

kantoor
van
meester

simpelaere

notaris
de panne

WELLINGTON

W E L L I N G T O N

INHOUDSTAFEL - TABLE DES MATIERES

- I. BASISAKTE - ACTE DE BASE
 - II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM - REGLEMENT DE COPROPRIETE
 - III. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN - CONDITIONS GENERALES DE
VENTE
 - IV. BOUWTOELATING - AUTORISATION DE BATIR
 - V. PLAN
-

Het jaar negentienhonderd zevenenzeventig

De tweede juni

Voor Ons, Meester Marc SIMPELAERE, Notaris ter standplaats
De Panne,

IS VERSCHENEN :

De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "IMMOMAR", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Izegem, Roeselarestraat nummer 279. Gesticht onder de benaming : Personenvennootschap bij Beperkte Aansprakelijkheid "IMMOBEL", ingevolge akte verleden voor Notaris Willem Donck te Izegem, in dato éénendertig augustus negentienhonderd éénenzestig, waarvan een uittreksel bekendgemaakt is in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien september daarna, onder nummer 26.463, waarvan de benaming gewijzigd werd ingevolge akte verleden voor zelfde Notaris Donck, op zes oktober negentienhonderd éénenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien oktober negentienhonderd éénenzestig, onder het nummer 28.412, en waarvan de standregelen gewijzigd werden ingevolge akte verleden voor notaris Leo Heyvaert te Veurne op zestien december negentienhonderd éénenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig december daarna, onder nummer 32.993.

Hierna genoemd "de promotor".

Hier vertegenwoordigd door : de Heer Jozef QUAEGBEUR, nijveraer, wonende te Izegem, Roeselarestraat nummer 277.

Handelende in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de gezegde vennootschap, ingevolge artikels 15 en 16 van de standregelen.

I. De te bebouwen grond en stedenbouwkundige voorschriften.

A. Beschrijving van het terrein

De promotor heeft bij akte van Notaris Marc SIMPELAERE te De Panne, volgend goed verworven op vijftwintig april negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne.

GEMEENTE DE PANNE

Een perceel grond, zijnde deel G van lot nummer 8 op het plan van de grondaankoopakte, gelegen ten hoofde van de Hendrik Consciencelaan. Bekend ten kadaster of het geweest, Tweede Afdeling, Sektie D, deel van nummers 592, 593 en 594. Groot volgens titel zestien aren vijftien centiaren (16a15ca).

Zoals dit perceel grond voorkomt op het plan met proces-verbaal van opmeting, opgemaakt door de Heer Jacques Deschouwer, landmeter te Brussel, op vijftiengint januari negentienhonderd zeventienzeventig (25/01/1977), gehecht aan een akte aankoop des ambts van Instrumenterende Notaris, in dato vijftiengint april negentienhonderd zeventienzeventig (25/04/1977), overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne.

B. Oorsprong van eigendom

De oorsprong van eigendom van het bovenbeschreven aangekochte goed staat vermeld in de aankoopakte van de grond, des ambts van Instrumenterende Notaris, de dato vijftiengint april negentienhonderd zeventienzeventig (25/04/1977), overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne.

C. Erfdienstbaarheid

Er is toegestaan door de verschijners sub A en B van eerste zijde van de aankoopakte van de grond, des ambts van Instrumenterende Notaris de dato vijftiengint april negentienhonderd zeventienzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne, eeuwigdurend, vrij en onverdeeld, ten voordele van blok G van het plan gevoegd bij de grondaankoopakte, een recht van doorgang ter breedte van zeven (7) meter, zoals het afgebeeld staat in groene kleur op gezegd plan, om te geraken op de Hendrik Consciencelaan (over het perceeltje dat hen toebehoort). Deze strook grond is gelegen ten zuiden van het perceel bouwgrond zijnde deel G van lot nummer 8 en waarvan sprake hiervoor, en is bekend ten kadaster of het geweest, Tweede Afdeling, Sektie D, deel van nummers 592, 593 en 594. Het is groot volgens titel twee aren eenenvijftig centiaren (2a51ca).

D. Toelating van onderbouw met verzaking aan natrekking

Verschijners sub C van eerste zijde van de aankoopakte van de grond waarvan sprake hiervoor, hebben in gemelde aankoopakte toelating gegeven tot bouwen met verzaking aan natrekking in de ondergrond van het perceel gekadastraerd Tweede Afdeling, Sektie D, deel van nummer 595. Dit betreft parkeerplaatsen die deel zullen uitmaken van het complex op te richten op het goed vermeld als blok G op het plan van de aankoopakte van de grond. Gemeld perceel is afgebeeld in rode kleur op gezegd plan en is groot volgens titel tien aren (10a).

Verder wordt verwezen naar punt III. : ERFDIENSTBAARHEDEN EN TOELATING TOT BOUWEN, in deze.

E. Urbanisme : Ruimtelijke Ordening

1. Voorafgaandelijke verklaring

De promotor erkent en verklaart dat de Instrumenterende Notaris zijn aandacht gevestigd heeft op de beschikkingen van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en Stedebouw, gewijzigd door de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, evenals op de besluiten ter uitvoering ervan en dat hij alle nodige toelatingen heeft bekomen en hij ontslaat daaromtrent de Instrumenterende Notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zowel morele als professionele.

2. Bijzondere voorwaarden

De kopers zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de promotor; rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de aankoopakte des ambts van Instrumenterende Notaris en waarvan sprake hiervoor.

3. Plan van aanleg - bouwtoelating

De Instrumenterende Notaris heeft de promotor gewezen op de voorwaarden van het bijzonder plan van aanleg nummer 1A Westhoek, goedgekeurd door Koninklijk Besluit van negentwintig juli negentienhonderd zeventig (29/07/1970), en in het bijzonder wat betreft de bestemming van de grond en de inplanting van gebouwen.

De promotor verklaart uitdrukkelijk ervan kennis te hebben.

1. Het plan van aanleg van het Domein Westhoek werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van negentwintig juli negentienhonderd zeventig (29/07/1970).

2. De bouwtoelating werd gegeven door de Gemeente De Panne op veertien december negentienhonderd zesenzeventig (14/12/1976).

II. Verklaring : op te richten gebouwen.

De promotor zal op voornoemd goed een onroerend complex laten oprichten, in hoofdzaak bestemd voor particulieren. Deze oprichting zal geschieden in voordeel van derde personen door de promotor aan te duiden, of, bij ontstentenis hiervan, de promotor zelf, wat betreft alle particulieren met de medegaande gemene delen.

Het gebouw heet "WELLINGTON".

Dit gebouw zal opgericht worden volgens de plannen van architect QUAEGBEUR, Maria van Hongarijelaan 73 te Brussel, en volgens het lastenkohier met beschrijving der werken en materialen.

III. Erfdienstbaarheden-Affectatie, Doorgang-Toelating tot

Bouwen-Statuut van daken en terrassen op het gelijkvloers

A. CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF BIJ BESTEMMING VAN GOEDE HUISVADER.

Het bouwen van de Residentie "WELLINGTON" kan erfdienstbaarheden scheppen of vestigen.

