenals omtrent de clausules en voorwaarden van de te onderschrijven polissen, zullen bekrachtigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen. De eerste verzekeringen waarvan hoger sprake zullen echter ambtshalve verplicht bekrachtigd worden.

In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Wanneer er een extra-premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van zijn privatieve kavel, of in het algemeen om elke persoonlijke reden, eigen aan één der mede-eigenaars, dan valt deze extra-premie uitsluitend ten laste van deze laatste.

Artikel 38. Schadegeval

Bij schadegeval worden de schadevergoedingen toegekend ingevolge

de polis, geïnd door de syndicus en op de bank gestort, maar steeds op een speciale rekening.

Te dien einde zal de syndicus van de verschillende mede-eigenaars alvorens over te gaan tot de betaling of de aanwending tot heropbouw van de hen respectievelijk toekomende vergoeding, de overlegging vorderen, op kosten van ieder van hen, van een hypothecair overschrijvings- en inschrijvingsbewijs, en dit om rekening te kunnen houden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers. De syndicus zal zulks doen voor de uitbetaling of het gebruik ervan voor de heropbouw, van de vergoedingen die hun respectievelijk toekomen.

In voorkomend geval, doet hij genoemde schuldeisers tussenkomen bij de afrekening van voornoemde schadevergoedingen.

Artikel 39. De aanwending van de schadevergoedingen

De aanwending van deze schadevergoedingen wordt als volgt geregeld :

A. Indien het schadegeval gedeeltelijk is ten belope van minder dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan zal de syndicus de schadevergoeding die door hem geïnd werd, aanwenden tot het herstel in hun oorspronkelijke staat van de beschadigde plaatsen. Zo de schadevergoeding onvoldoende is om tot herstelling over te gaan, dan zal het supplement verhaald worden door de syndicus op alle mede-eigenaars die verplicht zijn om hun aandeel te betalen binnen de drie maanden van de opvraging door de syndicus. Wordt, binnen deze termijn niet betaald, dan lopen de intresten gelijk aan de discontovoet, toegepast door de Nationale Bank van België, vermeerderd met drie ten honderd. Deze intresten lopen van rechtswege zonder ingebrekestelling, op wat verschuldigd is, behoudens het verhaal van hen tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw van een meerwaarde op het goed genieten ten belope van deze meerwaarde.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde speciale rekening worden gestort.

Indien de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

B. Indien het schadegeval totaal is, of gedeeltelijk ten belope van meer dan vijftig ten honderd van de heropbouwwaarde van het gebouw, dan wordt de schadevergoeding aangewend voor de wederopbouw van het gebouw, tenzij een algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw, en met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars voor het geval van volledige heropbouw.

Indien de schadevergoeding onvoldoende is om de werken van de wederopbouw te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom en is opeisbaar binnen de

drie maanden van de algemene vergadering die dit supplement zal hebben bepaald. Van rechtswege en zonder ingebrekestelling, wordt binnen deze termijn het bedrag niet betaald, dan wordt op hetgeen te betalen blijft, een intrest aangerekend gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België vermeerderd met drie ten honderd.

Elk te innen bedrag zal door de syndicus op bovenvermelde speciale rekening worden gestort.

Het bevel de werken te beginnen zal door de syndicus slechts kunnen worden gegeven, voor zover de algemene vergadering van mede-eigenaars er toe beslist heeft met de meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

In ieder geval, wanneer de algemene vergadering beslist tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw, zijn de mede-eigenaars die geen deel zouden hebben genomen aan de stemming en/of die gestemd hebben tegen het voorstel van wederopbouw, bij voorrang gehouden, tegen gelijke prijs en voorwaarden, afstand te doen van hun rechten en hun schadevergoedingen in het gebouw, aan de andere mede-eigenaars, of indien niet allen wensen te verwerven, aan deze mede-eigenaars die erom vragen.

Die vraag moet worden gesteld bij aangetekend schrijven gericht tot de weigerende mede-eigenaars, binnen de termijn van een maand te rekenen van de dag waarop de beslissing tot gedeeltelijke heropbouw door de algemene vergadering werd genomen.

Een afschrift van de aangetekende brief zal ter kennisgeving worden verstuurd aan de syndicus.

Bij ontvangst van bovengenoemd aangetekend schrijven, zullen de mede-eigenaars die niet deel namen aan de stemming of die tegen de beslissing tot gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw stemden, alsnog de mogelijkheid hebben, zich bij deze beslissing aan de sluiten door middel van een aangetekende brief, verstuurd, binnen de achtenveertig uren aan de syndicus.

Voor de mede-eigenaars die volharden in hun voornemen het gebouw niet gedeeltelijk te herbouwen, zal, van de overdrachtprijs, een som afgehouden worden, gelijk aan, hun proportioneel aandeel in het tekort voortvloeiende uit de ontoereikendheid van de verzekering.

De weerspannige mede-eigenaars hebben een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering die tot de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw besloot, om afstand te doen van hun rechten en schadevergoedingen in het gebouw.

Bij het niet naleven van deze termijn, zijn zij gehouden deel te nemen aan, de gedeeltelijke wederopbouw van het gebouw, net alsof zij ervoor hadden gestemd.

De prijs van de eigendomsoverdracht, zal bij ontstentenis van akkoord tussen partijen, worden bepaald door twee deskundigen aangesteld bij beschikking door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het gebouw, op vraag van de meest gerede partij en met de

mogelijkheid voor de deskundigen beroep te doen op een derde deskundige om te beslechten; is er geen overeenstemming over de keuze van de derde deskundige, dien wordt deze op dezelfde wijze aangesteld.

De prijs zal contant betaald worden.

De vernietiging, zelfs de totale, van het gebouw, brengt op zich, niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich mede. Wordt het gebouw niet weder opgebouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld of geveild.

