

PVH - Acte nr 44.286.

Vereniging van mede-eigenaars "EURO GARDENS"
met zetel te 1030 SCHAERBEEK,
Roodebeeklaan 76-78

HET JAAR TWEEDUIZEND EN VIJF.

Op éénentwintig juni.

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 blijkens 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 blijkens 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 Deurle, 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 Deurle, Lorkendreef, 14 (identiteitskaart nummer 288 0020518 17),

Benoemd tot deze hoedanigheid bij beslissingen van de algemene vergadering en van de raad van bestuur 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 **"EURO GARDENS"** met maatschappelijke zetel te Evere, Jules Bordetlaan, 160 (Bus 1),

Ondernemingsnummer : 0866.362.233

Opgericht blijktens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op dertig juni twee duizend en vier, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie en twintig juli twee duizend en vier, onder het nummer 04110110,

Statuten tot op heden niet gewijzigd,

Hier vertegenwoordigd, conform de statuten, door twee bestuurders,

- De naamloze vennootschap **"BEST INVEST"**, voornoemd,

Haarzelf hier vertegenwoordigd zoals gezegd, conform artikel 14 van haar statuten door de Heer **VAN CANNEYT** Bernard, voornoemd,

- 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 :

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 blijktens 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 blijktens beslissing van de raad van bestuur van negentien mei twee duizend, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes december twee duizend, onder het nummer 2001206-381,

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

De Heer **DEBUCQUOY** Joost, wonende te Jabbeke, Flaminckapark 19 (identiteitskaart nummer 590-0414474-19), benoemd tot deze hoedanigheid bij beslissing van de voornoemde Raad van Bestuur, 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 volgende onroerende goederen:

GEMEENTE SCHAARBEEK

(vijfde afdeling).

1) Een perceel grond, gelegen Roodebeeklaan, gekadastraerd blijkens kadastraal uittreksel uitgereikt op negen juni twee duizend en vijf als parking, Sectie C nummer 149/G/14, voor een oppervlakte van achttien aren vijftien centiaren.

2) Een perceel grond, gelegen Roodebeeklaan, gekadastraerd blijkens kadastraal uittreksel uitgereikt op negen juni twee duizend en vijf, Sectie C nummer 149/D/15, voor een oppervlakte van een are vier en zeventig centiaren.

Stedenbouwkundige vergunning - milieuvergunning.

1) Een stedenbouwkundige vergunning werd door het Schepencollege van de Gemeente Schaarbeek afgeleverd op vier en twintig mei twee duizend en vijf, met kenmerk B/235/76-78-80/IS/KS, 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 een 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 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 "EURO GARDENS", 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 privaatief 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.

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 "EURO GARDENS", comparante sub B., of de door deze laatste aan te duiden derden, zijnde de kopers van de appartementen en autostandplaatsen die zij voor haar rekening opricht en dit op basis van de prijs tussen partijen onderhands overeengekomen.

De naamloze vennootschap "EURO GARDENS" verklaart bij monde van haar vertegenwoordiger dit recht tot aankoop te aanvaarden en verbindt zich er tevens toe, om aan de verkrijgers van de 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 "EURO GARDENS", 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 "EURO GARDENS" 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

GEMEENTE SCHAARBEEK

(vijfde afdeling).

1) Een perceel grond, gelegen Roodebeeklaan, gekadastreerd blijkens kadastraal uittreksel uitgereikt op negen juni twee duizend en vijf als parking, Sectie C nummer 149/G/14, voor een oppervlakte van achttien aren vijftien centiaren.

2) Een perceel grond, gelegen Roodebeeklaan, gekadastreerd blijkens kadastraal uittreksel uitgereikt op negen juni twee duizend en vijf, Sectie C nummer 149/D/15, voor een oppervlakte van een are vier en zeventig centiaren.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Dienaangaande werd Ons verklaard wat volgt :

Boven vermelde percelen grond behoren toe tot de vennootschap "COMPAGNIE DE TERRAINS EUROPEENS", voornoemd, om ze te hebben aangekocht van de Naamloze Vennootschap "Team Construct", met maatschappelijke zetel te Anderlecht, blijkens akte verleden voor Meester Jacques de Mol, Notaris te Brussel, met tussenkomst van Meester Michel Cornelis, Notaris te Anderlecht, op dertien maart twee duizend en drie overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Brussel.

Voornoemde vennootschap "Team Construct" was er eigenaar van tengevolge volgende juridische feiten :

- deel van het goed hoorde oorspronkelijk toe tot de Naamloze Vennootschap "Immobilière de Roodebeek", te Brussel, om het aangekocht te hebben van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Brussel, blijkens akte verleden voor Meester Michel Gernaij, Notaris te Sint-Joost-ten-Node, en Meester Liliane Verbruggen, Notaris te Anderlecht, op zes en twintig december negentienhonderd negen en tachtig, overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Brussel, op een en dertig januari negentienhonderd negentig, boek 10.426 nummer 4.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Brussel, die het Commissie van Openbare Onderstand vervangen heeft, krachtens artikel 2 van de wet van acht juli negentienhonderd zes en zeventig, was er eigenaar van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

- deel van het goed hoorde oorspronkelijk toe tot de Naamloze Vennootschap "Immobilière de Roodebeek", te Brussel, om het aangekocht te hebben van Mevrouw Suzanne Camille Jeanne Elodie Mercier, echtgenote van de Heer Antoine Vanderheyde, blijkens akte verleden voor Notaris Michel Gernaij, voornoemd, en Meester Eric Levie, Notaris te Schaarbeek, op negen en twintig maart negentienhonderd negentig, overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Brussel, op twaalf april negentienhonderd negentig, boek 10.463 nummer 24.

Mevrouw Suzanne Mercier, voornoemd, was er eigenaar van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Blijkens proces-verbaal van definitieve toewijzing onder voorbehoud van afwezigheid van hoger bod, opgesteld lastens voornoemde vennootschap "Immobilière de Roodebeek", door Meester Gérard Indekeu, Notaris te Brussel, op vijf oktober negentienhonderd drie en negentig, werden boven vermelde goederen toegewezen, aan de Naamloze Vennootschap "Geometra", te Anderlecht, dewelke command verklaard heeft, blijkens akte verleden voor zelfde Notaris Gérard Indekeu, op een en twintig oktober negentienhonderd drie en negentig, in het voordeel van de Naamloze Vennootschap "Team Construct", voornoemd.

Het proces-verbaal van afwezigheid van hoger bod werd opgesteld door Notaris Gérard Indekeu, voornoemd, op zeven en twintig oktober

negentienhonderd drie en negentig, het alles overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Brussel op twee en twintig november negentienhonderd drie en negentig, boek 11.350 nummer 2.

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

Een gebouw bestaande uit meerdere appartementen omvattende drie ondergrondse verdieping met bergingen en autostaanplaatsen, een tussenverdieping, een gelijkvloers, zeven verdiepingen en een achtste verdieping zijnde het dakverdieping, genaamd "**RESIDENTIE EURO GARDENS**" 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", "flat", "berging", "bureau", "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 flat 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 hoofde van zijn eigenaar, als een ondeelbaar geheel de privatieve kavel (appartement, flat, berging, bureau, 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 opgemaakt door de Architect Christian FARBER, kantoorhoudende te 1180 Brussel, Grasmusstraat, 64, namelijk het algemeen dossier, omvattende :

- plan PU 0.1 : inplanting , kadastraal plan, ligging, doorsnee grond,
- plan PU 0.2 : parking, ondergrond -3,
- plan PU 0.3 : parking, ondergrond -2,
- plan PU 0.4 : parking, ondergrond -1,
- plan PU 0.5 : tussenverdieping,
- plan PU 0.6 : gelijkvloers

- plan PU 0.7 : eerste verdieping,
- plan PU 0.8 : eerste, tweede en derde verdieping,
- plan PU 0.9 : vijfde verdieping ,
- plan PU 0.10 : zesde verdieping,
- plan PU 0.11 : zevende verdieping,
- plan PU 0.12 : achtste verdieping (dak),
- plan PU 0.13 : doorsnede AB - CD,
- plan PU 0.14 : doorsnede EF - GH,
- plan PU 0.15 : gevel Roodebeeklaan,
- plan PU 0.16 : achtergevel,
- plan PU 0.17 : ventilatie ondergrond (parking -1 en -2).

