

geb-peintures) en de garage-boxes, zullen door Bouwbedrijf Amelinckx, of door de verkrijgers kunnen verkocht worden aan personen, inbegrepen rechtspersonen, niet mede-eigenaars van het gebouw.

18. WERKEN-WIJZIGINGEN PLANNEN EN/OF KONSTRUKTIES.

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor de konstrukties, zoals deze beschreven zijn in de "Beschrijving van het Gebouw" en blijken uit de aangehechteplans, te wijzigen, indien nodig in overeenstemming met de bevoegde overheid.

Deze wijzigingen kunnen bestaan in, zonder dat deze opsomming beperkend weze :

1) het oprichten van meer verdiepingen dan op de hieraangehechte plans voorzien.

2) het bijbouwen van gedeelte of gedeelten aan het gebouw.

3) het niet bouwen van gedeelte of gedeelten van het gebouw, zoals voorzien in voormelde "Beschrijving van het Gebouw" en aan gehechte plans.

4) het toepassen van een accordeonsysteem, indien dit mogelijk is.

5) het ombouwen van garages zoals hierna vermeld.

Opgemerkt zijnde dat de wijzigingen voorzien onder 1, 2) en 3) hiervoor slechts zullen kunnen doorgevoerd worden zolang de gemene delen van het gebouw niet volledig afgewerkt zijn.

In geval er wijzigingen zouden doorgevoerd worden, wordt er van nu af bedongen :

a) dat het aantal eenheden in de gemene delen toegekend aan de privatieve elementen, zoals deze toekenning blijkt uit de "Beschrijving van het Gebouw" steeds onveranderd zullen blijven, maar dat het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw voor vermeerdering of vermindering vatbaar is onder schorsende voorwaarde van het zich voordoen van navermelde eventualiteiten.

Aldus zal het totaal aantal eenheden vermeerderen, wanneer verdiepingen zouden bijgebouwd worden of wanneer een gedeelte of gedeelten aan het gebouw zouden toegevoegd worden, mits deze niet tot de gemene delen behoren.

Het aantal toe te voegen eenheden aan het algemeen totaal zal vastgesteld worden door de Bouwbedrijf Amelinckx in verhouding tot de bijgekomen gebouwde oppervlakte ten overstaan van de bij akte voorziene oppervlakte waaraan eenheden verbonden zijn.

Indien daarentegen de wijzigingen bestaan in het niet bouwen van een of meerdere privatieve delen, waaraan volgens de beschrijving van het gebouw eenheden in de gemene delen zijn toegekend, dan zal het totaal aantal eenheden van het gebouw met het aantal eenheden toegekend aan de niet gebouwde

privatieve gedeelten, verminderd worden.

b) dat ingeval van toepassing van een accordeonsysteem waardoor een gedeelte of gedeelten van een privaat element van een zelfde verdieping toegevoegd kan worden aan een ander privaat element, er overgang van een aantal eenheden zal plaats hebben tussen de betrokken privatieve elementen volgens de gebouwde oppervlakte die van de ene naar de andere overgaat, eveneens vast te stellen door Bouwbedrijf Amelinckx.

In geval van betwisting over de vermeerdering, vermindering of overgang van eenheden in de gemene delen zal de betwisting onderworpen worden aan de bevoegde vrederechter.

c) dat door de mogelijke vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw ingevolge doorgevoerde wijzigingen, de tussenkomst van elk privaat element in de gemeenschappelijke lasten kan veranderen.

d) dat in ieder geval een wijziging aan de konstruktie met als gevolg, wijziging van het aantal eenheden, geen enkele verandering voor gevolg zal hebben van de verkoopvoorwaarden, onder meer de prijzen, met elke verkrijger bedongen.

e) dat ingeval van wijziging aan de konstruktie er ook wijzigingen kunnen gebracht worden aan de gemeenschappelijke delen en dat onder andere gemeenschappelijke oppervlakte als privatieve oppervlakte kan ingelijfd worden.

f) alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer bepaaldelijk in geval een aanvullende akte nodig is ingevolge verandering der konstrukties of uit welke oorzaak ook, op eerste verzoek van Bouwbedrijf Amelinckx kosteloos, hun medewerking te verlenen voor de ondertekening dezer aanvullende of wijzigende akte ; in dit verband en te dien einde geven de verkrijgers, door het enkel feit van hun verkrijging volmacht aan Bouwbedrijf Amelinckx om voor hen en in hun naam de nodige wijzigende of aanvullende basisakte te tekenen, daarin, indien nodig, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen zowel in het gebouw zelf, voorwerp van de basisakte als met aanpalende eigendommen, en in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk zal blijken.

Verder behoudt Bouwbedrijf Amelinckx zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van

het bureel of de winkel op het gelijkvloers, van de appartementen of andere private elementen zoals deze zijn aangeduid op de plannen en beschreven staan in de "Beschrijving van het Gebouw".

Bouwbedrijf Amelinckx kan van dit recht gebruik maken hetzij met het oog op de verkoping uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag der verkrijgers van private elementen of mits hun toestemming.

19. TELEVISIE EN RADIO-ANTENNE.

a) Voor het gebouw is slechts één gemeenschappelijke antenne toegelaten. Indien "Bouwbedrijf Amelinckx" tijdens de afwerking van het gebouw door derden een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie laat plaatsen, zullen de verkrijgers deze antenne overnemen onder de voorwaarden door Bouwbedrijf Amelinckx bedongen.

De verkrijgers van appartementen of studio's zullen de antennekosten, onder andere kabelering en afsluitdoos, te hunnen laste nemen en deze kosten zullen rechtstreeks aan de installateur van de antenne moeten betaald worden, op basis van een forfaitprijs per appartement of studio.

De onderhoudskosten der gemeenschappelijke antenne, zullen gedragen worden door alle eigenaars, zelfs door degene wier appartement op de gemeenschappelijke antenne niet is aangesloten.