De schadevergoeding van de verzekering en de opbrengst van de eventuele veiling zullen onder de mede-eigenaars worden verdeeld in verhouding tot hun respectievelijke rechten, bepaald door hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd de rechten van de hypothecaire schuldeisers.

Artikel 40. Over de bijzondere verzekeringen.

A. Indien er verfraaiingwerken werden uitgevoerd door de mede-eigenaars aan hun eigendom, dan behoren zij deze op hun kosten te verzekeren; zij kunnen ze nochtans verzekeren via de gemeenschappelijke verzekering, maar onder last de kosten van de extra- premie te dragen, en zonder dat de andere mede-eigenaars dienen tussen te komen in de kosten van herstel.

B. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd aangegaan voor een onvoldoende bedrag, hebben te allen tijde de mogelijkheid, voor hun eigen rekening een aanvullende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde er alle lasten en premies van te betalen.

In beide gevallen hebben de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht op het overschot van schadevergoeding die wordt toegekend als gevolg van deze aanvullende verzekering en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 41 Vernietiging van het in verval geraakt gebouw. Einde van de onverdeeldheid.

In geval een totale of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw, om welke reden ook, vreemd aan een schadegeval gedekt door de verzekering, of nog in de veronderstelling dat het gebouw, namelijk door ouderdom, een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde heeft verloren, en dat omwille van tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars erin bestaat, het gebouw af te breken en weder op te bouwen of te verkopen, behoort het de algemene vergadering van mede-eigenaars te beslissen over deze heropbouw of over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars en eventueel over de verkoop zonder meer, van het gebouw in zijn geheel.

Een beslissing van dergelijk belang kan nochtans enkel op de agenda van een buitengewone algemene vergadering worden gebracht, wanneer zij voorgesteld wordt door de mede-eigenaars die samen minstens de helft van de stemmen hebben.

Daarenboven, kan de beslissing tot slopen en het gebouw en wederopbouw of nog tot de verkoop van het gebouw in zijn geheel door veiling, slechts genomen worden bij meerderheid van de vier/vijfden der stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd, voor het geval van gedeeltelijke wederopbouw en met éénparigheid van stemmen voor het geval van volledige wederopbouw of de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Zowel in het ene als in het andere geval, of nog in de veronderstelling van een totale of gedeeltelijke vernietiging van het gebouw om welke reden ook vreemd aan een schadegeval door de verzekering gedekt, zijn de bepalingen van de hierboven beschreven procedure bij "totaal schadegeval" eveneens van toepassing, zowel deze omschreven in het artikel inzake de overdracht van de aandelen van de mede-eigenaars die stemden tegen de wederopbouw, als deze bepalingen omtrent de aanstelling van deskundigen of nog, deze betreffende de verdeling van de aandelen in geval van verkoop.

TITEL III REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 42. Draagwijdte - Wijzigingen.

Tussen de mede-eigenaars wordt een reglement van inwendige orde vastgelegd, dat hen en hun rechthebbenden bindt.

Het kan worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of de vertegenwoordigde stemmen.

De wijzigingen moeten in het register van processen-verbaal van de algemene vergadering opgenomen worden.

Het reglement van inwendige orde is tegenstelbaar volgens de modaliteiten vermeld bij artikel 19 paragraaf 10.

Iedere bepaling van het reglement van inwendige orde is rechtstreeks tegenstelbaar door hen aan wie zij tegenstelbaar is.

Sectie I Raad van mede - eigendom - Syndicus

Artikel 43. Raad van mede – eigendom

De raad van mede - eigendom is samengesteld uit een voorzitter en drie assessoren.

Ieder lid van de raad van mede - eigendom, verhinderd of afwezig, kan schriftelijk, per telegram of per telex, een lasthebber naar zijn keuze, delegatie verlenen om hem te vertegenwoordigen op de vergaderingen van de raad en er in zijn plaats te stemmen.

Deze lasthebbers handelen in de plaats van hun lastgever en onder de enkele verantwoordelijkheid van deze laatste, ten overstaan van de andere mede-eigenaars.

De raad van mede - eigendom waakt over de werking van de syndicus, en ondermeer over het dringend of onontbeerlijke karakter en de uitvoering van de werken, bedoeld in artikel 30 van de statuten ; zij onderzoekt zijn rekeningen en doet verslag aan de algemene vergadering.

De raad van mede - eigendom beraadslaagt geldig wanneer ten minste drie van haar leden aanwezig zijn.

De beslissingen worden genomen met absolute meerderheid van stemmen, van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter bepalend.

De leden van de raad van mede - eigendom worden aangesteld voor een termijn van drie jaar. Deze is hernieuwbaar.

Naar gelang de noodwendigheden wordt een proces-verbaal van hun beslissingen opgesteld, proces-verbaal dat zal worden ondertekend door de leden die op de vergadering aanwezig waren.

Artikel 44. Aanstelling van de syndicus.

De syndicus wordt verkozen door de algemene vergadering, die de voorwaarden van zijn aanstelling vastlegt, eventueel deze van zijn ontslag, onverminderd deze met betrekking tot zijn aanstelling in huidige statuten.

De algemene vergadering kan de syndicus kiezen onder de al dan niet mede-eigenaars.

Indien de syndicus één der mede-eigenaars is en indien hij geen loon ontvangt, dan kan hij een secretaris aanduiden om de boeken bij te houden.

De vergoedingen van de secretaris worden door de vergadering bepaald. Indien de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, dan neemt de voorzitter van de raad van beheer zijn functie over ; zo de voorzitter zelf afwezig is of in gebreke blijft, dan worden deze functies uitgeoefend door een lid van de raad van beheer, tot op het ogenblik dat een nieuwe syndicus zal zijn aangesteld of de syndicus zijn functies hernomen heeft, onverminderd het recht een voorlopige syndicus aan te stellen.

De voorzitter heeft de bevoegdheden van de voorlopige syndicus, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen, met de absolute meerderheid van de stemmen.