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

Zij werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Schaarbeek afgeleverd op vier en twintig mei twee duizend en vijf, met kenmerk B/235/76-78-80/IS/KS, datum waarop de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

2) Een fotokopie van gezegde stedenbouwkundige vergunning

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 tegelijkertijd 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- stedenbouw.

De comparante sub. A. verklaart dat zij geen erfdienstbaarheden heeft toegestaan, doch dat haar eigendomstitel, zijnde aangehaalde akte verleden voor Notaris Jacques de Mol, voornoemd, met tussenkomst van Notaris Michel Cornelis, voornoemd, op dertien maart twee duizend en drie, overgeschreven zoals gezegd, volgende bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bevat, hierna letterlijk overgenomen :

"STIPULATIONS SPECIALES.

"Le vendeur, représenté comme dit-est, déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude à l'exception de celles qui résultent de son titre de propriété étant le cahier des charges de la vente publique, dressé par le notaire Gérard Indekeu à Bruxelles, dix août mil neuf cent nonante-trois, et dont les conditions spéciales sont ci-après textuellement

reproduites, et que personnellement ils n'en ont conféré aucune.

""CONDITIONS SPECIALES".

""1/ L'acte de vente préqualifié, reçu par les notaires Michel Gernay et Eric Levie du vingt-neuf mars mil neuf cent nonante, stipule littéralement ce qui suit :

""2/ Etat du bien - servitudes : l'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement sans garantie de la nature du sol, ni du sous-sol et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé. A ce sujet le vendeur précise n'avoir personnellement consenti aucune servitude grevant le bien vendu, autre que celles mentionnées dans le susdit procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par le notaire Willy VANDER HEYDE, ayant résidé à Schaerbeek, le vingt-cinq septembre mil neuf cent quarante et un, dont il est extrait ce qui suit :

""Conditions terrain Schaerbeek

""La vente se fait aux clauses et conditions du cahier des charges (vente de terrains) du deux octobre mil neuf cent vingt-cinq, arrêté par la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles, pour le lot 422, avenue de Roodebeek, et qui est ci-annexé.

""A titre de servitude, grevant le lot mis en vente, pour l'usage et l'utilité des lots voisins, restant appartenir aux vendeurs et situés avenue de Roodebeek et avenue du Diamant, les acquéreurs s'interdisent pour eux et pour leurs ayants droit, le droit d'établir sur le terrain précité, ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie, commerce-industrie ou négoce, qui sont de nature à incommoder les voisins par l'insalubrité ou autrement, notamment aucun débit de boissons, et en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'Arrêté Royal du dix août mil neuf cent trente-trois et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

""Le cahier des charges dont il est question ci-dessus, mentionne en outre ce qui suit :

""Art. 5 - Les antiquités, médailles, monnaies, trésors, fossiles et objets d'histoire naturelle qui pourraient être trouvés dans les immeubles objet de la vente, sont expressément réservés par la dite Commission, comme ne faisant pas partie de la vente.

""Il sera permis à cette Commission de charger un préposé de surveiller les fouilles et les acquéreurs ne pourront, sous aucun prétexte, éloigner ce préposé, sous peine de tous dommages-intérêts.""

2/ L'acte de vente préqualifié reçu par les notaires Michel Gernay et Liliane Verbruggen, du vingt-six décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, stipule littéralement ce qui suit :

""4. Urbanisme :

""... On omet jusqu'à :

""L'acquéreur ne pourra réclamer du vendeur aucune indemnité pour changement éventuel d'alignement et de nivellement, ni du chef d'établissement ou de suppression, d'élargissement ou de rétrécissement des rues ou places qui pourraient être décrétées ou existantes et des pans coupés à l'angle de ces rues ou places.

""Le vendeur déclare en outre que les prescriptions urbanistiques et les conditions de bâtisse ne sont pas déterminées pour le bien vendu.

""L'acquéreur s'oblige à solliciter lui-même les permis nécessaires à la réalisation de ses projets, sans qu'intervienne le Centre Public d'Aide Social de Bruxelles, ni recours contre ce dernier.

""5. Constructions-Clôtures-Mitoyennetés-Ar-bitrage.

""L'acquéreur est tenu de clôturer le bien vendu et devra se conformer pour la clôture et pour les autres constructions à édifier, pour les alignements et nivellements, aux règlements et ordonnances sur le bâtisses et aux autres dispositions prescrites ou à prescrire par l'autorité compétente. Quant aux murs ou clôtures qui pourraient exister sur les limites du bien acquis par lui, l'acquéreur sera tenu de s'entendre avec les propriétaires de ces murs ou clôtures au sujet des droits de mitoyenneté et ce, sans aucune intervention du vendeur ni recours contre lui.

""L'acquéreur ne pourra dans aucun cas réclamer au vendeur la réparation des dommages qui pourraient éventuellement résulter d donner à des tiers d'autres droits que ceux dont il serait légalement justifié.

""Pour les difficultés qui pourraient surgir à l'égard de la délimitation du bien, l'acquéreur sera tenu d'en référer à la décision d'un expert à nommer de commun accord ; cette décision sera souveraine et sans appel et les frais seront supportés par l'acquéreur.

""A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera nommé par Monsieur Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

""6. Egouts-Pavage-Trottoirs.

""L'acquéreur devra acquitter les sommes que réclamerait la Commune pour avoir le droit d'entrée dans l'aqueduc construit dans la rue, de même que les suppléments qui seraient réclamés pour égouts, pavage ou travaux de terrassement.

""L'acquéreur devra s'entendre avec l'Administration Communale pour l'écoulement des eaux dans les égouts.

""A cet effet, il devra faire établir des embranchements à ses frais.

""Il est entendu que le vendeur ne pourra être recherché ni inquiété du chef des débouchés à donner aux égouts.

""L'acquéreur sera tenu de faire à ses frais, sans pouvoir se faire indemniser de ce chef, tous les travaux qui seraient nécessaires pour assurer l'écoulement des terrains restant appartenir au vendeur.

""7. Réserve de droit.

""Les antiquités, médailles, monnaies, trésors, fossiles et objets d'histoire naturelle qui pourraient être trouvés dans les immeubles objet de la vente, sont expressément réservés par la le Centre Public d'Aide Sociale de Bruxelles, comme ne faisant pas partie de la vente.

""Il sera permis au vendeur de charger un préposé de surveiller les fouilles et l'acquéreur ne pourra, sous aucun prétexte, éloigner ce préposé, sous peine de tous dommages-intérêts."

"L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne ces servitudes et conditions spéciales pour autant qu'elles soient encore d'application, et concernent le bien vendu.

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 vijf februari twee duizend en drie heeft de Gemeente Schaarbeek laten weten dat het goed, wat haar bestemming betreft, volgens het Hoofdstedelijke gewestelijke bestemmingsplan van de bodembestemming, gelegen is :

- in een woongebied.

Een deel van de inhoud van deze brief van vijf februari twee duizend en drie wordt hierna letterlijk overgenomen :

"Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination : ce bien est soumis aux prescriptions :

*- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation en bordure d'un espace structurant **et ne se trouve pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.***

Une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : sont d'application :

- le Règlement Général et Différentiel sur les Bâtisses de la Commune et le Règlement Régional d'Urbanisme.