De verklaring van medeëigendom in onderhavige basisakte tot stand gebracht doet deze erfdienstbaarheden tot stand komen vanaf de eerste verkoop van een privaatief element aan een derde persoon.

Deze erfdienstbaarheden vinden ondermeer hun oorsprong in de bestemming van goede huisvader voorzien bij artikel 692 en andere van het Burgerlijk Wetboek of in de overeenkomst tussen partijen.

Dit geldt onder meer :

- voor het zicht dat kan bestaan van het ene privaatief op het andere, voor de gemeenschappelijke afvoer van regen- en afvalwaters, de rioleringen, enz... voor de leidingen van alle aard, water, gas en elektriciteit, telefoon, radio, televisie, vuilnisschachten, enz...
- en in het algemeen voor al de gemeenschappelijke zaken en erfdienstbaarheden tussen de verschillende privaatieven of tussen deze en de gemene delen zoals die blijken uit de plannen of hun uitvoering of de plaatselijke gebruiken. De eventuele eigenaars van een privaatief element zullen gans in het bijzonder in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die kunnen voortspuiten uit de aktieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed kunnen bezwaren, behoudens hun recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de promotor en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie ook, dan er uit geregistreeerde of niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

B. AFFECTATIE, DOORGANG.

Zoals voorzegd bestaat een doorgang welke in de eerste plaats dient om toegang te nemen tot de autostandplaatsen. Het is echter wel verstaan dat ook de betrekkers van de privaatieven van het gebouw gebruik mogen maken van deze doorgang en dat deze ook mag gebruikt worden voor alle diensten van het gebouw.

Anderzijds is doorgang bezwaard met een erfdienstbaarheid van overgang in het voordeel van alle privatieven - auto standplaatsen van de aanpalende nog te bouwen gebouwen. Deze erfdienstbaarheid bestaat zo voor voetgangers als voor voertuigen van/naar de nog te bouwen onroerende complexen. Deze erfdienstbaarheid is eeuwigdurend en onvergeld. De kosten van onderhoud en herstelling van de doorrit en de gangen naar de autostandplaatsen zijn ten laste van de autostandplaatsen.

De promotor verklaart AFFECTATIE te verlenen van dit recht van doorgang ten voordele van geburen of aanpalende erven.

C. STATUUT VAN DE DAKEN EN VAN DE TERRASSEN OP HET GELIJKVLOERS.

Tengevolge van de uitbouw van de technische verdieping vormt het dak van de Residentie "WELLINGTON" terrassen. De eigenaars van de privatieven van de technische verdieping zullen het eeuwigdurend, kosteloos en uitsluitend genot hebben van deze terrassen die één en hetzelfde kompleks zullen uitmaken met de privatieve elementen in kwestie.

De bestemming van de dakterrassen is geregeld in het algemeen reglement van medeëigendom.

De eigenaars van de privatieve delen van de technische verdieping en van het gelijkvloers zullen volledig de kosten afdragen van het onderhoud en de herstellingen die het gevolg zijn van het gebruik en die betrekking hebben op de begane oppervlakte van de terrassen en of groene zone en dit in verhouding tot de oppervlakte van het terras waar van zij het genot hebben.

De kosten van onderhoud en van herstelling van de waterdichtheidskap van de terrassen maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten voor zover zij niet veroorzaakt werden door een grove fout van de eigenaars der privatieve delen bij de uitoefening van hun genotsrecht.

De toegang tot de terrassen die in principe voorbehouden is voor de eigenaars van de privatieven die er het genot van hebben moet altijd open blijven voor de leden van de raad van beheer, en voor de ambachtslieden, om hen toe te laten de toestand van het dak na te gaan en de noodzakelijke herstellingen te doen.

De eigenaars van de privatieve delen van het gelijkvloers zullen het uitsluitend, kosteloos en eeuwigdurend genot hebben van het terras en/of groene zone dat paalt aan hun eigendom en dit alleen in zover dit afgebakend is op de hier bij aangehechte plannen.

De afsluiting en de aanleg van de terrassen en/of groene zone zal uitgevoerd worden door promotor. De afsluitingen van de terrassen zullen nooit mogen worden gewijzigd. Alle kosten van onderhoud en van herstellingen van de terrassen, die het gevolg zijn van het normaal gebruik, betrekking hebbende op de begane oppervlakte van de terrassen, zullen volledig afgedragen worden door de medeëigenaars. De promotor behoudt zich ook het recht voor in de Residentie of op de plaatsen daartoe bestemd, beeldhouwwerken of kunstwerken te plaatsen en dit alleen met het doel het algemeen uitzicht van de Residentie te verfraaien.

Deze beeldhouwwerken en kunstwerken zullen eigendom blijven van de promotor of zijn rechthebbenden.

D. TOELATING TOT BOUWEN.

Is hiertussengekomen : de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "MARRIMO", met maatschappelijke zetel te Koekelare, Dorpsstraat nummer 19. Opgericht ingevolge akte verleden voor Notaris Paul De Blauwe te Woumen, in dato tien januari negentienhonderd zevenenzeventig en waarvan de uittreksels tot bekendmaking in het Belgisch Staatsblad (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad) werden neergelegd op de Rechtbank van Koophandel te Oostende, in dato twaalf januari negentienhonderd zevenenzeventig.

Hier vertegenwoordigd door : de Heer Wilfried-Jacques POLLET handelaar, wonende te 8110 Kortemark, Handzamestraat 97.

Handelende in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de gezegde vennootschap.

Die akkoord gaat met huidige creatie van erfdiensbaarheden en affectatie. Huidige personenvennootschap is eigenaar van deel H van lot nummer 8 van het herverkavelingsplan bij het B.P.A. 1A Westhoek gevoegd, evenals van de stroken ten westen en ten oosten van gemeld perceel H en van hogervermelde strook grond van zeven meter breedte, zijnde toegang naar de Hendrik Consciencelaan. Dit blijkt uit de aankoopakte des ambts van Instrumenterende Notaris in dato vier april negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Veurne. Zij wijzigen de toelating tot bouwen van parkings in huidig complex, gegeven in gemelde akte verkoop de dato vijftientig april negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Veurne, in overeenstemming met de plannen van Residentie "WELLINGTON", zodat de personenvennootschap "IMMOMAR" alleen eigenaar zal zijn van constructies en opstellen opgericht in de ondergrond volgens aangehecht plan A "INPLANTING EN PARKINGS".

DEFINITIES - INTERPRETATIE - TEGENSTRIJDIGHEDEN - CONVENTIONELE
AFWIJKINGEN - VERTALING.

DEFINITIES :

=====

BASISAKTE

: De akte van splitsing of verklaring van mede-eigendom, samen met de aangehechte stukken, zoals verklaring van medeëigendom, de plannen, de kenmerken van het gebouw, de beschrijving van werken en materialen, de algemene verkoopvoorwaarden en andere stukken die erbij behoren. De basisakte of verklaring van medeëigendom bepaalt ondermeer de bestemming van de privatieve en gemene delen, de quantificatie van iedere fraktie of eenheid, duizendsten, de voorwaarden van gebruik en genot en het beheer van het geheel en dergelijke.