De syndicus sluit een geschreven overeenkomst af met de vereniging van mede – eigenaren.

Artikel 45. Bevoegdheden van de syndicus.

De syndicus heeft het dagelijks beheer van het gebouw tot taak, alsook het algemeen toezicht ervan.

Aldus waakt hij over de goede werking van alle gemeenschappelijke toestellen.

Hij houdt zich bezig met de nodige aankopen en zorgt ervoor dat het beheer wordt uitgeoefend op een economisch verantwoorde wijze.

Door de zorgen van de syndicus zal een onderhoudscontract van de liften worden onderschreven.

Evenzo zal worden onderschreven : een onderhoudscontract van elke andere inrichting die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt, namelijk van de gemeenschappelijke tuin. De syndicus werft de gebeurlijke loontrekkenden van de gemeenschap aan, geeft hun onderrichtingen en ontslaat hen. Hij geeft hun de nodige bevelen en doet hen, op zijn verzoek de

dringende herstellingen uitvoeren.

Hij verzekert de werking van al de gemeenschapsdiensten (verlichting, verwarming, gas, liften, waterbedeling, ophaling van huisvuil, het reinigen van gangen en andere gemeenschappelijke delen).

Alle werken van onderhoud en herstelling gebeuren onder toezicht van de syndicus of als het geval zich voordoet van een technische vertegenwoordiger aangesteld door deze laatste.

De syndicus heeft ook als opdracht het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars, de fondsen bijeen te brengen en ze te storten aan zij die er recht op heeft.

Dit alles gebeurt onder de controle en het toezicht van de raad van mede - eigendom.

Artikel 46. Mandaat van de syndicus.

De vereniging van mede-eigenaars draagt haar bevoegdheden over aan de syndicus, die haar zal vertegenwoordigen en die opdracht heeft haar beslissingen uit te voeren of te doen uitvoeren, zowel voor het dagelijks beheer als voor het bestuur van het gebouw.

Hij verbindt de vereniging van mede-eigenaars voor alle lopende zaken afhangende van de gemeenschappelijke gedeelten ten overstaan van de distributiemaatschappijen van water, gas en elektriciteit, de meest verscheidene leveranciers, besturen enz.

De syndicus neemt kennis van de betwistingen inzake de gemeenschappelijke gedeelten ten overstaan van derden en openbare besturen. Artikel 47. Boekhouding

A. Provisies voor de gemeenschappelijke lasten.

Om het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de over een periode van twaalf maanden geschatte uitgaven in functie van het aantal aandelen die hij bezit de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de verschillende privatieve elementen dit alles onder voorbehoud van het recht voor de syndicus de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie van de kosten, en, teneinde, in ieder geval, een waarborg te vormen voor voormelde periode van twaalf maanden.

De syndicus zorgt ervoor deze provisie aan iedere eigenaar van privatieve delen te vragen om aldus een werkkapitaal voor het beheer van het gebouw samen te stellen.

Het aanvankelijk bedrag van deze provisie wordt door de syndicus bepaald op basis van ramingen en is opeisbaar ten laatste op de dag van de voorlopige oplevering die de inbezitneming van elke privatieve kavel voorafgaat.

Het staat nochtans de verschijner vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privatieve kavel te vragen bij de ondertekening van de authentieke koopakte.

In het geval van uitzonderlijke uitgaven, namelijk voor de uitvoering

van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie vragen waarvan hijzelf het bedrag bepaalt.

De algemene vergadering kan naderhand bijzondere schikkingen nemen in verband met het beheer van dit reservekapitaal.

B. Betaling van de gemeenschappelijke lasten.

Alle mede-eigenaars zijn verplicht aan de syndicus te betalen binnen de tien dagen van de datum waarop zij uitgenodigd werden, de voorschotten en/of de afrekening van de gemeenschappelijke lasten.

Maatregelen bij wanbetaling

a) Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen de gezegde termijn van tien dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een nalatigheidintrest betalen van veertien procent per jaar, iedere begonnen maand telt in haar geheel, te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van tien dagen.

b) vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief, hem door de syndicus toegestuurd, zal de eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van twintig procent van het verschuldigd bedrag. Deze schadevergoedingen zullen ofwel gevoegd worden bij, en deel uitmaken van het reservefonds, ofwel gecrediteerd worden via de gebruikelijke afrekeningen

c) de in gebreke blijvende eigenaar zal, onverminderd de schadevergoeding zoals hiervoor gezegd, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van alle mede-eigenaars, volgens de voorschriften van artikel 577-8 paragraaf 4, 6^o van het Burgerlijk Wetboek.

Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem bij deze uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

De syndicus kan daarenboven van de mede-eigenaar, een bijkomend bedrag opeisen van tien Euro bij eerste herinnering, vijftien Euro bij tweede herinnering, vijftientwintig Euro bij de ingebrekestelling, alsook een forfaitair bedrag van vijfenzeventig Euro dossierkosten voor elk geschil dat aan een advocaat wordt overgemaakt te dien einde staat het de syndicus vrij een verzekering voor juridische bescherming te onderschrijven om zich in te dekken tegen geschillen die ontstaan tussen de vereniging van mede-eigenaars en één van hen.

d) de syndicus kan zelfs, of via een door hem aangewezen bank instelling, de huurbedragen en lasten, tot beloop van de door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigde bedragen, bij diens huurder innen of doen innen. In dit geval wordt bij deze een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus gegeven door ieder van de mede-eigenaars. De huurder wordt in dit geval rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend door de syndicus.