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

...."

V.- BESCHRIJVING VAN HET GOED.

1. Algemeenheden

Dit goed omvat

a) een zone bestemd voor het bouwwerk

b) een zone bestemd voor een tuin

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 en tuin 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 ONDERGROND -3

*** achtendertig (38) autostaanplaatsen, genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38** 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.

Hetzij te samen voor de autostaanplaatsen : honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij te samen voor de ondergrond - 3 : honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen,

IN DE ONDERGROND -2

*** zeven (7) bergingen, genummerd 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8,**
omvattende elkeen :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke berging met haar toegangsdeur
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
twee komma vijf/tienduizendsten (2,5/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

*** twee (2) bergingen, genummerd 2.4, 2.9 omvattende elkeen :**

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke berging met haar toegangsdeur
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drie komma vijf/tienduizendsten (3,5/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij te samen voor de bergingen : vier en twintig komma vijf/tienduizendsten (24,5/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

*** zesendertig (36) autostaanplaatsen, genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,** 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.

Hetzij te samen voor de autostaanplaatsen : honderd tachtig/tienduizendsten (180/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij te samen voor de ondergrond - 2 : twee honderd en vier komma vijf/tienduizendsten (204,5/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen,

IN DE ONDERGROND -1

*** negen (9) bergingen, genummerd 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, omvattende elkeen :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging met haar toegangsdeur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twee komma vijf/tienduizendsten (2,5/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen waaronder de grond.

Hetzij te samen voor de bergingen : tweeëntwintig komma vijf/tienduizendsten (22,5/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

*** dertig (30) autostaanplaatsen, genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 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.

*** drie (3) autostaanplaatsen, genummerd 21, 22, 33, voorbehouden voor minder-validen, omvattende elkeen :**

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.

Hetzij te samen voor de autostaanplaatsen : honderd achtenzestig/tienduizendsten (168/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

*** vijftien (15) fietshaken genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, omvattende elkeen :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke haak.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

één/tienduizendste (1/10.000ste) in de gemene delen, onverdeeld.

Hetzij te samen voor de fietshaken : vijftien/tienduizendsten (15/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Hetzij tesamen voor de ondergrond - 1 : tweehonderdenvijf komma vijf/tienduizendsten (205,5/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen,

OP DE TUSSENVERDIEPING.

1) De flat " A/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierentachtig/tienduizendsten (84/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

2) Het appartement " B/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achternegentig/tienduizendsten (98.10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

3) Het appartement " C/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

4) Het appartement " D/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

5) Het appartement " E/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zesennegentig/tienduizendsten (96/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

6) Het appartement " G/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, één slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

7) De flat " H/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, douchekamer met water-closet, slaaphoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zesenzeventig/tienduizendsten (76/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

8) Een bureau " I/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De kantoorruimte en berging (op plan genoemd local commun -2.12)

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en zeven/tienduizendsten (107/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

9) Een bureau " J/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De kantoorruimten.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierennegentig/tienduizendsten (94/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

10) Een berging "K/O' ", gelegen naast het appartement ""G/0' ", op plan genoemd "local commun", inhoudende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Het lokaal op zich zelf, groot vier komma tweeëntwintig meter op twee komma elf meter.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

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

Te samen : achthonderd negenentwintig/tienduizendsten (829/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP HET GELIJKVLOERS.

10) De flat " A/0' ", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :
Zesenzeventig/tienduizendsten (76/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

11) Het appartement "B/0", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :
Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Drie terrassen.

12) Het appartement "C/0", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :
Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

13) Het appartement "D/0", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :
Honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Twee terrassen.

14) Het appartement "F/0", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, berging, douchekamer met water-closet, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :
Honderd éénenveertig/tienduizendsten (141/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

15) Het appartement "G/0", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :

Honderd negenendertig/tienduizendsten (139/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

16) Het appartement "H/0", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, douchekamer met water-closet, slaaphoek en slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

17) De flat "I/0", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zesenzeventig/tienduizendsten (76/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

18) De flat "J/0", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierenzeventig/tienduizendsten (74/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

19) De flat "K/0", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tachtig/tienduizendsten (80/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

20) De flat "L/O", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drieënzestig/tienduizendsten (63/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Te samen : duizend negentien/tienduizendsten (1.019/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE EERSTE VERDIEPING.

21) Het appartement "A/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, berging, badkamer met water-closet, slaapkamer, slaaphoek.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en elf/tienduizendsten (111/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

22) Het appartement "B/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, berging, douchekamer met water-closet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

23) De flat "C/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

24) De flat "D/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierenvijftig/tienduizendsten (54/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

25) De flat "E/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achternvijftig/tienduizendsten (58/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

26) Het appartement "F/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achternnegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

27) De flat "G/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

28) De flat "H/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zesenvijftig/tienduizendsten (52/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

29) Het appartement "J/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

30) Het appartement "K/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

31) Het appartement "L/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achtennegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

32) Het appartement "M/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de

gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

33) Het appartement "N/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

34) De flat "0/1", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

Tesamen : duizend tweehonderd zevenenvijftig/tienduizendsten (1.257/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE TWEEDE VERDIEPING.

35) Het appartement "A/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, water-closet, berging één, living met keuken, nachthall, berging twee, douchekamer met water-closet, berging drie, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd en tien/tienduizendsten (210/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

36) Het appartement "B/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

37) Het appartement "C/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

38) Het appartement "D/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Twee terrassen.

39) Het appartement "F/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

40) Het appartement "G/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd viereenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

41) Het appartement "H/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achteennegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

42) Het appartement "I/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

43) Het appartement "J/2", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

44) De flat "K/2", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

Tesamen : duizend honderd éénenveertig/tienduizendsten (1.141/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE DERDE VERDIEPING.

45) Het appartement "A/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, water-closet, berging één, living met keuken, nachthall, berging twee, douchekamer met water-closet, berging drie, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Tweehonderd en tien/tienduizendsten (210/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

46) Het appartement "B/3", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Drie terrassen.

47) Het appartement "C/3", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

48) Het appartement "D/3", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Twee terrassen.

49) Het appartement "F/3", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

50) Het appartement "G/3", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vierenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

51) Het appartement "H/3", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achternegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

52) Het appartement "I/3", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

53) Het appartement "J/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

54) De flat "K/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, slaaphoek, badkamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

Tesamen : duizend honderd éénenveertig/tienduizendsten (1.141/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE VIERDE VERDIEPING.

55) Het appartement "A/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, water-closet, berging één, living met keuken, nachthall, berging twee, douchekamer met water-closet, berging drie, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd en tien/tienduizendsten (210/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

56) Het appartement "B/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

57) Het appartement "C/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

58) Het appartement "D/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Twee terrassen.

59) Het appartement "F/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

60) Het appartement "G/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vierenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

61) Het appartement "H/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achtennegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

62) Het appartement "I/4", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

63) Het appartement "J/4", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

64) De flat "K/4", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

Living met keuken, slaaphoek, badkamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

Tesamen : duizend honderd éénenveertig/tienduizendsten (1.141/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE VIJFDE VERDIEPING.**65) Het appartement "A/5", omvattende :****a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en elf/tienduizendsten (111/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

66) Het appartement "B/5", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

Inkom, living met keuken, berging, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de

gemene delen.