COMPLEX

: Het gebouw of de gebouwen in de verklaring van medeëigendom betrokken.

GEMENE DELEN

of gemeenschappelijke gedeelten. De gedeelten van het complex alsmede de grond, die het ACCESSORIUM van de privatieven vormen, en niet bestemd worden als afzonderlijk geheel. Hun AFFECTATIE bestaat in het gebruik gegeven aan alle of aan een bepaalde groep van eigenaars. Deze gedeelten zijn, ten titel van voorbeeld : de grond, "koeren", parken, hovingen, toegangen, ruwbouw, gemeenschappelijke uitrustingen enzovoort...

PRIVATIEF

: Het gedeelte of de delen van het complex met de bijhorende grond bestemd voor privé gebruik of exclusief gebruik en dat een afzonderlijk geheel vormt of zal vormen.

INTERPRETATIE :

=====

Al de voormelde documenten vormen samen de basisakte van het complex. Zij vervolledigen elkaar en vormen een geheel, derwijze dat zij in onderling verband dienen gelezen en geïnterpreteerd.

PRIORITEIT IN GEVAL VAN TEGENSTRIJDIGHEID :
=====

In geval van tegenstrijdigheid tussen de bedingen van de basisakte, de authentieke verkoopakte en de onderhandse verkoopovereenkomst, zal de hiernavolgende prioriteit van toepassing zijn :

1. De basisakte/ 2. De authentieke verkoopakte/ 3. De onderhandse verkoopovereenkomst.

In geval een beding in deze documenten strijdig zou zijn met de bepalingen van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de

woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van deze wet, wordt dergelijk beding als niet-geschreven aanzien, voor zover de overeenkomst tussen de partijen onder toepassing van deze wet valt.

AFWIJKINGEN :

=====

CONVENTIONELE afwijkingen moeten vermeld worden in de verkoop-overeenkomst, "compromis") of wederzijds aanvaard in de briefwisseling. Ze mogen natuurlijk de rechten van derden niet schenden.

VERTALING :

=====

Indien deze tekst vertaald wordt, geldt alleen de Nederlandse als wet.

EERSTE DEELB A S I S A K T E

Dit uiteengezet zijnde heeft de promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, de ondergetekende notaris verzocht, de basisakte met betrekking tot het gebouw, dat hij op het reeds beschreven terrein zal laten oprichten, met het oog op juridische verrichtingen als volgt op te stellen.

Daarom heeft de promotor verklaard, dat de onderscheiden privative kavels (appartementen, studio's, winkels enzovoort...) het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privatief eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor verschillende privative kavels, zoals de gemeenschappelijke uitrustingen en de grond, zullen toebehoren in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid, aan de eigenaars der privative kavels gezamenlijk, elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

Ten einde de afzonderlijke privative eigendommen tot stand te brengen en de eigendom te splitsen in privative en gemene delen, vragen de comparanten hun akte te verlenen van hun wil van nu af het appartementsgebouw te onderwerpen aan het bijzonder stelsel der horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek (wet van 8 juli 1924). Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het flatgebouw gesplitst wordt in enerzijds privative gedeelten (appartementen, studio's, winkels, parkings enzovoort) waarop ieder eigenaar het privatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen, en anderzijds gemene delen of zaken die zullen toebehoren, in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid, aan de eigenaars van de verschillende privative kavels gezamenlijk ieder voor een fractie zoals hierna bepaald en dit als noodzakelijk accessorium van het privatief gedeelte.

HOOFDSTUK I - BIJLAGEN

Met het oog op de oprichting van het gebouw en het vormen van het statuut van medeïgendom, heeft de promotor volgende dokumenten laten opstellen, die aan deze akte gehecht zullen blijven of waarnaar verwezen zal worden.

1. Het algemeen reglement van medeïgendom, gehecht aan een basisakte des ambts van Instrumenterende Notaris de dertig maart negentienhonderd zeventien, overgeschreven ten kantore van hypotheek te Veurne.
2. De plannen, opgemaakt door architect QUAEGBEUR, Maria van Hongarijelaan 73 te 1080 Brussel, goedgekeurd door het Schepencollege der gemeente De Panne op veertien december negentienhonderd zesenzeventig (14/12/1976).

Deze plannen zullen hieraangehecht blijven en zijn de volgende :

- PLAN A : stelt de inplanting en de parkings van het gebouw voor.
- PLAN B : stelt de kelderverdieping van het gebouw voor.
- PLAN C : stelt het gelijkvloers van het gebouw voor.
- PLAN D : stelt de typeverdieping van het gebouw voor.
- PLAN E : stelt de technische verdieping van het gebouw voor.

3. Fotocopie van de bouwtoelating, waarvan sprake hiervoor. Deze fotocopie blijft hieraangehecht.
4. Kenmerken van het gebouw (beschrijving der materialen enzovoort...) Aangezien de koper een summiere beschrijving van dit stuk krijgt, wordt het niet aangehecht.
5. De algemene verkoopvoorwaarden, die gehecht zijn aan een basisakte des ambts van Instrumenterende Notaris de dato dertig maart negentienhonderd zeventen-zeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne.

HOOFDSTUK II - JURIDISCHE SPLITSING - BESCHRIJVING - ONTLEDING VAN DE PLANNEN

Met het oog op het opstellen van het statuut van het gebouw, naar de wet van 8 juli 1924 op de medeëigendom, heeft de promotor verklaard, het gebouw te splitsen volgens beschrijving en plannen hierna.

Dit geeft aanleiding tot het juridisch ontstaan van privatieven met hun aanhorigheden.

Dit ontstaan verandert niets aan de bevoegdheid om wijzigingen aan te brengen waarvan sprake in hoofdstuk IV.

Het juridisch ontstaan van privatieven brengt noodzakelijkerwijze gemene delen met zich mede en hun splitsing in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000), zijnde de accessoria van privatieven, zoals hierna vermeld en onder voorbehoud van de toegelaten wijzigingen.

Het complex zal samengesteld zijn uit een parkeerterrein, een kelderverdieping, een gelijkvloers, zeven verdiepingen en een technische verdieping.

ONTLEDING VAN DE PLANNEN

I. Het plan A stelt de inplanting en het parkeerterrein van het gebouw voor :

Men merkt er onder meer, als privatieven, honderdtweeëntwintig (122) parkeerruimten waarvan Immomar, als gevolg van de toelating tot bouwen met verzaking aan het recht van natrekking vanwege MARRIMO voornoemd, de volle eigendom heeft van de parkings genummerd van 6 tot en met 22, van 28 tot en met 42, van 48 tot en met 62 en van 68 tot en met 82, hetzij in totaal tweeënzestig (62) parkings.

II. Het PLAN B stelt de kelderverdieping van het gebouw voor.

Men merkt er onder meer :

A. Gemene delen :

 liften, machinekamer, vuilnislokaal, hydrofoor, HSP cabine, RTT cabine, fietsenlokaal, leidingen van alle aard, enzovoort...

B. Privatieven :

 84. -vierentachtig (84) kelders, gemerkt van 1 tot en met
 -zes (6) garages, gemerkt van 1 tot en met 6.