Iedere mede-eigenaar door het enkel feit van aankoop in dit gebouw, verbindt er zich toe deze bevoegdheidsdelegatie op te nemen in door hem

ondertekend verhuurovereenkomsten

Bij niet naleving van aan der voorschriften hiervoor bepaald, zal de syndicus desgevallend van rechtswege roerend beslag mogen uitvoeren op meubilair, stofferend huisraad en dergelijke, zich bevindend in het privaat pand waarvoor de eigenaar in gebreke is van betaling, en deze roerende goederen doen verkopen onder de vorm van gerechtelijke verkoping. Zo ook is de syndicus gerechtigd gas, water en elektriciteit te laten afsluiten voor het privaat pand, op kosten van de betrokken eigenaar

e) 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 betrokken gemeenschap

De gemeenschappelijke lasten kunnen geenszins, worden betaald door middel van de provisie voor gemeenschappelijke lasten, dewelke onaangetast moet blijven. Het bedrag ervan wordt aangepast naargelang het verloop van de kosten en dit om in ieder geval te dienen tot dekking van de lasten over twaalf maanden.

C. Inning van de gemeenschappelijke lasten.

De syndicus is er toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd :

a) de toevoer van water, gas, elektriciteit en centrale verwarming van de eigendom van hij die in gebreke blijft, af te sluiten.

b) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk uitvoeringsmiddel, daarin begrepen het beslag van alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende.

Ter dezer gelegenheid is hij niet gehouden om een bijzondere machtiging te overleggen ten overstaan van de rechtbanken of derden.

c) de huurgelden en bedragen die aan de in gebrekeblijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning er van op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke delegatie van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem ontlasting heeft gegeven.

d) de mede-eigenaars betaling te vragen - ten titel van provisie en in verhouding tot hun aandelen in het gebouw, van het aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de in gebreke blijvende.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te betuigen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde beschikkingen met zich meebrengt ten hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

D. Jaarlijkse rekeningen van de syndicus.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering zijn algemene rekeningen voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt in voorkomend geval ontlasting.

De jaarrekening van de syndicus die aan de algemene vergadering onderworpen wordt, wordt afgesloten op het einde van het boekhoudkundig jaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing van de algemene vergadering.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in de jaarrekening met aanduiding van de door ieder van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de Commissaris van de Rekeningen en aan de syndicus, de fouten die zij in de rekeningen hebben opgemerkt.

Sectie II Uiterlijke aspecten.

Artikel 48. Schoonmaak.

De dienst voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten is toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem hierboven te beurt gevallen zijn.

Het onderhoudspersoneel is in beginsel belast met het reinigen van de gemeenschappelijke gedeelten (inkomhall - gangen enz.)

Bij afwezigheid of bij ingebreke blijven van deze laatste, neemt de syndicus elk initiatief, gebeurlijk in akkoord met de raad van mede - eigendom, om te voorzien in de vervanging en aldus een perfect nette toestand van de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen te verzekeren en namelijk : de voetpaden, de toegangen, de hall van het gelijkvloers, de trappenkooien, de manoeuvreerruimte naar de ondergrond, de gangen van de kelders, de ruimten voor vuilnisbakken, te zorgen voor de verwijdering van het huisvuil.

Artikel 49 .Tuinen.

zonder voorwerp

Artikel 50. Onderhoud en uitzicht.

De schilderwerken aan de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, daarin begrepen de ramen, borstweringen en luiken, en andere uiterlijke versieringen, halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaats grijpen in de periode bepaald door de syndicus of door de algemene vergadering en dit voor de eerste maal één jaar na bewoning.

Dit dient regelmatig te gebeuren zoniet worden klachten met betrekking tot vorst- en vochtschade door gebrek aan onderhoud niet

aanvaard.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Deze werken worden aanzien als gemeenschappelijke lasten als dusdanig te verdelen en zij hebben betrekking op het in stand houden van de gemeenschappelijke gedeelten.

Wanneer de kopers willen overgaan tot het plaatsen :

1) van gordijnen aan de vensters, dan zullen deze laatste van eenzelfde type zijn als deze door de syndicus bepaald.

2) van rolluiken, dan zullen deze eenzelfde kleur hebben als deze door de syndicus bepaald.

3) van overgordijnen, dan zullen deze langs de buitenzijde gelijk zijn aan deze door de syndicus bepaald.

4) zonneschermen of zonnewerende rolgordijnen, dan zullen deze van een model en kleur zijn als bepaald door de algemene vergadering met absolute meerderheid van stemmen.

De werken betreffende de privatieve goederen waarvan het onderhoud, de harmonie van het gebouw betreffen, zullen te gepaste tijde uitgevoerd worden door elke eigenaar derwijze dat het gebouw in goede staat van onderhoud blijft.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, gevels en balkons, noch uithangborden, noch publiciteit, vliegenraam, linnen of welke andere voorwerpen ook ophangen.

Sectie III Inwendige orde.

Artikel 51. Sanitaire leidingen

Toevoerleidingen

1) Het abonnement voor water voor de gemeenschappelijke gedeelten wordt door de syndicus onderschreven.

2) Ieder mede-eigenaar onderschrijft of vernieuwt persoonlijk het abonnement voor water voor zijn privatieve kavel, tenzij de toedeling van water gebeurt door middel van een tussenteller.

3) Als het geval zich voordoet, laat de syndicus jaarlijks in de maand december, aan de watermaatschappij de lijst worden van de privatieve kavels die werden verkocht of overgedragen in de loop van het jaar met opgave van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars dezer.

4) De eerste abonnementsaanvragen mogen geschieden door de promotor van het gebouw in naam van de toekomstige mede-eigenaars.

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, en dergelijke.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van de watermaatschappij (onder andere nooit een aansluiting op een mengkraan)

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van water-closets gootsteen, bad en wastafel zijn slechts voorzien om fecaliën en afval water af te voeren

De eigenaar en/of gebruikers dienen verstoppingen en beschadigingen te vermijden die kunnen ontstaan door

- doorspoelen van papier : enkel toiletpapier in beperkte hoeveelheden, kan door de water-closet leiding verwerkt worden
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.
- ingieten van bijtende producten

Het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, kan zware gevolgen hebben.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke medegebruikers en huurders van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

Artikel 52. Uitzicht - Rust.