Na de ingebruikname van de antenne, zal omtrent onderhoud, wijziging, uitbreiding der ontvangstmogelijkheden der antenne, beslist worden bij drie vierden van stemmen. Wijzigingen en/of uitbreidingskosten vallen eveneens ten laste van alle eigenaars in het gebouw.

b) In aansluiting met hetgeen voorafgaat wordt bepaald dat het Bouwbedrijf Amelinckx en/of de door haar erkende installateur het recht heeft naastliggende gebouwen op de antenne aan te sluiten, zo deze door het gebouw, voorwerp van onderhavige akte, zouden gehinderd worden in de normale radio of televisieontvangst.

In zulke gevallen zullen de onkosten van mogelijke aansluitingen terzake volledig ten laste vallen van degene(n) die aansluit(en) met verplichting tussen te komen in het onderhoud, verzekering, enzovoort der antenne en bijhorigheden en zulks in proporties door de Syndic te bepalen, dit wil zeggen in dezelfde verhouding als de appartementen voorwerp dezer akte.

Verder wordt uitdrukkelijk bedongen dat, in geval het Bouwbedrijf Amelinckx op de onmiddellijk aanpalende percelen een hoogbouw zou oprichten, de antenne van het gebouw, voorwerp van deze akte, zal mogen aangewend worden voor deze eventuele aanpalende gebouwen, zulks mits aanpassing der installatie, indien nodig, in zulkdanig geval zal het onderhoud der antenne verdeeld worden over het gebouw beschre-

van in onderhavige akte en het (de) eventueel aanpalend(e) nieuw(e) gebouw(en), zulks in functie van het aantal appartementen per gebouw.

Deze opsomming onder b) Bijzondere Bedingen is gegeven ten titel van inlichting, is niet beperkend en kan ten allen tijde door Bouwbedrijf Amelinckx en/of de installateur aangepast worden naargelang de technische mogelijkheden en/of noodwendigheden, dit alles zonder verhaal vanwege de kopers van het appartement tegen Bouwbedrijf Amelinckx of de installateur.

20. OVERWELVING VAN DE MOLENBEEK.

Het "Bouwbedrijf Amelinckx" doet opmerken dat de Bestendige Deputatie van de Provincie Brabant op negentwintig november negentienhonderd achtenzestig haar ten precaire titel toelating heeft verleend de onbevaarbare waterloop "Molenbeek" (nummer 2023 - volgens de wet van vijftien maart negentienhonderd vijftig gerangschikt in de eerste categorie en volgens de wet van achtentwintig december negentienhonderd zevenenzestig voorgesteld in de tweede categorie) te overwelen en te overbouwen tussen de opgenomen punten zeseneveertig en zevenenveertig van de atlas der waterlopen van Heverlee.

21. AFWIJKINGEN WORDEN AANGEBRACHT AAN ARTIKEL EENENDERTIG VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

a) Aantal afrekeningen :

Bij afwijking van artikel eenendertig van het Reglement van medeëigendom wordt er bepaald dat de syndic jaarlijks twee afrekeningen van algemene onkosten zal opstellen, de eerste tijdens de maand april en de tweede tijdens de maand oktober.

Het permanente voorschot, waarvan sprake in paragraaf zeven van gemeld artikel eenendertig wordt vastgesteld op honderd vijftig frank per eenheid in de gemene delen.

b) Verdeling der gemeenschappelijke uitgaven :

Behoudens mogelijke afwijkingen, zullen alle gemeenschappelijke kosten tussen de medeëigenaars verdeeld worden volgens het aantal eenheden, voor elke eigenaar in verhouding van het aantal eenheden van zijn eigendom tot het totaal aantal eenheden van het gebouw, met uitzondering van de door de basisakte, en de door het Algemeen Reglement van medeëigendom voorziene afwijkingen, zoals onder andere de verwarmingskosten en de liftkosten, waarvoor respectievelijk de artikelen eenenveertig en tweeëndertig van het reglement van mede-eigendom van toepassing zijn.

c) Dagparking-Algemene onkosten.

Voor elke ingerichte dagparking wordt de bijdrage in de algemene onkosten vastgesteld op de helft van de bijdrage van een garage-peinture of een garage-box.

Elke eigenaar van een dagparking zal alle onderhouds- en herstellingskosten moeten dragen van de bevoering van de parking waarvan hij eigenaar is.

22. HOOFDAANSLUITINGEN.

De onkosten voor hoofdaansluiting van gans het gebouw aan het elektriciteitsnet, water en gasbedeling, publieke riool, zullen ten laste vallen van alle verkrijgers in verhouding tot hun eenheden. Ook de kosten voor plaatsing van de individuele meters voor gas, elektriciteit en gemeenschappelijk watermeters, worden ten laste gelegd der verkrijgers. De pomp eventueel te plaatsen om aan een te lage stads-waterdruk te verhelpen, evenals de plaatsing ervan, met toebehoorten, dient bekostigd te worden door de medeëigenaars in verhouding tot hun eenheden in de gemene delen.

Die kosten zijn op eerste verzoek aan Bouwbedrijf Amelinckx terugbetaalbaar zo deze het voorschot ervan gedaan heeft.

23. BETALINGEN.

a) De kontraktuele betalingschijven in hoofdsom zijn integraal verschuldigd volgens de bijzondere betalingsvoorwaarden vrijelijk met Bouwbedrijf Amelinckx bedongen.

b) In geval van laattijdige betaling is er van heden af uitdrukkelijk overeengekomen dat een transaktionele schade-loosstelling verschuldigd is, in volle recht en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, in het voordeel van de aannemer, zulks in toepassing van artikel elfhonderd tweeën-vijftig van het burgerlijk wetboek.

Deze schadeloosstelling wordt vastgesteld op één ten honderd per maand, een begonnen maand zijnde gelijk aan een volle maand, vrij van belasting, van de eisbaarheid af tot de betaling.