III. Het plan C stelt het gelijkvloers van het gebouw voor.

Men merkt er onder meer :

A. Gemene delen :

 de conciërgerie, toegangshall, liften, trappen, leidingen enzovoort..

B. Privatieven :

 Een APPARTEMENT A : gelegen aan de noordwestzijde van het gebouw, dat beschreven kan worden als volgt : hall, badkamer, w.c., keuken , living en twee slaapkamers.

Een STUDIO B : gelegen tussen appartement A en studio C, die beschreven kan worden als volgt : hall, living, badkamer en keukenhoek.

Een STUDIO C : gelegen tussen studio B en agentschap D, die beschreven kan worden als volgt : hall, living, badkamer en keukenhoek.

Een AGENTSCHAP D : gelegen aan de noordoostzijde van het gebouw, dat beschreven kan worden als volgt : het agentschap zelf, keuken en toiletkamer.

Een BOETIEK F : gelegen aan de zuidoostzijde van het gebouw, die beschreven kan worden als volgt : de boetiek zelf, keuken en toiletkamer.

Een BOETIEK GH :gelegen tussen boetiek F en appartement J, die beschreven kan worden als volgt : de boetiek zelf, twee bergingen, keuken en toiletkamer.

Een APPARTEMENT J : gelegen aan de zuidwestzijde, dat beschreven kan worden als volgt : hall, een badkamer met w.c., een slaapkamer, living en keuken.

IV. Het plan D stelt de typeverdieping van het gebouw voor.

Men merkt er onder meer :

A. Gemene delen :

liften, trappen, overlopen enzovoort...

B. Privatieven :

Een APPARTEMENT A : gelegen aan de noordwestzijde van het gebouw, dat beschreven kan worden als volgt : toegangshall, living, twee slaapkamers, keuken, w.c. en badkamer.

Een STUDIO B : gelegen aan de noordzijde van het gebouw, tussen appartement A en studio C, die beschreven kan worden als volgt : hall, living, keukenhoek en badkamer met w.c.

Een STUDIO C : gelegen aan de noordzijde van het gebouw, tussen studio B en appartement D, die beschreven kan worden als volgt : hall, living, keukenhoek en badkamer met w.c.

Een APPARTEMENT D : gelegen aan de noordoostzijde van het gebouw, dat beschreven kan worden als volgt : toegangshall, living, twee slaapkamers, keuken, w.c. en badkamer.

Een STUDIO E : gelegen aan de oostzijde, tussen appartement D en appartement F, die beschreven kan worden als volgt : toegangshall, living, keukenhoek en badkamer met w.c.

Een APPARTEMENT F : gelegen aan de zuidoostzijde, dat beschreven kan worden als volgt : toegangshall, living, twee slaapkamers, keuken, w.c. en badkamer.

Een STUDIO G : gelegen aan de zuidzijde, tussen appartement F en studio H, die beschreven kan worden als volgt : living, keuken, w.c. en badkamer.

Een STUDIO H : gelegen aan de zuidzijde, tussen studio G en appartement J, die beschreven kan worden als volgt : living, keuken, w.c. en badkamer.

Een APPARTEMENT J : gelegen aan de zuidwestzijde, dat beschreven kan worden als volgt : toegangshall, living, twee slaapkamers, keuken, w.c. en badkamer.

Een STUDIO K, gelegen aan de westzijde, tussen appartementen A en J, die beschreven kan worden als volgt : toegangshall, living, keukenhoek en badkamer met w.c.

V. Het plan E stelt de technische verdieping van het gebouw voor.

Men merkt er onder meer :

A. Gemene delen :

 liften, trappen, overlopen, leidingen van alle aard en-
 zovoort...

B. Privatieven :

 Een APPARTEMENT A : gelegen aan de westzijde van het
 gebouw, dat beschreven kan worden als volgt : toegangshall, li-
 ving met eethoek en zithoek, keuken, nachthall, w.c., drie slaap-
 kamers en badkamer met douche.

Een APPARTEMENT B : gelegen aan de noordoostzijde van het ge-
 bouw, dat beschreven kan worden als volgt : toegangshall, bad-
 kamer met w.c., keuken, living en slaapkamer.

Een APPARTEMENT C : gelegen aan de zuidoostzijde van
 het gebouw, dat beschreven kan worden als volgt : toegangshall,
 badkamer met w.c., living, twee slaapkamers en keuken.

HOOFDSTUK III - BEPALING EN VERDELING DER GEMENE DELEN :

De gemene delen omvatten onder meer :

- De volledige oppervlakte van het terrein, de trottoirs, de be-
rijdbare toegangswegen, de bedding en wegbekleding der berijd-
bare wegen; alle toegangswegen voor voetgangers; alle daken als-
ook de goten en afvoerbuizen; de voorbehouden lokalen op het
kelderniveau, de lokalen bestemd voor het onderhoud van het ge-
bouw; de gemeenschappelijke ingang; de buizen en leidingen van
alle aard : verwarming, water, elektriciteit, (met uitzondering
evenwel van de gedeelten van buizen en leidingen die uitsluitend
voor een privaatief dienen), de tuin, beplantingen en versierin-
gen.
- De funderingen, het betonnen geraamte (peilers, balken, muur-
werk enzovoort...), het ruw metselwerk, de gevelmuren, binnen-
muren, scheidingsmuren; de buitenversieringen van gevels en ra-
men, zelfs indien ze afhangen van privatieven, de vensterbanken;
de waterstorting der w.c.'s; de leidingen van alle aard voor
gemeenschappelijk gebruik, alle verlichtingsapparatuur der
gemene delen, de minuutschakelaars; het pleisterwerk; de beschil-
deringen en versieringen der gemene delen.
- De draairuimte voor wagens, de halls, de trappen, de liften
met machinekamer, de gangen op de kelderniveaus, de lokalen be-
stemd voor het plaatsen der meters, de gemeenschappelijke anten-
ne voor radio en televisie eventueel geplaatst door de medeëige-
naars, op hun kosten, de terrassen met hun leidingen en afvoer-
buizen. De terrassen echter die uitsluitend gebruikt worden
door een privaatief, moeten door de eigenaar ervan onderhouden
worden, maar enkel voor wat betreft de schilderwerken, de bekle-
dingen (vloeren enzovoort...) en in het algemeen wat schade be-
treft veroorzaakt door het gebruik.
- De doorgangen voor de buizen, diverse aftakkingen, de kokers,
de sassen, de diverse toegangen tot de parkeerruimten.
- De conciërgerie.

Deze opsomming moet beschouwd worden als een lijst bij wijze van voorbeeld en is niet beperkend.

In het algemeen zijn gemene delen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van één of ander privaat krachtens de wet en volgens het gebruik.

De gemene delen mogen slechts vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden met de privatieven waarvan zij accessorium zijn en voor de kwotiteiten die hun toegewezen werden.

De hypotheek en elk zakelijk recht op een privaat bezwaren van rechtswege de splitsing der gemene delen dat er als onafscheidbaar accessorium van afhangt.