De gemeenschappelijke gedeelten, namelijk de halls, de trappen, de overlopen, de uitgangen, de toegangen tot en de manoeuvreerruimtes voor de autostaanplaatsen, moeten ten allen tijde worden vrijgehouden.

Er mag nooit iets, wat dan ook, worden opgestapeld, bevestigd of geplaatst.

In de privatieve gedeelten, is iedere mede-eigenaar vrij, op eigen risico en gevaar, naar zijn goeddunken werken uit te voeren of te laten uitvoeren. Deze werken mogen geen schade toebrengen of de onmiddellijke geburen of andere mede-eigenaars hinderen of nog de stevigheid, de goede staat of de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen.

De tapijten en matten mogen, in geen enkel deel van het gebouw, daarin begrepen de daken en de terrassen, worden uitgeklopt noch uitgeschud.

De bewoners moeten de daarvoor geëigende huishoudelijke toestellen aanwenden.

Noch in de gangen noch op de overlopen mag er enig privaat huishoudelijk werk worden verricht.

Het is uitdrukkelijk verboden, in het gebouw gasleidingen te gebruiken in materialen die onder druk van het gas onderhevig zijn aan breuk ; deze leidingen moeten onbuigzaam en in metaal zijn.

De bewoners van het gebouw hebben de toelating, ten titel van eenvoudige gedoogzaamheid, in het gebouw, niet rondlopende honden, katten en vogels te hebben.

Indien het dier oorzaak is van hinder door gerucht, reuk of wat dan ook, kan, bij beslissing van de syndicus de gedoogzaamheid voor dit dier waaromtrent het gaat, afgeschaft worden.

Voor het geval de gedoogzaamheid wordt afgeschaft, dan brengt het

feit dat men zich niet houdt aan de beslissing van de syndicus met zich mede, dat de overtreder per dag vertraging betaling opgelegd wordt van een bedrag, bepaald door de raad van beheer, dit ten titel van schadevergoeding, onverminderd elke maatregel langs gerechtelijke weg te treffen.

Dit bedrag zal gestort worden bij het reservefonds, dit alles onverminderd de beslissing door de algemene vergadering met absolute meerderheid te nemen.

De meubelen met grote afmetingen moeten in de privatieve kavels gebracht worden langs de gevels. De trappenhuizen mogen daartoe in geen enkel geval worden gebruikt.

Het gebruik van de autostaanplaatsen moet gebeuren met de minste ongemakken voor alle mede-eigenaars en vooral tussen tweeëntwintig en zeven uur.

Het is verboden te claxonneren, de auto te stationeren voor de inrit en in de manoeuvreerruimten teneinde het in- en uitgaande verkeer niet te hinderen.

De gebruikers moeten zich gedragen naar de reglementen door de syndicus beslist inzake de aanduidingen waarmede de toegangen tot de ondergrond zijn uitgerust.

Geen enkele opslag van brandstof of van elk ander ontvlambaar product wordt toegelaten.

De toegang tot de autostaanplaatsen is verboden aan alle personen die geen recht van genot hebben in de mede-eigendom.

Zij die het genot hebben over een autostaanplaats nemen uitdrukkelijk de verplichting op zich de rechten van hun geburen te eerbiedigen en zij zijn persoonlijk verantwoordelijk voor alle overtredingen die in die zin begaan worden door derden die zich beroepen op een toelating die van hen uitgaat.

Veiligheid

De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen tweeëntwintig uur en zeven uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich bekend maken en ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijk apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

De "STOP" en "ALARM" toets die zich in de liften bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

Sectie IV Moraliteit - Rust - Bestemming van de ruimten.

Artikel 53. Wijze van bewoning

a) Algemeenheden

De mede-eigenaars, huurders, personeel en andere bewoners van het gebouw, moeten steeds het gebouw bewonen en er gebruik van maken naar het juridisch begrip van "goede huisvader".

De bewoners moeten er voor waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, door de personen in hun dienst, hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht worden gemaakt; het gebruik van muziekinstrumenten, radio's, televisietoestellen, stereoketens en CD-spelers is toegelaten.

De bewoners dienen er zich aan te houden dat de werking van deze toestellen niet hinderlijk wordt voor de bewoners van het gebouw en dit op straffe van gelijkaardige maatregelen als deze bepaald bij artikel 52 in verband met de aanwezigheid van dieren.

Zo er in het gebouw elektrische toestellen worden gebruikt die storingen veroorzaken, dan moeten deze worden voorzien van uitrustingen die deze storingen dermate verzwakken dat de ontvangst van radiogolven niet worden gestoord.

Geen enkele motor mag in de privatieve delen worden opgesteld, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudelijke toestellen op gang brengen.

Het opstellen en het gebruik van autogene en elektrische lasapparaten, het schilderen met cellulose in het gebouw zijn verboden.

In principe zijn de appartementen uitsluitend bestemd voor bewoning.

De uitoefening van een vrij beroep, onder de enige verantwoordelijkheid van de eigenaar van de privatieve kavel maakt het voorwerp uit van een door de bevoegde administratieve voorafgaandelijke toelating. Deze toelating wordt bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht van de syndicus tenminste vijftien dagen voor het begin van deze beroepsactiviteit.

De inbreuk op deze verplichte melding wordt beboet met een door de algemene vergadering te bepalen bedrag. Alle spelen of kindergestoei, in alle gemeenschappelijke gedeelten en namelijk in de inkom van de garages en de inkomsthal, zijn verboden.

b) Overdracht van de verplichtingen

De afgesloten huurcontracten bevatten de verplichting voor de huurders, het gebouw te bewonen, overeenkomstig met de voorschriften van huidig reglement, waaromtrent zij erkennen kennis van te hebben genomen.