Deze clausule in afwijking van de beschikkingen van Hoofdstuk vier, paragraaf vijf van het algemeen lastenko-hier.

24. GARAGES-PEINTURES-BOXEN-DAGPARKINGS.

a) Garages-peintures (met verflijnen afgebakende auto-staanplaatsen).

Alle eigenaars van ingerichte garages zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen ten einde het plaatsen van de wagens niet te hinderen : zo zal iedereen verplicht zijn de wagens te plaatsen op de aslijn van de standplaats. Geen enkel voorwerp, dat de buren zou hinderen, mag aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden.

De deuren van de voertuigen mogen bij het openen met de bock van hun opening over de plaats van hun geuur komen maar dit alleen bij deze gelegenheid en voor zover dit man-euver geen schade veroorzaakt aan het ernaast gestalde voertuig.

b) Afsluiting van auto-staanplaatsen : (garages-peintures).

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, wanneer dit nodig geacht wordt, autostaanplaatsen aangeduid op de plannen en in de beschrijving van het gebouw, als auto-staanplaats met verflijnen afgebakend in te richten als auto-boxen.

De verkrijgers van auto-staanplaatsen met verflijnen afgebakend hebben hetzelfde recht, doch op voorwaarde dat de verkrijgers van de aanpalende auto-staanplaatsen ermede instemmen.

c) Garages-Inrichting als stapelplaats, magazijn of provisiekelders.

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor meerdere naast elkaar gelegen autostandplaatsen tot één enkel privaat element samen te voegen, dit geheel op de scheidelijn af te sluiten bij middel van muren en afsluitwanden welk geheel benevens voor het borgen van voertuigen ook als magazijn of opslagplaats mag aangewend worden, mits inachtneming van de bepalingen van artikel elf j) en het eerste alinea van artikel zesenvoertig van het Algemeen Reglement van Mede-eigendom. Aan het aldus samengevoegd privaat eigendom zal een aantal eenheden in de gemene delen verbonden zijn gelijk aan het totaal aantal eenheden verbonden aan de samengevoegde autostaanplaatsen samen.

Dezelfde mogelijkheid wordt door Bouwbedrijf Amelinckx voorbehouden voor autostandplaatsen tegenover elkaar gelegen, op voorwaarde dat bedoelde autostandplaatsen gelegen zijn op het einde van de gemeenschappelijke doorgangen in de garage, aldus verstaan zijnde dat bedoelde samenvoeging telkens mogelijk zal zijn op voorwaarde dat de normale doorgang voor de andere autostandplaatsen gewaarborgd blijft. In voorkomend geval zal het gedeelte van de gemeenschappelijke doorgang gelegen tussen de tegenover elkaar liggende autostandplaatsen als privaat gedeelte in het geheel kunnen ingelijfd worden met als gevolg dat de kosten van onderhoud en herstelling van het ingelijfde gedeelte alsdan uitsluitelijk ten laste zijn van de desbetreffende eigenaar.

Bouwbedrijf Amelinckx zal ook het recht hebben de garages peintures genummerd GP 1, 2, 3, 4, 5, 6, 20, 21, 22, 23, 24 en 25, alsmede de garages boxes genummerd GB 18 en 19, of een deel ervan, en de gemeenschappelijke verkeersruimte begrepen tussen voormelde garages, in te richten als provisiekelders, dit zolang zij eigenares is van deze garages. Deze kelders zullen geen aandelen hebben in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en zullen zoals de overige provisiekelders, genummerd van 1 tot en met 107, bestemd zijn om gevoegd te worden bij de appartementen en studios.

In toepassing van artikel 18 van onderhavige basisakte

zal het totaal aantal eenheden van het ganse gebouw verminderen met tien eenheden per garage die tot kelder omgebouwd wordt.

25. WONING HUISBEWAARDER.

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor de woning van de huisbewaarder, aangeduid op het aangehecht plan, in te richten op een andere plaats in het eigendom, bij voorbeeld op een der verdiepingen, inbegrepen het technisch verdiep.

In dat geval zal er overgang van aandelen zijn in verhouding tot de oppervlakte van deze woning.

26. ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG OVER DE TERRASSEN NAAR DE NOODTRAPPEN.

Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd lastens de terrassen op de verdiepingen, naar de noodtrappen, het alles zoals aangeduid op de plannen. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd in voordeel van allen die genoodzaakt zullen zijn de noodtrappen te gebruiken, te onderhouden of te herstellen.

27. BRANDVOORZORGMAATREGELEN.

Het leveren en plaatsen van blusapparaten maakt niet deel uit van het aannemingskontraat. In geval de overheid het plaatsen van blusapparaten oplegt, dan zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankopingsprijs, de plaatsingskosten en de onderhoudskosten, en andere ten laste vallen van de verkrijgers volgens een verdeling per aandelen.

28. KOSTELOZE AFSTAND VAN GROND.

Het appartementsgebouw wordt opgericht op het perceel grond zoals beschreven in de basisakte en welk perceel grond een algemeen gemeen deel daarstelt zoals blijkt uit de "Beschrijving van het gebouw".

Indien volgens de eisen van de openbare overheid kosteloze afstand dient gedaan te worden van een gedeelte van zelfde voormeld perceel grond met het oog op de aanleg van openbare wegenis of voor enig ander doel, geven de verkrijgers en rechtsopvolgers van Bouwbedrijf Amelinckx ten welke titel ook, door het enkel feit van hun verkrijging onwederroepelijk volmacht aan Bouwbedrijf Amelinckx om in dit verband voor hen en in hun naam, alle nodige schikkingen en overeenkomsten met de openbare overheid te treffen alle voorwaarden te bedingen, alle stukken, plans, dokumenten en akten te tekennen en goed te keuren, woonst te kiezen, met mogelijkheid van indeplaatsstelling.