67) De flat "C/5", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

68) De flat "D/5", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierenvijftig/tienduizendsten (54/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

69) De flat "E/5", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

70) Het appartement "F/5", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achteennegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

71) De flat "G/5", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

72) De flat "H/5", omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, douchekamer met water-closet.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Zesenvijftig/tienduizendsten (56/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.
- c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Eén terras.
- 73) Het appartement "J/5", omvattende :**
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, berging, water-closet, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd viereenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.
- 74) Het appartement "K/5", omvattende:**
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, berging, water-closet, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd zeseneenveertig/tienduizendsten (146/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.
- 75) Het appartement "L/5", omvattende:**
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Achtennegentig/tienduizendsten(98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.
 - c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Eén terras.
- 76) Het appartement "M/5", omvattende:**
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, slaaphoek, badkamer met water-closet, één slaapkamer.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd en drie/tienduizendsten(103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.
 - c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Eén terras.
- 77) Het appartement "N/5", omvattende:**
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, slaaphoek, badkamer met water-closet, één

slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en vier/tienduizendsten(104/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

78) De flat "0/5", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drieënzeventig/tienduizendsten(73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

Te samen : duizend tweehonderd zevenenvijftig/tienduizendsten (1.257/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE ZESDE VERDIEPING.

79) Het appartement "A/6", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, water-closet, berging één, living met keuken, nachthall, berging twee, douchekamer met water-closet, berging drie, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderd en tien/tienduizendsten (210/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

80) Het appartement "B/6", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten(99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

81) Het appartement "C/6", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

82) Het appartement "D/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en negen/tienduizendsten(109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Twee terrassen.

83) Het appartement "E/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

Inkom, living met keuken, berging één, water-closet, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, nachthall, berging twee, badkamer met water-closet, slaapkamer drie, slaapkamer vier.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

84) Het appartement "F/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achtennegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

85) Het appartement "G/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

86) Het appartement "H/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

87) De flat "I/6", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

Te samen : negenhonderd en negen/tienduizendsten (909/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE ZEVENDE VERDIEPING.

88) Het appartement "A/7", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en elf/tienduizendsten (111/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

89) Het appartement "B/7", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

90) Het appartement "C/7", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

91) Het appartement "D/7", omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, slaaphoek, berging, badkamer met water-closet, één slaapkamer.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.
- c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Twee terrassen.
- 92) Het appartement "E/7", omvattende:**
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, water-closet, berging, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.
 - c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Eén terras.
- 93) Het appartement "F/7", omvattende:**
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, berging, water-closet, douchekamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, slaapkamer drie.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Achtennegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.
 - c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Eén terras.
- 94) Het appartement "G/7", omvattende:**
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, berging, water-closet, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, slaapkamer drie.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Vierenzestig/tienduizendsten (64/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.
 - c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :
Eén terras.

Te samen : vijfhonderd vijfnegentig/tienduizendsten (595/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE ACHTSTE VERDIEPING.

- 95) Het appartement "A/8", omvattende:**
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
Inkom, living met keuken, berging, water-closet één, nachthall, water-closet twee, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en elf/tienduizendsten (111/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

Te samen : honderd en elf/tienduizendsten (111/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

Indien er door de eigenaar van de gebouwen een wijzigende bouwvergunning wordt bekomen, dan wordt uitsluitend de indeling van de ondergrond -1 en van de tweede, derde, vierde en zesde verdieping gewijzigd zoals hierna weergegeven, de ondergrond (met uitzondering van de ondergrond -1) en alle andere verdiepingen blijvende zoals hiervoor weergegeven.

De eigenaar van de gebouwen verbindt er zich toe de gewijzigde bouwvergunning en de er aangehechte plannen neer te leggen onder de minuten van ondergetekende notaris Jean-Luc Indekeu.

IN DE ONDERGROND -1 :

vijftien (15) fietsshaken.

De ruimte inhoudende de privatieve fietslokalen kan omgebouwd worden tot andere privatieve gedeelten.

OP DE TWEEDE VERDIEPING.

35) het appartement "A/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderdenvijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

35 bis) het appartement "A/2 bis", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderdenvijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

36) Het appartement "B/2", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

37) Het appartement "C/2", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

38) Het appartement "D/2", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Twee terrassen.

39) Het appartement "F/2", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

40) Het appartement "G/2", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vierenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

41) Het appartement "H/2", omvattende :**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achternegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

42) Het appartement "I/2", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

43) Het appartement "J/2", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

44) De flat "K/2", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

Te samen : duizend honderd éénenveertig/tienduizendsten (1.141/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE DERDE VERDIEPING.

45) het appartement "A/3", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderdenvijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

45 bis) het appartement "A/3 bis", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderdenvijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

46) Het appartement "B/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

47) Het appartement "C/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

48) Het appartement "D/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Twee terrassen.

49) Het appartement "F/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

50) Het appartement "G/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd viereenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

51) Het appartement "H/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achttennegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

52) Het appartement "I/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

53) Het appartement "J/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

54) De flat "K/3", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Living met keuken, slaaphoek, badkamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

Te samen : duizend honderd éénenveertig/tienduizendsten (1.141/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE VIERDE VERDIEPING.

55) het appartement "A/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderdenvijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

55 bis) het appartement "A/4 bis", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderdenvijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

56) Het appartement "B/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

57) Het appartement "C/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Een terras.

58) Het appartement "D/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Twee terrassen.

59) Het appartement "F/4", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd vijfenveertig/tienduizendsten (145/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

60) Het appartement "G/4", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd vierenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

61) Het appartement "H/4", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Achtennegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

62) Het appartement "I/4", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

63) Het appartement "J/4", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

64) De flat "K/4", omvattende :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

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

Te samen : duizend honderd éenenveertig/tienduizendsten (1.141/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

OP DE ZESDE VERDIEPING.

79) het appartement "A/6", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderdenvijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

79 bis) het appartement "A/6 bis", omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderdenvijf/tienduizendsten (105/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

80) Het appartement "B/6", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenennegentig/tienduizendsten(99/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

81) Het appartement "C/6", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

82) Het appartement "D/6", omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en negen/tienduizendsten(109/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Twee terrassen.

83) Het appartement "E/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

Inkom, living met keuken, berging één, water-closet, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, nachthall, berging twee, badkamer met water-closet, slaapkamer drie, slaapkamer vier.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Zevenenvijftig/tienduizendsten (57/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Drie terrassen.

84) Het appartement "F/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

Inkom, living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet, één slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Achtennegentig/tienduizendsten (98/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

85) Het appartement "G/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

86) Het appartement "H/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

87) De flat "I/6", omvattende:**a) in privatieve en uitsluitende eigendom :**

Living met keuken, slaaphoek, douchekamer met water-closet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Drieënzeventig/tienduizendsten (73/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen.

c) in exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot :

Eén terras.

Te samen : negenhonderd en negen/tienduizendsten (909/10.000sten) 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 ondergrond -3, manoeuvreerruimten, liften met hun liftkoker en sassen, trappen met hun traphuis en sas voor elk traphuis, bergingen, doorgangen.

in de ondergrond -2, manoeuvreerruimten, liften met hun liftkoker en sassen, trappen met hun traphuis en sas voor elk traphuis, doorgangen.

in de ondergrond -1, inrit met poort, manoeuvreerruimten, liften met hun liftkoker en sassen, trappen met hun traphuis en sas voor elk traphuis, vier bezems- en onderhoudslokaal, doorgangen, technische lokalen met sas, drie lokalen voor vuilnisbakken, vier tellerlokalen (water en electriciteit) en waterlokaal met tank voor regenwater.

in gans het gebouw, de grond, de twee inkomsassen en inkomhallen, de gangen, overlopen, liften met liftkokers, trappen met traphuis, aera's en verluchtingskokers, 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 flat waaraan zij verbonden zijn.

Is eveneens gemeenschappelijk, de achterliggende tuin.

Deze tuin is al dan niet toegankelijk voor het publiek of eigenaars van appartementen of flats, overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering. Nochtans is het onderhoud, de kosten van aanleg en de herstelling ervan ten laste van de gemeenschap.

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 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, erfdienstbaarheden 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 privaatief.