VERDELING VAN DE GEMENE DELEN

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000), als volgt verdeeld :

PARKEERRUIMTE

Door hetgeen hoger gemeld werd, heeft Immomar de volle eigendom over tweeënzestig (62) parkings die elk drie/tienduizendsten (3/10.000) toebedeeld krijgen, hetzij in totaal : honderdzesentachtig/tienduizendsten

186/10.000

KELDERVERDIEPING

-vierentachtig (84) kelders toegewezen aan appartementen en studio's, zonder andere toekenning in de gemene delen;

-vier (4) garages, genummerd van 1 tot en met 4, elk zes/tienduizendsten (6/10.000), hetzij in totaal vierentwintig/tienduizendsten

24/10.000

-twee (2) garages, genummerd 5 en 6, elk vijf/tienduizendsten, hetzij in totaal tien/tienduizendsten

10/10.000

GELIJKVLOERS

A/ Het APPARTEMENT A, honderdvijfveertig/tienduizendsten

145/10.000

B/ De STUDIO B, vijfenzeventig/tienduizendsten

75/10.000

C/ De STUDIO C, vijfenzeventig/tienduizendsten

75/10.000

D/ Het AGENTSCHAP D, tweehonderdentien/tienduizendsten

210/10.000

160

E/ De <u>BOETIEK F</u> , tweehonderdentien/tienduizendsten	210/10.000
F/ De <u>BOETIEK GH</u> , honderdenveertig/tienduizendsten	140 ¹⁰⁰ /10.000
G/ Het <u>APPARTEMENT J</u> , honderdenvijf/tienduizendsten	105/10.000

De conciërgerie is gemeen en krijgt dus geen aanbedeling.

Op de EERSTE, TWEEDE, DERDE, VIERDE, VIJFDE, ZESDE en ZEVENDE VERDIEPING :

A/ Een <u>APPARTEMENT A</u> , elk honderdzestig/tienduizendsten (160/10.000), hetzij in totaal duizend honderdtwintig/tienduizendsten	1.120/10.000
B/ Een <u>STUDIO B</u> , ieder negentig/tienduizendsten, (90/10.000), hetzij in totaal zeshonderddertig/tienduizendsten	630/10.000
C/ Een <u>STUDIO C</u> , ieder negentig/tienduizendsten, (90/10.000), hetzij in totaal zeshonderddertig/tienduizendsten	630/10.000
D/ Een <u>APPARTEMENT D</u> , elk honderdzestig/tienduizendsten (160/10.000), hetzij in totaal duizend honderdtwintig/tienduizendsten	1.120/10.000
E/ Een <u>STUDIO E</u> , ieder negentig/tienduizendsten, (90/10.000), hetzij in totaal zeshonderddertig/tienduizendsten	630/10.000
F/ Een <u>APPARTEMENT F</u> , elk honderdzestig/tienduizendsten (160/10.000), hetzij in totaal duizend honderdtwintig/tienduizendsten	1.120/10.000
G/ Een <u>STUDIO G</u> , ieder honderd/tienduizendsten, (100/10.000), hetzij in totaal zevenhonderd/tienduizendsten	700/10.000
H/ Een <u>STUDIO H</u> , ieder honderd/tienduizendsten, (100/10.000), hetzij in totaal zevenhonderd/tienduizendsten	700/10.000
I/ Een <u>APPARTEMENT J</u> , elk honderdzestig/tienduizendsten (160/10.000), hetzij in totaal duizend honderdtwintig/tienduizendsten	1.120/10.000
J/ Een <u>STUDIO K</u> , ieder negentig/tienduizendsten, (90/10.000), hetzij in totaal zeshonderddertig/tienduizendsten	630/10.000

960

TECHNISCHE VERDIEPING

A/ Het <u>APPARTEMENT A</u> , tweehonderd/tienduizendsten	200/10.000
B/ Het <u>APPARTEMENT B</u> , honderdtwintig/tienduizendsten	120/10.000
C/ Het <u>APPARTEMENT C</u> , honderd/tienduizendsten	100/10.000
HETZIJ IN TOTAAL <u>TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN</u>	<u>10.000/10.000</u>

HOOFDSTUK IV - WIJZIGINGEN

A. Wijzigingen aan de goederen en hun weerslag op de kwotiteiten

 in al de gemene delen.

Het kan gebeuren dat, na het opstellen van de basisakte, een onvoorziene gebeurtenis, een tussenkomst van de overheid of om het even welke andere oorzaak, het aantal privatieven dat oorspronkelijk voorzien was, wijzigt. Dit brengt een herverdeling van de gemene delen mee. Zij zal gebeuren in verhouding tot de oppervlakte van elk overblijvend privaatief.

Het kan eveneens gebeuren, dat de promotor het nuttig oordeelt een bepaald privaatief aan de gemeenschap toe te kennen, vooraleer hij het verkocht heeft. In dit geval zal het totaal voorziene aantal van de gemene delen afgeleid worden van wat toegekend werd aan dat bepaald privaatief (bijvoorbeeld 10/1.000 blijven in onverdeelde 990/990).

Zo ook mag de promotor, voor het geval er boven of onder gebouwd zou mogen worden, of in geval er aan- of bijgebouwd zou worden, alle nodige wijzigingen aanbrengen betreffende de affectatie der gemene delen, de erfdiensbaarheden, de beschikkingen van de basisakte, evenals voor wat betreft de verdeling der eenheden, duizendsten of andere frakties, doch zulks derwijze dat de persoon die eigenaar wordt of is in geen geval minder genotsrechten zal hebben, maar wel gelijkwaardige genotsrechten behoudt in de privatieven. Dit alles zonder verhaal noch vergoeding.

(Bijvoorbeeld : de grond heeft een waarde die proportioneel is met de bouwdensiteit. Indien de omstandigheden toelaten het aantal bouwlagen te verhogen of op een andere wijze de v/t (vloer/terrein oppervlakte) vergroten met onder- of nevenbouw, zullen de kwotiteiten evenredig verhoogd worden. Zo, indien de v/t met 10% verhoogt, zal het aantal eenheden 11.000/11.000 bedragen).

Buiten die gevallen blijft het oorspronkelijk aantal duizendsten constant, zowel voor zijn geheel als voor het deel toegekend aan ieder privaatief.

Daaruit volgt :

- 1° dat een wijziging aangebracht aan de binnenschikking van een privaatief, het aandeel in de gemene delen ongewijzigd laat.
- 2° dat, aangezien het toegelaten is dat een eigenaar twee of meerdere privaatieven die aan elkaar palen (in de hoogte, de diepte of de breedte) verenigt, het totaal aantal duizendsten van het geheel de som vormt van de duizendsten van elk der privaatieven die aldus verenigd werden.

B. Mandaat tot wijzigingen.

Verkrijgers van privaatieven geven van rechtswege mandaat aan de promotor, door het feit van hun verwerving, om voor hen en in hun naam, te verschijnen bij alle wijzigende basisakten met als voorwerp de vaststelling van de incorporatie van privaatieve delen in gemene delen of omgekeerd, met uitzondering van de privaatieve gedeelten die hun verkocht werden. Zij geven eveneens mandaat aan de promotor om, in hun naam en voor hun rekening, iedere erfpacht met de elektriciteitsmaatschappij, met andere regies of met de Gemeente aan te gaan af te sluiten en te onder tekenen.