29. DAK-TERRASSEN.

Voor het eventueel bouwen en/of inrichten van dakterrassen wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel vier, vijfde hoofdstuk van het Algemeen Lastenkohier.

Indien deze terrassen ingericht worden zullen zij belast zijn met een erfdienstbaarheid van overgang voor het

gebruik van de vuilnisbakken, of voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene delen van het gebouw.

30. INSTALLATIES VOOR VERWARMING EN WARM WATER. GEBRUIK VAN BRANDSTOF.

Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor deze installaties in te richten voor het verbruik van de brandstof van haar keuze. Als brandstoffen kunnen gebruikt worden : lichte stookolie, zware stookolie en aardgas.

31. HUUROVEREENKOMSTEN.

De eigenaar die een appartement of studio verhuurt zal een geschreven huurceel dienen op te stellen.

Deze huurceel zal de verbintenis van de huurders moeten bevatten het gebuurde goed als goede huisvader te bewonen en zich te schikken naar het reglement van medeëigendom en inwendige orde, waarvan zij zullen verklaren dat zij er kennis van genomen hebben.

32. GARAGES EN KELDERS GELIJKVLOERS.

Met de garages GP 50, P 51 en P 64 zullen verplichtend de aanpalende kelders verkocht worden, namelijk deze respectievelijk genummerd honderd en acht, honderd en negen en honderd en tien.

33. LIFT.

De liften zullen de dakverdieping van het gebouw niet bedienen.

Het Bouwbedrijf Amelinckx behoudt zich het recht voor die lift(en) aan te duiden die de pare en onpare verdiepingen zullen bedienen.

Van de drie liften per trapzaal zullen slechts twee liften elke verdieping bedienen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN INGEVAL VAN OVERDRACHT.

1. De privatieve elementen met hun aantal eenheden in de gemene delen worden overgedragen in de staat, waarin zij zich bij de overdracht bevinden en verder onder de voorwaarde van afwerking volgens de gegevens van de basisakte en de eraangehechte documenten en van de tussen partijen afgesloten bijzondere overeenkomsten. De verkrijgers zullen nooit enige klacht of vordering kunnen doen gelden tegen de overdrager uit hoofde van onnauwkeurigheid in de beschrijving, gebrek aan maat of oppervlakte, zelfs al was het verschil van meer dan één/twintigste, aard van de grond en van de ondergrond, materialen welke er zich zouden kunnen bevinden, noch om welke reden het ook moge wezen.

2. De privatieve elementen met hun aantal eenheden in de gemene delen worden alsnog overgedragen met al hunheersende en lijdende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare, gekende en ongekende rechten, erfdienstbaarheden en gemeenheden die de grond waarop het gebouw werd opgericht, het gebouw zelf en de privatieve elementen onderling gelijkvormig de uit te voeren plans zouden kunnen bevoordelen of benadelen, vrij aan de verkrijgers van de ene te doen

gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten en te verweren doch het alles te hun uitsluitelijke kosten, last en gevaar en zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van hun rechtsvoorgangers of andere eigenaars van privatieve delen van het gebouw.

De verkrijgers zullen door het enkel feit van hun verkrijging gesubrogeerd zijn in alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenheden spruitend uit de hiervoren vermelde bijzondere voorwaarden en bepalingen.

3. De verkrijgers verbinden zich eveneens uitdrukkelijk tot de betalingen en/of de terugbetalingen voorzien in verschillende artikels van de hiervoren vermelde bijzondere voorwaarden en bepalingen.

4. De verkrijgers zijn eigenaars van de overgedragen goederen te rekenen van het sluiten van de overdracht.

Nochtans, ontzeggen de verkrijgers zich bij deze het recht de verkregen goederen te vervreemden, vooraleer de aankoopprijs en de aannemingsprijs volledig betaald werden; vóór zelfde betalingen zullen zij de verkregen goederen evenmin in hypotheek mogen geven zonder voorafgaandelijk geschreven akkoord van de maatschappij Bouwbedrijf Amelinckx, welke maatschappij dit akkoord slechts zal verlenen mits overwijzing van de ontleende sommen in haar voordeel. De ontleende sommen zullen bovendien voldoende moeten zijn om het op de aankoop- en aannemingsprijs nog verschuldigd saldo volledig te betalen.

5. De verkrijgers zullen het genot hebben van de verkregen goederen overeenkomstig de bepalingen der basisakte en der afgesloten aannemingscontracten.

6. De verkrijgers zullen alle taksen, belastingen, onroerende voorheffingen, gemeenschappelijke lasten en bijdragen, welke dan ook, dragen en betalen zodra ze eisbaar zijn, echter slechts voor zoveel deze taksen, belastingen, onroerende voorheffingen, gemeenschappelijke lasten en bijdragen de verkregen goederen betreffen, het alles overeenkomstig de bepalingen der basisakte en eraangehechte documenten.

7. Bij elke overdracht van eigendom of genot van oender welk privaatief element van het gebouw, zullen de verkrijgers dienen te verklaren dat zij volledig op de hoogte zijn en volledige kennis hebben van de inhoud van huidige basisakte met aangehechte documenten, en van de bijzondere bepalingen en voorwaarden hierboven vermeld.

De verkrijgers zullen eveneens gehouden zijn te verklaren dat zij kennis hebben van alle regelmatig getroffen beslissingen door de algemene vergadering der eigenaars indien dusdanige beslissingen reeds zouden getroffen zijn op het ogenblik van de verkrijging.

Bijgevolg zullen de overdragers in de overdrachtakte de verkrijgers subrogeren in alle rechten en verplichtingen

die voor hen voortspruiten uit onderhavige basisakte en de eraan gehechte stukken, alsmede uit de regelmatig getroffen beslissingen door de algemeene vergadering der mede-eigenaars.