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 privatieve 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 privatieve lot door hen aangekocht, met de aangedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten van het goed eraan vastgehecht.

Deze wederzijdse afstand heeft als gevolg de verdeling van het goed in privatieve kavels te verzekeren en de rechten van ieder der kopers in de onverdeelde mede-eigendom en de privatieve 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 "EURO GARDENS", 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 privatieven en hun rechtsoptvolgers, 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.

Statut voor- en achtergrond.

Comparante behoudt zich het recht voor het genot van alle achtergrondstroken toe te kennen aan eigenaars van privatieven van de residentie "EURO GARDENS" die zij zal aanduiden, tegen de voorwaarden, prijs en modaliteiten bij die gelegenheid te bepalen. Zij alleen heeft het recht op de eventuele vergoedingen hiervoor.

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 inhuurname 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, geburen, 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.

Vertragingsvergoeding.

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

Verbindenissen 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 verkoopdocumenten, 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 aangedeelten 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 anderen, 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 aangaan 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 gereede 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 bouwprijs wordt vastgesteld in de verkoopovereenkomst en is vatbaar voor herziening, tenzij tegenstrijdig beding.

Alle kosten verbonden aan de bouwprijs 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 verkoopovereenkomst 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 verkoopovereenkomst.

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 exploit dat zonder gevolg blijft gedurende veertien dagen na de betekening, de verkoper het recht hebben, onverminderd de ontbindende rechtsovereenkomst 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 faling 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 inroepen, 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 geregistreeerde 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 ontfangt 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 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 kredietverstrekende 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 watervorzachter, 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 erfdienstbaarheden te bepalen, alle verklaringen doen, namelijk betreffende de eventuele pachten en de bewoning

- de tijdstippen van ingenottreding 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 voorrangen, pariteiten, voorbehoudingen en

bepkeringen van voorrechten en/of hypotheken.

- 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.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, worden als volgt de bepalingen vastgelegd die toepasselijk zijn op het gebouw die de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten omschrijven, de criteria en berekeningswijze van de verdeling der lasten, de regels met betrekking tot de wijze waarop een syndicus wordt benoemd, de omvang van zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat alsook in het algemeen, alles wat het behoud, het onderhoud en de eventuele heropbouw van het gebouw aangaat.

Deze bepalingen en de verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars of titularissen van zakelijke en persoonlijke, tegenwoordige of toekomstige rechten ; zij zijn derhalve onveranderlijk en kunnen enkel worden gewijzigd mits eerbiediging van de meerderheden voorzien bij artikel 19 paragraaf 8 van de statuten; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door overschrijving van huidig reglement op het bevoegd hypotheekkantoor onverminderd de voorschriften van artikel 577-10 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere wijziging aan het zakelijk statuut moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, en overgeschreven worden.

Deze bepalingen kunnen ook tegengesteld worden door degenen

waaraan ze tegenstelbaar zijn die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Artikel 2. Bepaling van het reglement van inwendige orde.

Er wordt daarenboven, geldend tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een reglement van inwendige orde vastgelegd, met betrekking tot het genot van het gebouw en de details van de samenleving erin, hetwelk gewijzigd kan worden onder de erin vervatte voorwaarden.

Deze wijzigingen dienen opgelegd te worden door de vervreemders van een eigendoms- of genotsrecht aan hun medecontractanten of begunstigden, onder voorbehoud van artikel 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3. Statuten van het gebouw.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw; deze verplichten alle huidige of toekomstige titularissen van rechten in de mede-eigendom evenals hun rechthebbenden en rechtsopvolgers ten welke titel ook, onverminderd de rechtsvorderingen voorzien bij artikel 577-9 van het Burgerlijk Wetboek.

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 ondeelbaar 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 van heeft.

De privatieve gedeelten worden genoemd "appartement/flat", "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 te 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 aangebrachte wijzigingen;

- een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna zal worden gepreciseerd voor de lasten, zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn of betaald dienen te worden ingeval van wijziging van de verdeling van de aandelen in 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 privatieven 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 privaat 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 privaat 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 als 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 overdracht 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 privatieve 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 privatieve gedeelten aangebracht worden als verbeteringen, verfraaiingen of andere, onder voorbehoud van hetgeen hierboven werd gezegd en onder voorbehoud van de éénparigheid 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 tuin.

3. Dragende muren.

Men noemt een dragende muur 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 deze 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 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 - Bekledingen en 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

Erreur ! Argument de commutateur inconnu.

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 die met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het geheel der eigenaars van het gebouw beslist.

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 de mede-eigenaars, uitspraak doende met de volstreekte meerderheid der 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 dewelke de trap loopt, 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

Erreur ! Argument de commutateur inconnu.

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 vluchttrappen niet van toepassing is.

16. Deuren van trappenportalen.

De deuren die van de halls, gemeenschappelijke uitgangen en overlopen, toegang verlenen tot de onderscheidene 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 gelegen verdiepingen, de toegangsweg naar de autobergplaats, de toegang tot de manoeuvreerruimte van de parking en 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 deuropeners, de parlofoons, binnentelefoons met hun toebehoren, het teledistributienet; in de ondergrond, de toegangsweg naar de garage, de manoeuvreerruimten voor de autostaanplaatsen, 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 vooropgestelde 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 moeten terugbetaald worden 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.

De tuinen die achter het appartementsgebouw ligt en weergegeven is op het plan is in beginsel bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

De bouwpromotor heeft het recht om de tuin te bestemmen voor het exclusief genot en gebruik van één of ander privaat pand van de tussenverdieping, het gelijkvloers of eerste verdieping. Dergelijk genotsrecht zal toegekend worden in de desbetreffende verkoopakten.

Het geven van zulkdanige bestemming wijzigt niets aan het gemeenschappelijk statuut van deze tuin.

Het is de begunstigde verboden er gelijk welke voorwerpen op te stapelen of onder te brengen en er beplantingen uit te voeren van meer dan twee meters hoog.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat :

a. de titularis van het uitsluitend genot nochtans het recht niet heeft een terras te bouwen, noch een terras waarvan hij het uitsluitend genot heeft, te overdekken.

b. de onteigeningsvergoeding van het gedeelte van de grond met exclusief genot toekomt aan de vereniging van mede-eigenaars.

c. de vergoeding voor overdracht van gemeenschap verschuldigd door een geboor moet betaald worden aan de vereniging van mede-eigenaars.

d. het recht van exclusief genot, verbonden aan een privatieve kavel, niet van deze afgescheiden kan worden.

Bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde tuin moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan gemeenschappelijke delen, hetzij aan privatieve elementen, of nog om verhuizing van medegebruikers te vergemakkelijken.

24. Exclusief genot en gebruik.

Indien het exclusieve en bestendige gebruik en genot van een gemeenschappelijk deel van de grond die niet bebouwd 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 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 brede 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 de 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 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 onzegt 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 gedeelten 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 de onderscheiden eigenaars toelaten er op aan te sluiten (gemeenschappelijke antennes).

Anderzijds zijn de bijdragen voor de teledistributie privaat.

Het gebruik van paraboolantennes op de privatieve 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 een 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 privatieve kavels waarvan zij 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 privatieve gedeelten.

Iedere privatieve eigendom omvat de wezenlijke en voor het uitsluitende gebruik dienende gedeelten van een privatieve kavel, met uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten, en namelijk : de bevoering, 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 privatieve kavels en dienend tot hun uitsluitend gebruik, de eigen sanitaire installaties (lavabo's, gootstenen, water-closet, 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 privatieve ruimte, hetzij, alles wat zich bevindt binnen de privatieve ruimte en dat dient tot zijn uitsluitend gebruik; is daarenboven privaat : alles wat zich buiten het privatieve 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 goed, 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 volstrekte meerderheid van de stemmen.