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 de definitieve oplevering der gemene delen. De wijzigingen mogen in niets aan de structuur noch aan de stevigheid van het gebouw schaden.

Bovendien kan de promotor, ingeval de stevigheid, de veiligheid of de hygiëne van het gebouw het zouden vereisen, op ieder oogenblik en dit op aanwijzing van de architect of de ingenieur, alle wijzigingen aanbrengen die hij noodzakelijk of nuttig zal achten, zowel aan de privaatieve als aan de gemene delen.

HOOFDSTUK V - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het algemeen reglement van medeëigendom gehecht aan een basisakte verleden voor Instrumenterende Notaris in dato dertig maart negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypothecken te Veurne, is datgene dat van toepassing is op de residentie "WELLINGTON".

Met het oog op :

- het bepalen van de rechten van eigendom en medeëigendom,
 - het regelen van de betrekkingen tussen burens en het regelen van de medeëigendom,
 - het vaststellen van de wijze waarop de gemene delen beheerd en bestuurd zullen worden,
 - het vaststellen van de respektieve bijdrage van ieder der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven,
- werd een reglement van medeëigendom opgesteld waarvan sprake hiervoor.

De promotor verklaart uitdrukkelijk en geheel in te stemmen met dit reglement.

Dit reglement zal, in zoverre de basisakte er niet van afwijkt, verplicht zijn voor allen die eigenaar, medeëigenaar of rechthebbende, ten welke titel ook, in een deel van het gebouw zijn.

Gezegd reglement omvat een Zakelijk Statuut dat aan allen tegenstelbaar zal zijn door overschrijving van huidige akte, en een Reglement van Inwendige Orde dat geen zakelijk statuut bezit maar verplicht zal worden opgelegd aan al diegenen die in de toekomst eigenaar of rechthebbende zullen zijn van om het even welk deel van het gebouw.

HANDEL

Al de appartementen en privatieve lokalen van de residentie "WELLINGTON" hebben een zuiver residentieel karakter op uitzondering van het gelijkvloers, hetwelk een zuiver handelskarakter mag hebben, op voorwaarde dat geen schadelijke beroepen, geen verhuring van fietsen, rijwielen of dergelijke, begrafenisonder-neming, verkoop van ijskreeem, wafels, frieten of andere worden uitgeoefend. Promotor dient in elk geval toestemming te geven.

HOOFDSTUK VI - ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

De algemene verkoopsvoorwaarden gehecht aan een basisakte van Instrumenterende Notaris de dato dertig maart negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven ten kantore van hypotheken te Veurne, zijn hier van toepassing. Zij regelen de verbintenissen tussen de "promotor" of "verkoper" en de toekomstige "koper".

A. Aanvang en uitvoeringstermijn

De werken werden aangevat op vijftien maart negentienhonderd zevenenzeventig (15/03/1977).

De uitvoeringsdatum der privatieve gedeelten waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen genomen worden alsook de termijn van normale toegankelijkheid van de privatieve delen is vastgesteld op eenendertig december negentienhonderd achtenzeventig (31/12/1978).

De uitvoeringsdatum der gemene gedeelten van het gebouw waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen genomen worden is vastgesteld op dertig juni negentienhonderd negenenzeventig (30/06/1979).

B. Prijs - Regeling - Schema

Het volgende werd overeengekomen :

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

Er is uitdrukkelijk overeengekomen dat de prijs te regelen is volgens de hierna bepaalde betalingsschaal, tenzij anders bedongen in de verkoopsovereenkomst :

a) bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst : vijf (5) procent;

b) bij het verlijden van de notariële akte : de waarde van de grond en de waarde van de alsdan reeds uitgevoerde werken, min het voorschot hiervoor;

c) het overige volgens de uitvoering der werken;

Te dien einde wordt de prijs in akkoord tussen partijen geventileerd als volgt over de werken; de uitvoering der voorzienne werken maakt de daarmede overeenstemmende prijs opvorderbaar.

10% (tien procent) bij het toegieten van de gewelven boven het gelijkvloers;

10% (tien procent) bij het toegieten van de gewelven boven de tweede verdieping en tien procent (10%) bij het toegieten van de ge-

10% (tien procent) bij het toegieten van de gewelven boven de zesde verdieping;

10% (tien procent) bij het toegieten van de gewelven boven het dak (gebouw onder dak);

10% (tien procent) bij het toegieten van de gewelven boven de parkings;

10% (tien procent) na het plaatsen der buizen en leidingen van sanitair en verwarming in het verkochte goed;

10% (tien procent) na het plafoneren van het verkochte appartement of studio;

5% (vijf procent) na het gieten van de chapen;

10% (tien procent) na beëindiging der schilderwerken;

5% (vijf procent) bij de inbezitname of overhandiging der sleutels;

Alle prijzen mogen herzien worden met de daarmee overeenstemmende bouwwaarden, tenzij afwijking in de verkoopsovereenkomst

HOOFDSTUK VII - WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN AAN HET REGLEMENT
VAN MEDEEIGENDOM

Volgende bladzijden dienen als volgt aangevuld en/of gewijzigd te worden :

R4 : §3 : De eigenaars zullen zonneblinden of andere beschermende binnenluiken mogen aanbrengen. Het type of model hiervoor zal door de promotor aangeduid worden. Hetzelfde geldt voor gordijnen, van buiten af zichtbaar, andere modellen of types als deze door de promotor aangeduid zijn niet toegelaten.

R4 : §5 : Het is verboden de plaats der radiatoren en de verwarmingsoppervlakte te wijzigen, behoudens akkoord van de promotor. Na de ingebruikname en oplevering, kan dit slechts gebeuren na akkoord van de Algemene Vergadering.

R10 : Artikel 10 : De rekening van de algemene lasten jaarlijks opgemaakt.

R11 : b. verwarming : In het algemeen worden de privatieven verwarmd door een individueel verwarmingssysteem. Indien een centrale verwarmingsinstallatie de gemene en/of privatieve lokalen moet bedienen, zal de verdeling der onderhouds- en verbruikskosten tussen de bediende lokalen, pro rata van de eenheden die hieraan toegekend zijn, of met behulp van meters, welke eventueel door de bouwheer aangebracht werden, geschieden.

X R13 : artikel 17 : deze diverse verzekeringen worden een eerste maal door de promotor van het gebouw afgesloten.

R22 : artikel 35 : Benoeming van de syndicus : De Heer J. QUAE-GEBEUR zal zich gelasten met de taak van syndicus tot alle kavels verkocht zijn, of tot zijn ontslag. Hij is gemachtigd als zaakvoerder van de promotor maatschappij, de eerste verzekering af te sluiten, alsmede een huisbewaarder te benoemen.

R29 : artikel 42 : Publiciteit : Bovendien is het verboden, behoudens speciale toelating van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars, in het gebouw publiciteit te voeren of opschriften, aanplakbrieven of reclameborden aan te brengen aan ramen, deuren of buitenmuren evenals op trappen, in halls of gangen. Uitzondering wordt gemaakt voor de eigendommen op het gelijkvloers, welke eventueel commercieel uitgebaat worden. Er mag langs de binnenkant een beperkte vorm van publiciteit aangebracht worden, voor zover dit niet schadelijk is voor het uitzicht van het gebouw.