8. In geval van verkoop van privative elementen vóór de volledige afwerking van deze elementen, alsook van de gemene delen, zal, in welke stand ook van de vordering der werken, de eigendom van de voor de verdere oprichting en afwerking aan te wenden materialen aan de verkrijgers verworven zijn door het enkel feit en naarmate van de inlijving van zelfde materialen, en wel voor de geheelheid wanneer ze aangewend worden voor de oprichting en afwerking der privative delen en voor het in het aangehechte stuk getiteld "Beschrijving van het Gebouw" vastgesteld aantal eenheden, wanneer ze worden aangewend voor de oprichting en de afwerking van de gemene delen.

SLOTBEPALING.

In alle dokumenten en/of overeenkomsten waarin de woorden "aandelen", tienduizendsten of kwotiteiten voorkomen, dienen deze woorden verstaan te worden als het woord "eenheden"; deze vier termen hebben in deze basisakte en alle dokumenten en/of overeenkomsten, dezelfde betekenis.

Waarvan akte.

Gedaan en verlezen te Leuven, op het kantoor ~~Herengade~~, op het kantoor

En na voorlezing hebben de verschijners, vertegenwoordigd als gezegd, getekend met ons, Notaris.

*Gevestigd op kantoor bij notaris te Leuven 1^{ste} kantoor
 6^{de} straat nr 28
 Boek 1300 blad 31 fol 7*

Algemeen Lastkohier

hetwelke het aannemingskontraakt van de
n.v. Bouwbedrijf AMELINCKX, beheert

EERSTE HOOFDSTUK

UITEENZETTING

Dit ondernemingskontraakt is gegrond op de plans en op de beschrijving der materialen, het wordt beheerd op juridisch standpunt door de contractuele beschikkingen vermeld in het lastkohier.

Het ondernemingskontraakt is onderworpen aan de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de aard van dit kontraakt.

De aannemer moet :

- a) zich strikt houden aan plans en lastkohier, de regels der kunst in acht nemen en zich gedragen volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat in dit kontraakt niet voorzien is,
- b) de werken op de overeengekomen termijn beëindigen,
- c) zich verantwoord over het verlies of schade van het goed, voor en na de aflevering, in de mate bepaald door het kontraakt en door de wet,

De werkopdrachtgever moet van zijn kant :

- a) het terrein ter beschikking stellen van Bouwbedrijf Amelinckx N.V. op de overeengekomen tijd, vóór de uitvoering van de bouwwerken,
- b) de prijs betalen,
- c) de werken in ontvangst nemen.

TWEEDE HOOFDSTUK

AARD VAN HET ONDERNEMINGSKONTRAKT — WIJZIGINGEN

Het ondernemingskontraakt wordt gevestigd op basis van de NIEUWE FORMULE « AANKOOPPRIJS = LEVERINGSPRIJS ». Alles inbegrepen : notarijskosten, registratierechten, faktuurtaksen, bouwtafs, alle aansluitingen van openbaar nut, aanleg groene zone en wegenis.

Geen indexatie van lonen en materialen, uitgezonderd indien de verhogingen 10 % overschrijden (te rechtvaardigen door officiële bewijzen). In dit geval zullen de verhogingen boven de 10 % ten laste vallen van de kopers, terwijl de eerste 10 % steeds voor rekening van het Bouwbedrijf Amelinckx N.V. blijven.

Het geheel dezer lasten is gesteund op de huidige wettelijke in voege zijnde barema's, elke wettelijke verhoging, alsmede elke nieuwe taks, dienen door de koper te worden gedragen. Bovendien zal de forfaitaire prijs, ingeval van wijziging van de taxatiemodaliteiten, verhoogd of verminderd worden in verhouding met de verhoging of vermindering van de nieuwe taks, ten overstaan van de vroegere taks.

Wanneer geen enkele onderrichting door de eigenaar gegeven is, worden de werken steeds nauwkeurig volgens een standaardprogramma uitgevoerd.

Het order tot uitvoering der wijzigingen zal steeds aan de aannemer moeten toegezonden worden minstens 20 dagen vóór de datum voorzien voor de uitvoering van het werk opdat de aannemer de overeenkomstige schikkingen zou kunnen treffen.

Indien de eigenaar nog wijzigingen wil aanbrengen met minder dan de 20 voorziene dagen voorbericht, zal hem, in de mate van het mogelijke, voldoening gegeven worden.

De wijzigingen zullen door de eigenaar kontant betaald worden, anders zal het werk stopgezet worden.

De wijzigingen zijn niet gedekt, noch door de garantie, noch door de verantwoordelijkheid van de constructeur.

De eigenaar, meester van het werk, neemt van stonde af aan, dat alle bijkomstige werken onder zijn toezicht gedaan, door hem zullen betaald worden, met of zonder geschreven aanvraag. Het feit dat de uitvoering onder zijn toezicht geschiedt of hij deze aanvaardt, verbindt hem automatisch tot de algehele betaling.

De eigenaar kan na akkoord met de aannemer bepaalde leveringen of afwerkingen in het bestek voorzien afschaffen.

Hij zal de constructeur hiervan tijdig en schriftelijk verwittigen. In dit geval zal hem een pro-forma kredietnota opgemaakt worden.

Het is verstaan dat de verminderingen niet meer dan 2 % van de waarde der onderneming mogen overschrijden.

De veranderingen in min of meer zullen afgerekend worden tegen de prijsbarena's van de Syndicale Kamer der aannemers der hoofdplaats van de onderneming.

DERDE HOOFDSTUK

AARD EN GRONDSLAG VAN HET KONTRAKT

De aard van het kontrakt is de bouw van een eigendom voor de rekening van de eigenaar.

Het is gesteund op :

1) — De plans door de eigenaar aangenomen.

Het is overeengekomen dat de aannemer of de bouwmeester de nodige veranderingen aan de plans mogen aanbrengen in de loop der uitvoering om verbetering aan de constructie te brengen en de uitvoering ervan te verzekeren volgens de regels der kunst.