De openbare telefoon mag geplaatst worden in de privatieve kavels op kosten, risico en gevaar van 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 willen 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 privaatieve 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 achtenswaardigheid.

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 op enkel ten voordele van een gebruiker van het gebouw.

Ingeval van verhuring wordt de huurder geachte kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen, alsmede van alle door de algemene vergaderingen genomen beslissingen, en deze aanvaard te hebben ; hij verplicht zich ertoe zich te schikken naar alle bepalingen die er in voorkomen, alsmede 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 verkoop onder de bovenvermelde prijs zal hij het normale commissieloon op de verkoopprijs verschuldigd zijn aan de bouwpromotor of één door hem aangestelde.

BESTEMMING VAN PRIVATIEVE PANDEN

Kelders.

De kelders kunnen enkel verkocht worden aan de eigenaars van ruimten in het gebouw; zij kunnen enkel verhuurd worden aan de bewoners van het gebouw.

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.

Autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen zijn enkel bestemd voor privaat gebruik en alleen voor de bewoners van het gebouw, 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 ondergebracht 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.

Het wassen van de wagens in het gebouw is verboden.

De autostaanplaatsen kunnen slechts worden verkocht aan eigenaars van privatieve lokalen van het gebouw.

VERDIEPINGEN

De appartementen en flats worden, tenzij anders bedongen in de desbetreffende eerste verkoopakten, gereserveerd voor normale huiselijke 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.

NIVEAU BOVEN GELIJKVLOERS

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.

TUSSENVERDIEPING - GELIJKVLOERS

De benedenverdieping mag gebruikt worden als woning, of kantoor voor het uitoefenen van een vrij beroep, voorzover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

De gelijkvloers zal eveneens kunnen bestemd worden voor het uitoefenen 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 zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten 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 of 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 zo 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 kan 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 techniek, 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 voorziene of niet voorziene schade, die deze wijzigende werken met zich zouden kunnen 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 EURO GARDENS"**". Zij heeft haar zetel in het gebouw, gelegen te Schaarbeek, Roodebeeklaan, 76 - 78.

Artikel 13. Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling.

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

- de overdracht of de toekenning van een kavel die de mede-eigendom met zich meebrengt.
- de overschrijving van huidige basisakte op het bevoegde hypotheekkantoor.

Bij niet-overschrijving zal de vereniging van mede-eigenaars geen rechtspersoonlijkheid hebben. Anderzijds echter zullen derden in dit geval de mogelijkheid hebben deze tegen haar in te roepen.

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 van rechtswege ontbonden van zodra de onverdeeldheid opgehouden heeft.

Zij zal terug van rechtswege bestaan wanneer de onverdeeldheid opnieuw ontstaat. De afbraak van het gebouw, zelfs de volledige, heeft niet als gevolg de automatische ontbinding van de vereniging.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet met eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars worden genomen en bij authentieke akte vastgesteld.

De algemene vergadering zal ze echter niet kunnen ontbinden indien het gebouw onderworpen blijft aan de bepalingen van de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan ten slotte worden ontbonden door de rechter op vraag 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 deze vermelden dat zij in vereffening is. Haar zetel blijft in het gebouw dat het voorwerp is van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst een of meerdere

vereffenaars aan. Blijft zij in gebreke dit te doen dan wordt de syndicus er mede belast. Deze aanstelling is in de authentieke akte opgenomen. De artikelen 186 en volgende en artikel 57 van het wetboek vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

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

De akte van afsluiting van de vereffening bevat :

- a) de plaats door de algemene vergadering aangewezen waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar te rekenen van de overschrijving moeten worden bewaard.
- b) 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.

Artikel 15. Patrimonium van de vereniging van medeëigenaars.

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

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 gedeponneerd 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 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek 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, zowel als eiser dan als verweerder. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel nadat hij er de syndicus bij aangetekend schrijven overgemaakt vooraleer de procedure aan te vatten heeft over ingelicht. De syndicus licht er op zijn beurt de andere mede-eigenaars over in.

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

I. Algemene vergadering van de 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.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

Bij verdeling van het eigendomsrecht of bij gewone onverdeeldheid, wordt het recht deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst tot wanneer de belanghebbenden iemand hebben aangeduid die dit recht zal uitoefenen.

Wanneer de syndicus of de voorlopige syndicus geen mede-eigenaar is, wordt hij opgeroepen naar de algemene vergaderingen, maar hij zal slechts raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassingen van artikel 577-6 paragraaf 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere mede-eigenaar kan een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om zich te laten vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen. Niemand zal een mede-eigenaar kunnen vertegenwoordigen zo hij geen drager is van een geschreven volmacht waarop uitdrukkelijk zal vermeld zijn de datum van de algemene vergadering op straffe van ongeldigheid van de volmacht.

De syndicus kan niet tussenkomen als lasthebber op de algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statuteert 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, maar zij moeten op straf van nietigheid van hun uitgebrachte 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.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot, mede-eigenaar, te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

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 jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden op de datum en 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 gewone algemene vergadering bijeenroepen. Hij kan deze daarenboven bijeenroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Deze aanvraag dient per aangetekend schrijven verstuurd te worden naar de syndicus, die zal gehouden

zijn de oproepingen te sturen binnen de vijftien dagen van ontvangst.

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

De oproepingen worden verzonden ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering, bij gewone brief indien de vergadering plaats grijpt op de vastbepaalde datum, bij aangetekend schrijven wanneer de jaarlijkse algemene vergadering is verschoven of wanneer er een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen. De oproeping zal ook geldig zijn gedaan zo zij aan de mede-eigenaars tegen door hen ondertekende ontlasting afgegeven is. Deze termijn wordt herleid tot vijf volle dagen wanneer er in het belang van de mede-eigendom een spoedbeslissing dient genomen te worden.

Wanneer een eerste vergadering in onvoldoende aantal aanwezig is, wordt een tweede vergadering op dezelfde wijze bijeengeroepen na een termijn van minstens vijftien dagen met hetzelfde agenda waarbij aangemerkt wordt dat het om een tweede algemene vergadering gaat. Hier zal de oproepingstermijn ten minste vijf volle dagen en ten hoogste tien volle dagen bedragen.

§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.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht de inschrijving te vragen van een punt op de agenda.

Deze vraag zal schriftelijk en ten gepaste tijde gedaan worden aan de syndicus om tijdig te kunnen ingelast worden in de oproepingsbrief.

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 van een voorlopige op levering 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 bestuur 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 overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De mede-eigenaars beschikken over één stem per tienduizendsten dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd art. 577-6 paragraaf 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld kan noch persoonlijk noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde opdracht.

De algemene vergadering stemt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voorzover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dit quorum niet bereikt werd, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn, tenzij de beslissing de eenparigheid van alle mede-eigenaars vereist.

De beraadslagingen gebeuren met de absolute meerderheid van stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve wanneer een grotere meerderheid door de wet, de huidige statuten of door het reglement van inwendige orde vereist is, onverminderd de hierna voorziene regel van éénparigheid, wanneer meer dan twee voorstellen aan stemming worden onderworpen en wanneer geen enkel van deze de vereiste meerderheid bekomt, wordt een tweede stembeurt gehouden. Alleen de twee voorstellen die het meest stemmen hebben behaald bij de eerste beurt, worden dan aan een stemming onderworpen.

Wanneer de éénparigheid van stemmen wordt 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-eigenaars ; zij die niet verschijnen worden aanzien als zich verzettend tegen

het voorstel.

Wanneer een speciale meerderheid wordt vereist, dan gaat het om de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering.

In dit geval, worden zij die niet verschijnen aanzien als instemmend, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat bij de tweede oproeping uitdrukkelijk melding wordt gemaakt dat in geval van afwezigheid, de afwezige mede-eigenaars zullen beschouwd worden als akkoord gaande met het voorstel.