R27 : ONDERHOUD EN UITZICHT :
ESTHETISCH UITZICHT : de verkoper zal bepalen welke gordijnen rolluiken en/of zonneblinden enzovoort...mogen gebruikt worden. Zo ook zal het hout van ramen en deuren niet op de buitenzijde mogen geschilderd worden. Deze bepaalde schikkingen werden genomen met het oog op de uniformiteit van het gebouw.

HOOFDSTUK VIII - WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN AAN DE ALGEMENE
VERKOOPSVORWAARDEN

Volgende bladzijden dienen als volgt aangevuld en/of gewijzigd te worden :

Bladzijde 3 : laatste paragraaf wordt vervangen door : De koper erkent eveneens een exemplaar van het beknopt lastenboek in verband met de afwerking, ontvangen te hebben.

Bladzijde 5 : Bij niet-verantwoorde vertraging, te wijten aan de verkoper, inzake de voltooiingstermijn der werken, waardoor de uitbating of de normale bewoonbaarheid van een privaatief totaal onmogelijk wordt, zal de promotor aan de kopers die er bij deurwaardersexploot om verzocht hebben, en dit binnen de maand van die overschrijding van de bedongen afleveringstermijn, een verdragingskommissie dienen te betalen die overeenkomt met de intrest, berekend a rato van acht (8) procent per jaar op de op dit moment betaalde som van de aankoopprijs.

Bladzijde 16 : Regeling-Schema : c. het saldo naarmate van de vordering der werken, in casu op de wijze van de betalingsschaal overeengekomen tussen de partijen in de verkoopsovereenkomst.

Bladzijde 27 : 6. Liften : 1. De installatie van liften is voorzien voor de bediening van de kelderverdieping, het gelijkvloers en de verdiepingen. Eén van de twee liften bedient de zolderverdieping.

Bladzijde 27 : 7. Open haarden : Deze open haarden mogen slechts geplaatst worden na afspraak en toelating van de promotor. De gebruikers van open haarden dienen zich in ieder geval te schikken naar de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 27 juli 1971 (zevenentwintig juli negentienhonderd éénezeventig) betreffende de luchtverontreiniging (verschenen in het Belgisch Staatsblad van vijf augustus negentienhonderd éénezeventig).

MANDAAT TOT WIJZIGEN EN TOT VERKOOP

Met het oog op het wijzigen van de toekenning der gemene delen is er opgemerkt hetgeen volgt : het is steeds toegelaten in het gebouw bij een privaatief een slaapkamer te voegen voortkomende van een ander privaatief aan hetwelk het onttrokken is. Om dit te vergemakkelijken is er bedongen dat in het totaal der gemene delen aan een bepaald privaatief toegekend, de kamers voor twintig (20)/delen zijn aangerekend.

MANDAAT TOT WIJZIGEN EN TOT VERKOOP

A/De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "IMMOMAR" voornoemd, en vertegenwoordigd zoals gezegd,
 B/De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "MARRIMO" voornoemd, en vertegenwoordigd zoals gezegd,

geven bij deze volmacht aan :

1. De Heer Jozef QUAEGBEUR, nijveraer, wonende te Izegem, Roeselarestraat nummer 277;
2. De Heer Willy-Aloïse BROUCKAERT, notarisklerk, wonende te De Panne, Dorpsstraat nummer 6.

Mogende afzonderlijk handelen en aan wie zij macht geven om voor hen en in hun naam :

-alle privatieven met de medegaande aandelen in de gemene delen van residentie "WELLINGTON", voorwerp van deze akte, te verkopen;

-de prijs ervan in hoofdsom, intrest en toebehoren te ontvangen, daarover met of zonder subrogatie kwijting te verlenen;

-aan de ingeschreven schuldeisers alle of een deel van de verkoopprijzen over te wijzen en met hen alle schikkingen te treffen;

-de Hypotheekbewaarder vrij te stellen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook, met verzaking aan alle voorrechten, hypotheken en ontbindende rechtsvordering, opheffing te verlenen, in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen, ambtshalve of anders genomen, toe te stemmen;

-verdrag te sluiten, dading en compromis aan te gaan;

-over te gaan tot wijziging van huidige basisakte;

-Ten voorschreven einde alle akten en stukken te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, iemand in hun plaats te stellen en in het algemeen alles wat nodig of nuttig zal zijn, zelfs al zou het niet uitdrukkelijk bij deze voorzien zijn, te verrichten.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst, kiest de promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, woonplaats in het kantoor van Instrumenterende Notaris.

VERZOEK TOT OVERSCHRIJVING

De promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, verzoekt de Instrumenterende Notaris om een uitgifte van deze akte en van

de dokumenten die eraangehecht zijn, te doen overschrijven op het kantoor van hypotheek van de ligging van het gebouw.

Waarvan akte.

Opgemaakt en verleden te De Panne.

Datum als ten hoofde dezer is vermeld.

En na voorlezing heeft de promotor en de tussenkomende partij, vertegenwoordigd zoals gezegd, deze akte getekend met Ons, Notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt twaalf bladen vier verzendingen te Veurne, de negende juni negentienhonderd zevenenzeventig, Boek 375, blad 35, vak 9.

Ontvangen tweehonderdvijfentwintig frank (225F).

De ontvanger (getekend) W.ROUSSEEUW

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TWEEDE DEEL : ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

=====

Inleiding

TITEL I : STATUUT VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK I	:	Samenstelling van het gebouw	R2.
HOOFDSTUK II	:	Privatieve en gemene zaken	
		SEKTIE I : PRIVATIEVE ZAKEN	R2.
		art. 1 tot 4	
		SEKTIE II : GEMENE ZAKEN	R5.
		art. 5 tot 7	
HOOFDSTUK III	:	Gemene en privatieve lasten	R8.
		art. 8 tot 14	
HOOFDSTUK IV	:	Verantwoordelijkheid in het algemeen - Verzekeringen - Wederopbouw	R12.
		art. 15 tot 23	
HOOFDSTUK V	:	Ouderdom van het gebouw	R17.
		art. 24	
HOOFDSTUK VI	:	Beheer van het gebouw	R17.
		art. 25 tot 33	

TITEL II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

HOOFDSTUK I	:	Raad van Zaakvoerders - Syndicus	R21.
		art. 34 tot 38	
HOOFDSTUK II	:	Huisbewaarder	R27.
		art. 39	
HOOFDSTUK III	:	Onderhoud en Uitzicht	R29.
		art. 40	
HOOFDSTUK IV	:	Inwendige Orde	R.30.
		art. 41 tot 43	
<u>TITEL III</u>	:	<u>REGELING VAN GESCHILLEN</u>	R.32

TWEEDE DEEL : ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Met betrekking tot het besproken onroerend complex, bestemd voor privatieven.

Inleiding.

1. Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis, paragraaf II van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924), is het STATUUT van het gebouw, dat alles regelt in verband met splitsing van de eigendom, bewaring, onderhoud en eventueel de herbouwing, als volgt vastgesteld (Titel I).

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarden die hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige; bijgevolg zijn zij onveranderbaar, behoudens andersluidende voorwaarden.