De afmetingen die voorkomen op het plan zijn enkel ten titel van inlichting gegeven, een afwijking van 4 % is toegestaan als verschil tussen de plans en de uitvoering, zonder schadeboosstelling. Als het verschil groter mocht blijken, kan het nooit gebruikt worden als een basis tot verbreking, zelfs al zou het 10 % in maat of in oppervlakte overschrijden, maar zou als basis kunnen dienen tot een vergoeding eventueel aan het verschil van bebouwde oppervlakte tussen de 4 % toegelaten en de toestand vastgesteld bij de uitvoering, rekening houdend met de totale bebouwde oppervlakte en de werkelijke oppervlakte bij de uitvoering en op grond van de totale kostprijs.

De vergoeding zal dus berekend worden door een eenvoudige regel van drie.

2) — De beschrijving der werken, in kwaliteit en in opdracht, zoals die materialen en opdrachten vermeld zijn in de bijgevoegde beschrijving.

De aannemer kan nochtans zekere materialen door andere soortgelijke materialen vervangen, maar op voorwaarde dat de kwaliteit der door hem in vervanging gebruikte materialen geen minderwaarde darstellen tegenover de materialen die voorzien waren.

3) — De beschikking van dit huidig lastkohier.

Tot vóór de dag dat de notariële basisakte verleden wordt, behoudt het Bouwbedrijf Amelinckx N.V. zich alléén het recht voor van deze conventie af te zien, doch slechts in geval dat de politieke en internationale toestand het uitvoeren der werken werkelijk moeilijk maakt door schaarste aan materialen, werkrachten en/of andere voorvallen.

VIERDE HOOFDSTUK

VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAAR, MEESTER VAN HET WERK — OPDRACHTGEVER

De eigenaar zal :

- 1) zijn eigendom ter vrije beschikking stellen van de aannemer en zijn eventuele onder-aannemers, zijn medewerking verlenen iedere maal als hij er om verzocht wordt, zelfs bij een eenvoudige brief ;
- 2) strikt de voor de onderneming overeengekomen prijs betalen, op de tijdstippen welke hij de overeenkomst voorzien zijn. Daarom zal de eigenaar, onder geen voorwendsel of reden, hoe gerechtvaardigd ze ook moge blijken, een betaling uitstellen ; hij zal de betaling doen, indien hij dit nodig acht, onder voorbehoud van zijn rechten.

Bij achterstand van betaling is het van nu af uitdrukkelijk overeengekomen, dat met volle recht in het voordeel van de aannemer een transactionele vergoeding zal verschuldigd zijn van 1 % op de verschuldigde som voor elke maand vertraging, vrij van belasting, van de datum van eisbaarheid tot de betaling.

Buitendien, na een aanzegging door exploit van deurwaarder hetwelk zonder gevolg gebleven is na acht volle dagen, worden alle bedragen verschuldigd ingevolge het aannemingskontraakt onmiddellijk eisbaar, tegen een transactionele vergoeding van 1 % per maand vertraging, van de eisbaarheid af tot de betaling, onafhankelijk van alle kosten van vervolging in het algemeen hieraan verbonden.

Bij gebrek aan betaling van een der stortingen in het aannemingskontraakt voorzien, kan de constructeur onmiddellijk de werken van het appartement stopzetten en door alle rechtsmiddelen de betaling van het achterstet vorderen. Indien, door de slijtstand van het werk, de kostprijs hoger komt voor de constructeur, zal de eigenaar verantwoordelijk gesteld worden voor het verschil dat daargesteld wordt door zijn in gebreke blijven.

In geen geval kan de eigenaar bezit nemen vooraleer alle stortingen gedaan zijn, noch zijn rechten van genot of andere afstaan (verhuring, vruchtgebruik, verkoop, enz.).

De aanvragen tot betaling zullen door de aannemer gedaan worden minstens acht dagen voor de datum van eisbaarheid.

Daar de betalingen in het algemeen bepaald worden volgens het bereiken van een afwerkingsstadium, wat een feitelijke kwestie is, zal een getuigschrift van de bouwmeester volstaan om te bewijzen dat de werken in het bepaald stadium gekomen zijn, teneinde deze feitelijke kwestie te regelen.

Alle betalingen aan de aannemer moeten in wettelijk gangbare munt geschieden, in handen en ten huize van de aannemer, of per storting op zijn post- of bankrekening; in deze twee laatste gevallen geldt het kwijtschrift van de post of bank als kwitantie voor de eigenaar.

Bij achterstal van betaling zal de afmakingstermijn evenredig verdaagd worden, t. i. z. met een aantal dagen gelijk aan de achterstand der betaling.

Zo er meerdere eigenaars zijn die bestelling overmaakten voor het huidige appartementskontraakt zijn deze solidair gehouden, alsmede hunne erfgenamen en opvolgers ten iedere titel.

De eigenaar mag zonder toelating van de aannemer, gedurende het werk en tot de algehele betaling, zijn rechten niet afstaan; in geval van aanvaarding van de afstand zal de afstanddoener solidair verplicht zijn met zijn afstandhouder.

Indien de eigenaar verlangt, tijdens de loop der werken en tot de volledige afbetaling, hypotheek te nemen of zijn goed in pand te geven, kan hij dit doen, op voorwaarde dat al het geld van de ontlening uitsluitend bestemd weze voor de vereffening der sommen aan de aannemer verschuldigd. In dit geval zal de aannemer moeten verwittigd worden en op de hoogte gesteld van de voorwaarden in de welke de geldschieter de ontcende sommen ter beschikking zal stellen.

Door het feit een lening aan te gaan, verplicht de eigenaar zich, op straf van schadeloosstelling, de aannemer te machtigen het bedrag der lening te ontvangen, opdat de aannemer op eenvoudige kwijting en op voorlegging van het kontraakt, tussen de eigenaar en hemzelf, rechtstreeks van de geldschieter alle eisbare sommen zou kunnen ontvangen op eenvoudige kwitantie. Aldus niet handelen zou voor de eigenaar, hetgeen hij erkent, misbruik van vertrouwen betekenen, zoals voorzien door het Strafwetboek.