In geval van zware overtreding, behoorlijk vastgesteld, kunnen de huurcontracten worden verbroken op vraag van de vergadering van mede-eigenaars.

c) Verhuring

1. De privatieve eigendom kan slechts verhuurd worden aan eerbare en betaalkrachtige personen

Dezelfde verplichting rust op de huurder bij onderverhuring of huurafstand. Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden een bedrag, gelijk aan drie maanden huur, te vragen als huurwaarborg.

2. De eigenaars moeten hun bewoners de verplichting opleggen hun huurdersrisico's en hun verantwoordelijkheid ten overstaan van de andere mede-eigenaars van het gebouw en de geburen, degelijk te verzekeren.

3. De eigenaars zijn verplicht de syndicus in te lichten op de wijze voorzien in artikel 19 §10.

4. De syndicus brengt de huurders op de hoogte van de wijzigingen aan huidig reglement evenals van de aanwijzigingen en beslissingen van de algemene vergadering die hun aanbelangen, dit alles volgens art. 577-10 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Bij niet naleving van deze statuten door de huurder, onderhuurder of huurovernemer of door iedere andere bewoner, is de eigenaar, na de tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen of een einde te stellen aan de bewoning.

Artikel 54. Publiciteit

Het is verboden, tenzij mits bijzondere toelating vanwege de algemene vergadering van mede-eigenaars, op het gebouw publiciteit aan te brengen.

Geen enkel opschrift mag op de vensters van de verdiepingen, op de buitendeuren en muren, noch in de trappenhuizen, halls en gangen worden aangebracht, behalve hetgeen hierna wordt vermeld.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor, op zijn kosten, risico en gevaar, gedurende de ganse bouwperiode en zelf daarna doch uiterlijk tot dertig jaar vanaf heden, reclameborden, bewegwijzering en bevestiging aan te brengen op en rond het bouwproject, het gelijkvloers, technisch verdiep, gevels, ramen, trapzalen, liftkooien en vasttapijt in gebouwen of deelgebouwen deel uitmakend van het bouwproject.

Ingeval van te koop- of te huurstellen van een pand, zullen aanplakbrieven door de bouwpromotor of zijn aangestelde terzake kunnen aangebracht worden aan de ramen van het pand.

Het is toegelaten op de inkomdeur van de appartementen of naast deze, een plaat aan te brengen naar het model dat werd toegelaten door de vergadering van de mede-eigenaars, waarop de naam en eventueel het beroep van de bewoner zijn aangeduid.

In de veronderstelling, dat één of ander beroep waarvan sprake in vorig artikel, in het gebouw uitgeoefend wordt, dan is het eveneens toegelaten een plaat, met naam en beroep naar het model waarmee de vergadering van mede-eigenaars dient in te stemmen, aan te brengen, op de plaats die de syndicus zal aanwijzen.

In elke inkom zal elk der desbetreffende mede-eigenaars over een brievenbus beschikken. Op deze brievenbus mogen de naam en het beroep van

zijn titularis evenals de verdieping die hij bezet, vermeld zijn. Deze vermeldingen zijn van een model voorgeschreven door de algemene vergadering.

Deze voorwaarden zijn echter niet van toepassing op de bouwpromotor die zich zoals hiervoor aangehaald, het recht voorbehoudt om op, aan of in een gebouw en op, of van privatieve niet verkochte delen, evenals in de tuinen en omgeving panelen en/of aanplakbrieven met publiciteit aan te brengen, al of niet verlicht of voorzien van een verlichting.

Artikel 55. Verbodsbepalingen

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen opgeslagen worden.

Het opslaan van brandbare stoffen is slechts toegelaten mits uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering.

Zelfs al werd deze toelating hun gegeven, moeten zij die dergelijke opslagplaats hebben voor hun eigen gebruik, alleen de bijkomende kosten van verzekering tegen brand- en ontploffingsrisico's dragen.

De overbrenging, het verhuizen en vervoer van meubels, zware stukken en omvangrijke stukken moeten gebeuren volgens de aanwijzingen bij de syndicus in te winnen (ten minste vijf dagen op voorhand verwittigd). Zij zijn onderworpen aan een vergoeding waarvan het bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering stemmende met de volstreekte meerderheid van stemmen.

Iedere beschadiging aan de gemeenschappelijke delen door deze handelingen, wordt de mede-eigenaar die deze verhuizing beval, aangerekend. Artikel 56. Kelders en autostaanplaatsen.

De eigendom en het genot van de kelders en autostaanplaatsen worden geregeld bij artikel 10 van huidige statuten van mede-eigendom.

Artikel 57. Modelappartement

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor een modelappartement in te richten in de op te richten residentie. Dit modelappartement kan gebruikt worden zowel om de verkoop te bevorderen van de privatieven van onderhavige residentie als van andere residenties welke door de bouwpromotor ergens anders zouden opgericht worden.

Te dien einde zijn de eigenaars verplicht zonder vergoeding te gedogen dat de ingangsdeur dagelijks open blijft evenals dat een doeltreffende bewegwijzering aangebracht wordt. Bovendien dienen de eigenaars te gedogen en dit totdat unaniem door de algemene vergadering anders beslist wordt, dat de bouwpromotor voor zijn firma reclame aanbrengt aan de gevels of aan of in de gemene delen zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van een logo in het tapijt.

Het modelappartement dient, gezien de niet-bewoning slechts bij te dragen voor drieëndertig procent van een identiek appartement dat eronder of erboven ligt en dit gedurende een periode van vijf jaar aanvang nemende bij de definitieve oplevering.

Sectie V Verdeling van de kosten van verwarming, water en elektriciteit. Artikel 58. Verwarming

De appartementen worden verwarmd bij middel van elektriciteit, individueel per appartement.

Artikel 59. Water

Ieder privaat appartement is voorzien van een bijzondere teller, die de hoeveelheid van het water, door de bewoners verbruikt, opneemt.