Wanneer de statuten slechts de onderhoudsuitgaven van een gedeelte van het gebouw, of van onderhoud en werking van een deel van de uitrusting ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, dan nemen slechts deze mede-eigenaars deel aan de stemming over de beslissingen met betrekking tot deze uitgaven. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen in verhouding met zijn deelname of met deze uitgaven.

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden door de zorgen van de syndicus opgenomen in een register neergelegd ter zetel van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Dit register kan worden ingekeken ter plaatse en zonder kosten door alle belanghebbenden. Het is ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de syndicus. De processen-verbaal moeten ingeschreven worden in het register ten laatste binnen een termijn van vijftien dagen, door de syndicus of hiertoe aangewezen mede-eigenaar en dit onder hun verantwoordelijkheid.

Iedere mede-eigenaar mag inzage vragen van het register van processen-verbaal en er kopie van nemen zonder verplaatsing, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Hij die er om vraagt, zal een vertaling van de statuten kunnen bekomen mits hij de kosten ervan ten zijne laste neemt en mits storting van een voorafgaandelijke provisie.

§8 Speciale meerderheid - Eenparigheid.

Behoudens een strengere meerderheid, bepaald door de huidige statuten, beslist de algemene vergadering :

1°) met een meerderheid van **drie/vierden** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over :

a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.

b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten met uitzondering van deze waarover de syndicus kan beslissen.

c) de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

2°) met een meerderheid van **vier/vijfden** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, over :

a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;

c) de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging.

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

e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

3°) Er wordt met **éénparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars beslist, over :

a) elke wijziging van verdeling der aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende volledige heropbouw van het onroerend goed.

b) de beslissing de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden.

§9 Rechtsgedingen.

a) Door een mede-eigenaar.

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

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

Wanneer op de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

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.

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 inwendige 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 de drie maanden na de kennisgeving van de

beslissing worden ingesteld, beslissing die voortvloeit uit art. 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

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

§10 Tegenstelbaarheid - Kennisgeving.

Elke bepaling van het reglement van inwendige orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks tegengesteld worden door diegenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder persoon, houder van een persoonlijk of zakelijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning en zulks 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 inwendige orde en van het register inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering 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 persoonlijk of zakelijk 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 ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem werd 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.

Iedere houder van een zakelijk recht is gehouden de syndicus in te lichten omtrent de overdracht, hetzij om niet, hetzij onder bezwarende titel, van zijn zakelijk recht of van de toekenning van een persoonlijk recht. Deze melding dient gedaan te worden onder aangetekende omslag aan de syndicus of tegen ontvangstbewijs, zulks binnen de acht dagen na de ondertekening van de authentieke akte of de akte die deze toekenning bevestigt.

§11 Voorzitterschap - Bestuur - Aanwezigheidslijst.

De vergadering duidt jaarlijks met volstrekte meerderheid van stemmen zijn voorzitter en twee bijzitters aan. Deze kunnen herkozen worden. Het voorzitterschap van de eerste vergadering komt toe aan de eigenaar met het grootste aantal stemmen; bij gelijkheid van stemmen aan de oudste onder hen.

Het bestuur is samengesteld uit de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters en bij afwezigheid van deze laatste, door de voorzitter bijgestaan door de twee mede-eigenaars met het grootste aantal stemmen.

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.

II. De syndicus

§1 Aanstelling

De promotor, de naamloze vennootschap "EURO GARDENS" wordt aangesteld in de hoedanigheid van syndicus.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zijn mandaat kan worden verlengd. De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing door de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar. Zijn mandaat kan in geen geval vijf jaar te boven gaan maar het kan worden verlengd. Indien de syndicus een vennootschap is, dan zal de algemene vergadering daarenboven de fysieke persoon (personen) aanduiden die gemachtigd zijn om als syndicus op te treden.

§2 Ontslag - Overdracht - Voorlopige syndicus.

De algemene vergadering kan op ieder ogenblik de syndicus ontslaan. Zij moet haar besluit niet met redenen omkleden. Zij kan hem ook een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde periode of voor welbepaalde doeleinden.

De rechter kan ook, op verzoek van een mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur door hem bepaald in geval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft. Hij wordt in het geding opgeroepen. De algemene vergadering van mede-eigenaars kan ook, telkens zij zulks nodig acht, een voorlopige syndicus aanstellen of overgaan tot vervanging van deze. Zulks gebeurt bij een met redenen omklede beslissing behalve wanneer het een gerechtelijke beslissing betreft. In dit geval vermeldt het proces-verbaal van de algemene vergadering de duur en de omvang van de opdracht van de voorlopige syndicus, evenals de kostprijs van de beroepsverzekering van de voorlopige syndicus.

§3 Openbaarheid.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is .

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken, onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement

van inwendige 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 aansprakelijkheid voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen, dan met toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

§5 Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht :

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen 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.

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in art. 577-10 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek en er voor zorgen, zonder uitstel, dat het reglement van orde, in functie van wijzigingen beslist door de algemene vergadering, bijgewerkt wordt ;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen en namelijk :

- 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 het huisvuil, het reinigen van de voetpaden, halls, trappen, manoeuvreerruimten en andere gemeenschappelijke gedeelten ;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren en namelijk :

- de boekhouding bij te houden en de rekeningen op te stellen van iedere eigenaar, die hem iedere trimester en of op vraag, ter gelegenheid van de overdracht van de eigendom van een kavel, zal worden overgemaakt.

- de gemeenschappelijke uitgaven te betalen en de ontvangsten te innen voor rekening van de mede-eigendom, de gemeenschappelijke lasten tussen eigenaars of bewoners te verdelen, onverminderd de verplichting van

de eigenaar tegenover de mede-eigendom alleen verantwoordelijk te zijn voor de betaling ervan ; het werkkapitaal en het reservekapitaal te beheren.

- in naam van de eigenaars alle verzekeringscontracten betreffende het goed voor hun rekening te onderschrijven, of in voorkomend geval voor rekening van de vereniging van de mede-eigenaars of volgens de onderrichtingen van de algemene vergadering de mede-eigendom te vertegenwoordigen bij de verzekeraars, zonder dat hij een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering of van de mede-eigenaars afzonderlijk dient voor te leggen.

6° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, in het bijzonder, in rechte, zowel als eiser dan als verweerder, en voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, om de beslissingen van de algemene vergaderingen zowel wat betreft het dagelijks beheer als wat betreft het bestuur van het gebouw in het algemeen, uit te voeren. Te dien einde vertegenwoordigt de syndicus ten overstaan van wie ook de algeheelheid van de eigenaars en dit als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars ; hij verbindt dus geldig alle eigenaars en/of bewoners, zelfs zij die afwezig zijn en zij die zich hebben verzet tegen een regelmatige door de algemene vergadering genomen beslissing.

7° de lijst van de schulden bedoeld in art 577-11 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen 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.

9° 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 akte 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 de 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.

10° 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 overtreder 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, dit alles na de raad van beheer te hebben ingelicht.

Is de overtreder een huurder dan zal de syndicus alvorens deze maatregelen te nemen, de eigenaar moeten verwittigen per aangetekend schrijven en hem te kennen geven dat hij het nodige moet doen binnen de vijftien dagen, zo niet dat de syndicus persoonlijk zal kunnen optreden.

11° De betwistingen inzake de gemeenschappelijke gedeelten die ontstaan met derden of onder eigenaars, te onderzoeken, verslag uit te brengen aan de algemene vergadering en ingeval van hoogdringendheid, alle nodige bewarende maatregelen te nemen.

§5 Vergoeding.

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

De algemene vergadering stelt de vergoeding vast bij zijn benoeming. Zij is een algemene gemeenschappelijke last.

§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 beheer of bij ontstentenis van deze, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Hoofdstuk IV Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten.