Indien de aannemer inschrijving genomen heeft voor het bedrag van het ondernemingskontraakt, zou hij er in toestemmen hetzij zijn inschrijvingsrang ten voordele van de geldschieter af te staan, hetzij slechts in tweede rang inschrijving te nemen, na de genomen inschrijving ten voordele van de geldschieter.

IN GANG ZETTEN DER CENTRALE VERWARMING

Wanneer het gebouw ongeveer voleindigd is, zonder schilderwerken en dat deze voleindiging grosso modo plaats heeft gedurende de herfst-, winter- of lenteperiode, zal de centrale verwarming, teneinde de lokalen voldoende droog te maken, in gang gezet worden en aldus behouden op gematigd rendement tot de voltooiing en/of inbezitneming.

Deze onkosten der verwarming, rechtstreeks en onrechtstreeks, zullen uitgegeven worden door Bouwbedrijf Amelinckx maar ten laste gelegd worden aan alle eigenaars, door bemiddeling van de syndic; iedereen zal slechts deze kosten dragen in verhouding tot het deel dat hij in het gebouw bezit.

3) — De werken in ontvangst nemen.

Er is van nu af door de eigenaar overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief zijn voor alle werken en materialen die de eigenaar heeft zien uitvoeren, hetzij in een of meerdere malen, tenzij geschreven protest aangetekend verzonden werd ten laatste 20 dagen na de aankomst der materialen en de uitvoering der werken.

De voorlopige inontvangstneming bij de voltooiing der werken wordt in gezamenlijk akkoord een «kwantitatieve» in ontvangstneming, t.i.z. om vast te stellen dat alle materialen en werken in het bestek en de plannen voorzien geleverd en uitgevoerd werden.

Het is uitdrukkelijk door de ondernemer verstaan dat ieder onzichtbaar gebrek voor zijn gehele en volle verantwoordelijkheid blijft, zo voor de privative als voor de gemeenschappelijke delen.

Behoudens geschreven beding verklaart de eigenaar of zijn afgevaardigde, nogal regelmatig de gang der werken te volgen.

Indien de meester van het werk niet overging tot de in ontvangstneming, zou de aannemer een deskundige kunnen doen benoemen, op verzoek aan de Voorzitter der Burgerlijke Rechtbank van de plaats der constructie; deze deskundige zou dan tot de in ontvangstneming overgaan.

Voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt nu reeds overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief zijn in dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven voor de privative delen, tenzij geschreven en aangetekend protest verzonden door de eigenaars welke minstens 25 % der kwantiteiten vertegenwoordigen, ten laatste 20 dagen na de aankomst der materialen en uitvoering der werken.

De voorlopige in ontvangstneming zal plaats hebben zodra de werken voltooid zijn.

De werken zullen nagezien worden, een staat in twee exemplaren opgemaakt waarvan een aan de aannemer en de andere aan de betrokken persoon zal gegeven worden.

Aan de eigenaar zullen zoveel bons overhandigd worden als er kleine, door verschillende vaklieden uit te voeren werken bestatigd werden; deze bons zullen getekend worden door de aannemer of zijn afgevaardigde volmachtdrager.

De aannemer zal vervolgens de werken op de bons voorzien uitvoeren; de eigenaar is er toe gehouden deze bons af te leveren met handtekening ter ontlasting, naarmate de voltooiing der werken, aan de vaklieden die ze uitvoeren.

Indien de eigenaar weigert het proces-verbaal te tekenen of de bons af te leveren, zal hij geen bezit nemen.

Wanneer alle bons bij de aannemer zullen zijn, met de ontlasting, zal de inontvangstneming geschied zijn onder voorbehoud der garanties en verantwoordelijkheden waartoe de aannemer zich verbindt, zoals beschreven in Hoofdstuk 5 & 6.

Het betreft, voor wat hier vooral gaat, de uitdrukkelijke en normale aanvaardingen.

Benevens deze uitdrukkelijke aanvaardingen wordt er overeengekomen dat de volgende gevallen eveneens de voorlopige aanvaarding voor de geheelheid van het goed met zich meebrengen.

1. De totale betaling zonder voorbehoud, van geheel de prijs voor de aanneming overeengekomen. Door «voorbehoud» wordt verstaan, geschreven en nauwkeurige reserves die de tegenspraak toelaten.
2. De inbezitneming door de eigenaar of zijn rechthebbers van de gehele of gedeeltelijke bouw.
3. De uitvoering van werken door vaklieden, andere dan deze gekozen door de aannemer of in akkoord met hem. De aannemer mag zich niet verzetten dat er werken uitgevoerd worden door vaklieden vreemd aan zijn onderneming, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat alle schikkingen in gemeen akkoord genomen worden om conflicten tussen mede-uitvoerders te vermijden.

Het is uitdrukkelijk verstaan dat de aannemer zich mag verzetten tegen de inbezitneming vóór de voorlopige inontvangstneming van het appartement en de ondertekening van het proces-verbaal, dat de inontvangstneming vaststelt met de eventuele afgifte der bons in akkoord met de eigenaar.

Kunnen niet als een bezwaar tegen de inontvangstneming beschouwd worden, het feit dat er nog zekere afwerking aan een of ander element zou te doen zijn, proeven met de liften of de centrale verwarming, proeven die, om bewijskrachtig te zijn, onder bijzondere voorwaarden moeten geschieden.

De in ontvangstneming, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend, ontlast de aannemer van alle verantwoordelijkheid tegenover de eigenaar en zijn rechthebbers al ging het over kleine werken; eveneens zijn de zichtbare gebreken definitief gedekt door deze uitdrukkelijke of stilzwijgende in ontvangstneming.