De kosten van verbruik die er aan verbonden zijn, worden uitsluitend en voor het geheel door zijn eigenaar gedragen.

Het verbruik van water voor gemeenschappelijk gebruik en voor het gebruik dat niet in vorige paragraaf is opgenomen, wordt door een daartoe bestemde teller opgenomen.

De kosten van dit verbruik als de huur van de teller worden verdeeld onder de eigenaar evenredig met de onverdeelde aandelen die zij in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De syndicus kan ook tussentellers plaatsen waarvan het verbruik aan de werkelijke verbruikers zal aangerekend worden.

Artikel 60. Electriciteit.

Het gebouw is voorzien van tellers voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen, kelders, autostaanplaatsen en voor de voeding voor de motor van de liften.

Het totale verbruik geregistreerd door deze tellers alsmede de huur van deze, zullen een gemeenschappelijke last uitmaken die verdeeld zal worden in verhouding van het aantal gemeenschappelijke gedeelten die een eigenaar van een privaat kavel bezit.

Elke privaat kavel is voorzien van een teller die het elektriciteitsverbruik van zijn bewoners registreert. De huur van de tellers en verbruikskosten ervan zijn zullen uitsluiten en volledig gedragen worden door zijn eigenaars of bewoners.

Sectie VI Liften

Artikel 61. Verdeling van de kosten van de lift.

a) huishoudliften :

De liften die het gebouw bedienen worden aanzien als gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat voor wat betreft de werking- en onderhoudskosten, de herstellingen of vernieuwingen van gelijk welke lift en zijn onderdelen, het aandeel van elke privaat kavel in gezegde lasten overeen zal stemmen met de verdeling in tienduizendsten, zoals bepaald in artikel 20 van huidige statuten.

De wijze van de verdeling van de lasten voor het inwerking zijn en de herstellingen van de liften, kan niet worden gewijzigd tenzij door beslissing van de algemene vergadering van de betrokken mede-eigenaars, genomen met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

b) verticale autolift :

Deze lift wordt aanzien als gemeenschappelijke deel.

Niettemin worden de kosten met betrekking tot deze lift uitsluitend door de eigenaars van een autostaanplaats gedragen, pro rata hun aandeel in de het totaal van de tienduizendsten toebedeeld aan deze autostaanplaatsen.

Leegstaande panden van de promotor

De niet verkochte leegstaande appartementen, studio's, handelsruimten, parkings, kelders en fietshaken van de promotor dienen niet bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten tenzij de brandverzekering.

Sectie VII Geschillen

Artikel 62 . Kosten

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

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

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

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

Artikel 63. Bewaring en verspreiding van de documenten.

Van de huidige statuten die het reglement van orde bevatten worden kopijen gemaakt. Zij worden aan belanghebbenden overhandigd, tegen de prijs door de algemene vergadering bepaald.

Deze statuten en reglementen zijn verplichtend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, als mede voor dezen die in de toekomst, op het gebouw of op een deel ervan, een recht van welke natuur ook zullen hebben, alsook voor hun erfgenamen, rechthebbenden of rechtsopvolgers ten welke titel ook.

Bijgevolg moeten deze statuten en reglementen: ofwel in hun geheel worden overgeschreven in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot ; ofwel moeten deze akten vermelden dat de belanghebbenden een perfecte kennis hebben van deze statuten en reglementen en dat zij van rechtswege, door het enkel feit titularis te zijn van eender welk recht, op eender welk deel van het gebouw, in al de rechten en verplichtingen zullen gesubrogeerd worden, die er uit voortvloeien of zullen

uit voortvloeien.

In elke overeenkomst of contract dat een deel van het gebouw betreft, kiezen de partijen jurisdictie te Brussel. Blijven zij daaromtrent in gebreke dan wordt van rechtswege woonst gekozen in het gebouw zelf.

Taalkeuze

De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom opstellen in het Nederlands.

De syndicus zal het bouwproject en de mede-eigendom ervan, eveneens beheren in het Nederlands.

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 64. Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek.

De statuten worden beheerst door de bepalingen van artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen die zij bevatten worden aanzien als niet geschreven in de mate dat zij voormelde artikelen tegenspreken.

Artikel 65. Inhoudstafel.

Titel I - Basisakte

- I. Beschrijving van het goed
- II. Bestemming en indeling van het goed - Het plaatsen onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid.
- III. Bijlagen aan de statuten.
- IV. Conventionele erfdiensbaarheden of door bestemming des huisvaders.
- V. Beschrijving van het goed.
- VI. Gebeurlijke wijzigingen aan de basisakte.
- VII. ~~Mand~~
- VIII. Afstand van recht van natrekking
- IX. Gemene muren – Afsluitingen
- X. Erfdiensbaarheid
- XI. ~~Oppervlakte~~
- XII. Tolerantie
- XIII. Voorwaarden die de verkoop regelen.
- XIV. Lastenboek – geregistreerde aannemers
- XV. Stedenbouwkundige voorschriften
- XVI. Algemeen reglement van mede-eigendom.
- XVII. Verbod tot vervreemding en tot hypothekeer

XVIII. Kosten

XIX. Voltooiingwaarborg – Wet Breyné

XX. Volmacht

Titel II - Reglement van mede-eigendom

Hoofdstuk I : Algemene uiteenzetting

Artikel 1 - Bepaling en draagwijdte

Artikel 2 - Bepaling van het reglement van inwendige orde

Artikel 3 - Statuten van het gebouw

Hoofdstuk II : Statuut van het gebouw

Artikel 4 - Verdeling van het gebouw in gemeenschappelijke en privatieve gedeelten

Artikel 5 - Berekening van het aandeel in de mede-eigendom

Artikel 6 - Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 7 - Juridische toestand van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw

Artikel 8 - Bepaling van de privatieve gedeelten

Artikel 9 - Het genot over de privatieve gedeelten

Artikel 10 - De grenzen van het genot van de privatieve gedeelten

Artikel 11 - Verbouwingen

Hoofdstuk III : Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 12 - Benaming - zetel