Artikel 20. Gemeenschappelijke lasten.

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 Bestuur en van de Raad van Voorzitters

h) elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privaatieve 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 Aanvangskosten" 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 privaatieve 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 privaatieve delen. De kosten zullen nader gespecificeerd worden door artikel tien van de verkoopsvoorwaarden.

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 vermeerderd en hoger komt te liggen dat 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 zulkdanig 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.

Inwerking treden 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 sprake, 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.

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de optredende notaris gehouden, bij ter post aangetekende brief, aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van :

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, hestelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overdracht

ingevolge een procedure ingesteld voor deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein over de bestemming ervan.

De opvragingen voor het reservekapitaal die door de algemene vergadering werden beslist, voor de datum van de overdracht, blijven ten laste van de verkoper onverminderd de tegenstrijdige overeenkomsten in de overdrachtakte opgenomen voor wat betreft de bijdrage in de schuld.

Voor de toepassing van huidig artikel :

- is de datum van de overdracht, deze waarop de overdracht een vaste datum heeft gekregen, overeenkomstig art. 1328 van het Burgerlijk Wetboek, onverminderd het recht van de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door hun syndicus, zich te beroepen op datum van de overgang van de eigendom wanneer deze niet samenvalt met de vaste datum van overschrijving. De syndicus moet de instrumenterende notaris ervan verwittigen door aangetekende zending, binnen de vijftien dagen van de verzending van de staat waarvan sprake in art. 577-11 §1 van het Burgerlijk Wetboek. Deze termijn is voorgeschreven op straffe van verval.

- de betaling wordt geacht opeisbaar te zijn te rekenen vanaf de werkdag die volgt op de verzending van de afrekening door de syndicus.

Nochtans, voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt tussen partijen op basis van het vorig boekjaar.

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 privatieve 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 der geburen
- 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 - tuin - 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 ambts-halve 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 wederopgebouwd, 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 beheer - Syndicus

Artikel 43. Raad van beheer

De raad van beheer is samengesteld uit een voorzitter en drie assessoren.

Ieder lid van de raad van bestuur, 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 syndicus van het gebouw kan de vergaderingen van de raad van bestuur bijwonen met raadgevende steun.

De raad van bestuur 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 bestuur 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 bestuur 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.

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 bestuur.

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 ingebreke 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° 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 privaatief 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 privaatief 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 onaangetaast 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 ingebreke blijft, af te sluiten.

b) de ingebreke 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 ingebreke 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 ingebrekeblijvende 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 ingebreke 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 voorzitter van de raad van bestuur en aan de syndicus, de fouten die zij in de rekeningen hebben opgemerkt.

De vergadering van mede-eigenaars kan bij absolute meerderheid van stemmen, over alle wijzigingen aan het systeem van de boekhouding zoals hierboven bepaald, beslissen.

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 bestuur, 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.

De syndicus zal in akkoord met de raad van bestuur een onderhoudscontract afsluiten met een aannemer van tuinwerken voor de werken van onderhoud en instandhouding en namelijk, het maaien van het gras, de bemesting, de bewatering en de vernieuwing van de planten.

De kosten die eruit voortvloeien maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten en zullen als dusdanig onder alle mede-eigenaars verdeeld worden.

De mede-eigenaars die het uitsluitend genot hebben van de tuinen van het gelijkvloers, moeten aan de mede-eigendom de kosten terugbetalen die aan deze laatste werden aangerekend. Deze terugbetaling gebeurt in verhouding van het aantal vierkante meters van elk in het geheel der tuinen dat bestemd is voor privaat gebruik.

Eventueel zal deze bepaling niet van toepassing zijn indien de betrokken mede-eigenaar regelmatig de tuin onderhoudt waarvan hij het genot heeft.

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 toebedeling 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 geworden 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 trappenhuisen 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 waarmee 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 waarmede 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 ontplofingsrisico'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 volstrekte 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 privatieve kavel bezit.

Elke privatieve 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.

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 privatieve 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.

Leegstaande panden van de promotor De niet verkochte leegstaande appartementen van de promotor dienen niet bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten tenzij de brandverzekering.

Sectie VII Geschillen

Artikel 62 .Het oplossen van de geschillen.

Bij een geschil tussen mede-eigenaars en of bewoners van het gebouw omtrent de gemeenschappelijke gedeelten, wordt dit in eerste aanleg verplichtend onderworpen aan de syndicus.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil hangend blijft, dan wordt het gebracht in verzoening voor de raad van bestuur en zo

nodig voor de algemene vergadering.

Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter.

In geval van onenigheid tussen zekere eigenaars en de syndicus, en namelijk bij moeilijkheden omtrent de interpretatie van het reglement van mede-eigendom en reglement van orde, wordt het geschil in verzoening gebracht voor de raad van beheer en zo nodig voor de algemene vergadering.

Wordt een overeenkomst bereikt, dan wordt daarvan proces-verbaal opgemaakt.

Indien de onenigheid blijft, zal men beroep doen op de bevoegde rechter.

In geval van betwisting tussen de algemene vergadering (beslissend met volstreekte meerderheid van zijn leden) en één of meerdere mede-eigenaars, worden alle kosten van procedure, alle gerechtskosten daarin begrepen, en in voorkomend geval, de erelonen van de advocaat en de kosten van expertise, door de syndicus voorgeschoten, handelend voor rekening van de algemene vergadering, uitsluitend gedragen door de verliezende partij.

Artikel 62bis. Scheidsrechterlijke tussenkomst

De bevoegdheid van de vrederechter vormt geen belemmering voor de mogelijkheid beroep te doen op scheidsrechterlijke tussenkomst een het geschil ontstaan is.

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.

De mede-eigenaars die zulks wensen, kunnen evenwel steeds een vertaling van de basisdocumenten bekomen op hun kosten.

De vertaling is evenwel niet tegenstelbaar, zodat bij het beheer van het bouwproject steeds met de originele tekst zal rekening worden gehouden.

De beheersdocumenten zoals verslagen, briefwisseling en afrekeningen kunnen eveneens op verzoek in vertaling bekomen worden mits passende vergoeding.

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 erfdienstbaarheden of door bestemming des huisvaders.
- V. Beschrijving van het goed.
- VI. Gebeurlijke wijzigingen aan de basisakte.
- VII. Mandaat
- VIII. Afstand van recht van natrekking
- IX. Gemene muren – Afsluitingen
- X. Erfdienstbaarheid
- 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 hypothekeken
- XVIII. Kosten
- XIX. Voltooiingwaarborg – Wet Breyne
- 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 bestuur - Syndicus

Artikel 43 - Raad van bestuur

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

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 op TWEE EURO VIJFTIG CENT (2,50 €) per verworven

tienduizendste, en zal betaalbaar zijn bij het verlijden van de authentieke akte-verkoop van elke kavel.

Vertaling.

Elke vrije vertaling van de basisakte in het Frans of in andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparanten en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

De vertaling geschiedt op kosten van de eigenaar die zulks vraagt.

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 scheidsrechterlijke uitspraak.

Alleen de arbitrage van het verbond der Belgische Ondernemingen CEPINA (of Cepani) is bevoegd om de geschillen tussen partijen te beslechten.

De scheidsrechter zal, hetzij bij gemeen akkoord, hetzij bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gerede partij, door de Vrederechter van het Kanton waar het goed is gelegen, aangeduid worden.

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.

Geregistreerd vijfenzestig bladen, tien renvooien, op het vierde Registratiekantoor van Brussel, op drieëntwintig juni tweeduizend en vijf, boek 34, blad 43, vak 8.

Ontvangen vijftientwintig euro (25 €).

De Ontvanger,

De E.A. Inspecteur
L'Inspecteur Principal
Getekend V. HUBERT.

BIJLAGEN.