Door kleine werken dient te worden verstaan, zonder dat deze opsomming beperkt zij :

1. De zinken of loden banden der dakbedekking, gaten en vastzetting der deuren, deur-spoelen, de voegingen in plaaster, mortel of andere, schoorsteenkappen en pijpen, boordstenen.
2. De voegen van de trappen, perrons, strekse steen of andere soortgelijke werken.
3. De plinten, hoekbagetten, uitgestoken mouluren, alle soortgelijke werken.
4. Klein ijzerwerk en sloten.
5. Alle hand- en elektrische bellen.
6. In één woord, alle bijhorigheden die kunnen verplaatst of weggenomen worden zonder dat de bouw geschaad wordt in soliditeit, afsluiting of dekking.

VIJFDE HOOFDSTUK

VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

De aannemer heeft de volgende verplichtingen :

1. Zich te houden aan de plans, lastkohier, beschrijving der werken, rekening houdend met de voorgaande artikels.

Hij heeft uitsluitend ten zijnen laste, alle herstellingen, vervangingen en vernieuwingen van alle gebrekhebbende stukken, door welke stielman ook geplaatst, en dit, gedurende zes maanden na de aanvaarding of gedeeltelijke inbezittinge van het gebouw.

Hij is gehouden de regels der kunst toe te passen en zich te gediagen volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat niet zou voorzien zijn in het kontrakt.

2. Zijne werken beëindigen in de overeengekomen termijn.

De afwerkingstermijn zal verlengd worden met het aantal verloren dagen tengevolge van onvoorziene gevallen van heikracht zoals, algemene of gedeeltelijke staking, lock-out, oorlog, binnenlandse verwikkelingen, aanhoudende regens of andere mogelijkheden, onafhankelijk van de goede wil van de aannemer.

De termijn zal insgelijks verlengd worden in verhouding tot het belang der supplementaire werken, dewelke besteld zijn door de eigenaar aan de aannemer, zowel in privative als gemeenschappelijke delen.

In geval van achterstel mag de eigenaar in geen geval de verbrekking vragen, tenzij de werken gedurende drie maanden onafgebroken zouden stilgelegd worden, behoudens dat zulke onderbreking veroorzaakt werd door toeval of heikracht, zoals hierboven bepaald.

De aannemer zal de schadevergoeding voor achterstal, voorzien in het kontrakt, betalen te beginnen vanaf de datum die voortspruit uit hetgeen voortafgaat, zonder dat het totaal der vergoeding ooit 2 % van het totaal vermeld in het aannemingskontrakt mag overschrijden.

3. Dienstbaarheden, Openbare Werken, Beplantingen.

De kopers van een privatief gedeelte van het onroerend goed (grond en/of konstruktie) zullen alle voorwaarden van aktieve, passieve, zichtbare en verborgen dienstbaarheden die het terrein en/of het gebouw belasten, overnemen.

Zij zullen verder uitsluitend te hunnen laste nemen, in verhouding tot hun kwotiteiten, alle leveringen en/of werken die rechtstreeks of onrechtstreeks door of in opdracht van om het even welke openbare overheid zouden uitgevoerd zijn of worden aan voetpaden, openbare verlichting, bestratingen en/of asphalteringen der straten of lanen, rioleeringen, hovingen en/of aanplantingen, in een woord alle bestratings- en wegeniswerken, alsook aanleg en beplanting van de onbebouwde oppervlakte van de grond, en alle soortgelijke werken, alsook alle afsluitingen, die reeds uitgevoerd zijn of nog moeten uitgevoerd worden ter gelegenheid of ter oorzaak van het oprichten van het gebouw en/of van de aankoop van het onroerend goed.

Indien Bouwbedrijf Amelinckx er toe verplicht wordt voor de hiervoor aangeduide werken, de vereiste voorschotten te geven en/of de volledige betaling te doen, verbinden de kopers er zich toe om in verhouding tot hun kwotiteiten aan Bouwbedrijf Amelinckx alle voorschotten en/of betalingen, volledig terug te betalen.

4. Dak-Terras.

Indien een of meerdere verdiepingen van een gebouw achteruit gebouwd worden kan door Bouwbedrijf Amelinckx een gedeelte van het dak als terras ter beschikking gesteld worden van het/de appartement(en) die er op uitgeven.

Alle kosten voor onderhoud, herstellingen, enz., aan het/de gedeelte(n) die gebruikt worden als terras, zijn ten laste van de gonothebbende eigenaar(s).

5. Kelderruimten.

De niet benutte ruimte onder het gebouw, onder meer de verluchtungskelders en luchtminuten, zal gedurende een termijn van twintig jaar, ingaande bij de volledige afwerking van het gebouw, uitsluitend ter vrije beschikking blijven van Bouwbedrijf Amelinckx.

Gedurende deze termijn zal Bouwbedrijf Amelinckx het recht hebben deze tot dan toe geheel of gedeeltelijk onbenutte kelderruimte aan te wenden om daarin kelderlokalen voor gemeenschappelijk nut of gebruik en/of een of meerdere kleinere of grotere privative kelders te maken, en deze laatste uitsluitend voor eigen rekening te verkopen aan een en/of meerdere eigenaars van het gebouw.

Ten einde Bouwbedrijf Amelinckx en de toekomstige eigenaars van deze nieuwe kelders de nodige toegang te verlenen zullen de eigenaar of eigenaars van reeds bestaande kelders, aan te duiden zonder verhaal door Bouwbedrijf Amelinckx, hun eigen kelder of kelders laten dienen als blijvende door- en toegang naar de nieuwe kelders.

Aan de eigenaar of eigenaars die aldus over hun kelder niet meer zouden beschikken, zal vanwege Bouwbedrijf Amelinckx, een nieuwe kelder aangeduid worden van minstens gelijke oppervlakte.