Artikel 13 - Juridische persoonlijkheid - Samenstelling

Artikel 14 - Ontbinding - vereffening

Artikel 15 - Patrimonium van de Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 16 - Doel

Artikel 17 - Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars

Artikel 18 - Rechtsvorderingen

Artikel 19 - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

Hoofdstuk IV : Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Artikel 20 - Gemeenschappelijke kosten

Artikel 21 - Persoonlijk verbruik

Artikel 22 - Belastingen

Artikel 23 - Burgerlijke aansprakelijkheid

Artikel 24 - Verhoging van de lasten door de schuld van een mede-eigenaar

Artikel 25 - Inkomsten ten voordele van de gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 26 - Wijziging in de verdeling der lasten

Artikel 27 - Overdracht van een kavel

Hoofdstuk V Werken en herstellingen

Artikel 28 - Algemeenheden

Artikel 29 - Aard van de herstellingen en werken

Artikel 30 - Dringende herstellingen

Artikel 31 - Herstellingen en niet-dringende werken

Artikel 32 - Erfdienstbaarheden aangaande de werken

Hoofdstuk VI De aansprakelijkheid in het algemeen - Verzekeringen

- Heropbouw

Artikel 33 - Over de aansprakelijkheid in het algemeen

Artikel 34- Wederkerige afstand van verhaal tot schadevergoeding inzake overslaande brand.

Artikel 35 - Verzekering

Artikel 36 - A. Over de Burgerlijke verantwoordelijkheid aan derden (gebouw - tuin - liften)

B. glasbreuk en waterschade

C. personeel

Artikel 37 - Verplichtingen van de mede-eigenaars inzake verzekeringen

Artikel 38 - Schadegeval

Artikel 39 - De aanwending van de schadevergoedingen

Artikel 40 - Over bijzondere verzekeringen

Artikel 41 - Vernietiging van het in verval geraakt gebouw. Einde van de onverdeeldheid.

Titel III - Reglement van orde

Artikel 42 - Draagwijdte - Wijzigingen

Sectie I Raad van mede - eigendom - Syndicus

Artikel 43 - Raad van mede - eigendom

Artikel 44 - Aanstelling van de syndicus

Artikel 45 - Bevoegdheden van de syndicus

Artikel 46 - Mandaat van de syndicus

Artikel 47 - Boekhouding

Sectie II - Uiterlijke aspecten

Artikel 48 - Schoonmaak

Artikel 49 - Tuinen (zonder voorwerp)

Artikel 50 - Onderhoud en uitzicht

Sectie III Inwendige orde

Artikel 51 – Sanitaire leidingen

Artikel 52 - Uitzicht - rust

Sectie IV Moraliteit - Rust - Bestemming van de ruimten

Artikel 53 - Wijze van bewoning

Artikel 54 - Publiciteit

Artikel 55 - Verbodsbepalingen

Artikel 56 - Kelders en autostaanplaatsen

Artikel 57 - Diversen

Sectie V Verdeling van de kosten van verwarming, water en electriciteit.

Artikel 58 - Verwarming

Artikel 59 - Water

Artikel 60 - Elektriciteit

Sectie VI Liften

Artikel 61 - Verdeling der kosten aan de lift

Sectie VII Geschillen

Artikel 62 - Het oplossen van de geschillen

Artikel 62bis - Scheidsrechtelijke tussenkomst

Artikel 63 - Bewaring en verspreiding van de documenten

Artikel 64 - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

Artikel 65 - Inhoudstafel

Kosten

Het aandeel van de kopers in de kosten van dit statuut en zijn bijlagen wordt bepaald als volgt, exclusief de eventuele Belasting over de Toegevoegde Waarde :

- per verworven fietshaak : VEERTIG EURO (40,00 €),
 - per verworven kelder : VEERTIG EURO (40,00 €),
 - per verworven autostaanplaats : VIJF EN ZEVENTIG EURO (75,00 €),
 - per verworven handelsruimte : ZEVEN HONDERD VIJFTIG EURO (750,00 €),
 - per verworven studio : DRIE HONDERD EURO (300,00 €),
 - per verworven appartement : VIJF HONDERD EURO (500,00 €),
- en zal betaalbaar zijn bij het verlijden van de authentieke akte-verkoop van elke kavel.

Ontslag van inschrijving.

De bevoegde Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

Keuze van woonst.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de comparanten en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

Betwistingen

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidige statuten van het complex of omtrent de punten die niet in dezelfde statuten voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene raad voorgelegd worden die zal beslissen met meerderheid van stemmen

Bij gebrek aan de vereiste meerderheid zal de betwisting onderworpen worden aan de bevoegde Vrederechter (plaats ligging van het gebouw). **WAARVAN AKTE**

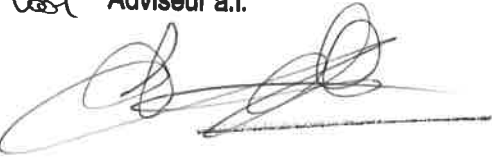
De partijen verklaren ons dat zij, minstens vijf (5) werkdagen vóór het verlijden dezer, een ontwerp van huidige akte hebben ontvangen.

En na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal voor wat betreft de delen van deze akte dewelke door de wet worden bedoeld, en gedeeltelijk wat de andere beschikkingen betreft, hebben de partijen samen met Ons, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

BIJLAGEN.

Geregistreerd *Rondeur* *geen* *gebruik* bladen
3de registratiekantoor Leuven 2 op verzendingen
boek 6/92 blad 58
Ontvangen: vijftig euro (50€) vak 24 (18 APR. 2014) *Geen*
Adviseur a.i. *Van* 22 APR. 2014



MARLEEN CRAUWELS
FISCAAL DESKUNDIGE