2. Bovendien is er, om te gelden tussen alle partijen en hun rechthebbenden, ten welke titel ook, een REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE, dat niet tot het zakelijk statuut behoort, inzake het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Het mag gewijzigd worden onder de aangegeven voorwaarden (Titel II).

Dit statuut en reglement van inwendige orde zijn tegenstelbaar aan derden, door overschrijving ervan op de bevoegde hypotheekkantoren.

Op kosten van de belanghebbenden die erom verzoeken, zal een afschrift ervan afgeleverd worden. Bij iedere overdracht van eigendom of genot die slaat op een element van het gebouw, zal de akte dienen te vermelden, dat van dit statuut en reglement kennis gegeven is aan de belanghebbende, die van rechtswege gesubrogeerd wordt in alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien en die zich verbindt tot de eerbiediging ervan.

Eventuele wijzigingen aan het reglement van inwendige orde, zullen niet aan de overschrijving dienen onderworpen te worden, maar zullen door de vervreemders van het eigendomsrecht en van genot, aan hun kontraktanten en begunstigden medegedeeld en opgelegd moeten worden.

TITEL I : STATUUT VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK I - SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw omvat privatieven, die de exclusieve eigendom van iedere eigenaar zijn, en gemene delen. Deze gemene delen zullen onverdeeld in medeëigendom aan alle eigenaars toebehoren en zijn forfaitair verdeeld tussen de verschillende privatieven volgens waarde en/of volgens oppervlakte.

Om aan de splitsing van het gebouw, zoals hierna is aangeduid, een onbetwistbare wettelijke basis te geven, is het recht van natrekking inzake onroerende goederen, ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, verdeeld tussen alle medeëigenaars van de grond, zodat het aan ieder van hen het voordeel toekent om hem de privatieve en uitsluitende eigendom van het appartement of een ander privaat, waarvan hij eigenaar wil worden, te verlenen, en om hem de medeëigendom te verzekeren van de quotiteiten, betreffende hetzelfde appartement of privaat, in de gemene delen van het gebouw. Dit recht van natrekking, als medeëigenaar van de grond, is BEPERKT tot privatieven verworven bij notariële akte. De verkoper of promotor zal eraan VERZAKEN in de mate dat dit recht toegekend wordt aan verwervers van privatieven. Volgens de basisakte, met andere woorden de VERKLARING VAN MEDEEIGENDOM, zijn de gemene delen in duizendsten of andere frakties gesplitst, die aan de verschillende privatieven toegekend zijn.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemene delen niet vatbaar voor verdeling. Zij mogen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, tenzij samen met de eigendom waarvan zij deel uitmaken, en slechts ten belope van de hun toegekende gemene delen.

De quotiteiten in de gemene delen zijn vastgelegd in het verdelingsschema dat in de basisakte is opgenomen.

HOOFDSTUK II. - PRIVATIEVE EN GEMENE ZAKEN.

SEKTIE I - PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 1 - Beginselen

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw bestemd voor uitsluitend gebruik van de eigenaar. Ondermeer volgende zaken zijn privaat :

1. De constitutieve elementen van de privatieven en van hun aanhorigheden binnen de privatieven als : bekleding waarover men loopt met haar onmiddellijke steunlaag (zand, mager be-

ton enz.... Muurwerken, balken, kolommen, zolder- en vloerbalken, zijn gemene delen), de niet-dragende binnenwanden, de deuren, de ramen en desgevallend de rolluiken en zonneluiken, portaaldeuren en alle aan- en afvoerleidingen die binnen de privatieven gelegen zijn en die tot hun uitsluitend gebruik dienen, de beglazingen van deuren en ramen, de plafonneringen of andere bekledingen, de binnenhuisdecoratie. Behoren eveneens tot de privatieven, de leidingen van de verwarmingsinstallatie en de radiatoren die zich binnen de privatieven bevinden. Kortom al wat zich binnen de privatieven bevindt en dat bestemd is voor uitsluitend gebruik door de eigenaar ervan.

2. De bijbehorigheden ten gerieve van de appartementen en andere privatieven die zich daarbuiten bevinden, o.a. :
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshallen;
 - de platen met de namen en beroepen van de bewoners der privatieven;
 - de speciale leidingen zoals voor water en elektriciteit, met uitzondering van de gedeelten van die buizen die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

De eigenaars mogen beschikken over en genieten van hun onderscheidene kavels binnen de door dit reglement en de wet gevestigde grenzen, op voorwaarde dat zij aan de rechten van de andere eigenaars geen afbreuk doen en niets doen wat de stevigheid en de isolering van het gebouw in het gedrang kan brengen.

Artikel 2 - Speciale typen - samenvoeging of splitsing van privatieven - bepalen van speciale gemene delen.

- a) Bevoegdheden voorbehouden aan de promotor :
De verkoper van het gebouw behoudt zich het recht voor, de inrichting van privatieven te wijzigen volgens de bepalingen voorzien in de basisakte onder het hoofdstuk "Wijziging der plannen".
- b) Bevoegdheden voorbehouden aan de medeëigenaars :
De eigenaars van lokalen die zich op dezelfde verdieping bevinden, zullen het recht hebben bepaalde privatieven van de verdieping die in speciale gemene delen is onderverdeeld te wijzigen en dit tot uitsluitend gebruik van deze verdieping. Zij zullen daarvan, op hun eigen hoofdelijke verantwoordelijkheid, het gebruik mogen bepalen door een bijzonder reglement van medeëigendom. Dit laatste mag nochtans geen bepalingen inhouden die in strijd zijn met de basisakte van het gebouw.

Artikel 3 - Beperkingen aan het genot der privatieven.

§1. Iedere medeëigenaar mag, zoals het hem het best past, de binnenschikking van zijn lokalen wijzigen en er alle werken naar goeddunken uitvoeren, maar dit op eigen risico en verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadigingen

en andere accidenten, ongemakken en nadelen die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de privatieven en lokalen van andere eigenaars of die van die aard zouden zijn dat ze de geburen last berokkenen.

§2. Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatief, enige wijziging aan de gemene zaken aan te brengen, zonder de toestemming van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die hierover uitspraak doet overeenkomstig artikel 6 hierna.

§3. De eigenaars zullen zonneblinden of andere beschermende binnenluiken mogen aanbrengen. Het model hiervan zal door de Algemene Vergadering der medeëigenaars of door de promotor van de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars, goedgekeurd moeten worden.

§4. De medeëigenaars zullen draadloze telefoon- of televisietoestellen mogen plaatsen, maar dienen zich hierbij te schikken naar het reglement van inwendige orde aangaande het gebruik van deze toestellen, reglement dat door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bij eenvoudige meerderheid der stemmen goedgekeurd zal worden. De eigenaars zullen verplicht zijn gebruik te maken van het voorziene teledistributie- en telefoonnet. Elke privé-installatie van die aard is uitgesloten.

§5. Het is verboden de plaats der radiatoren en de verwarmingsoppervlakte te wijzigen zonder de goedkeuring van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die hierover bij meerderheid van stemmen beslist en dit na het advies van de architect of van de verwarmingstechnicus door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangeduid.

§6. Aan de stijl en de harmonie van het gebouw, of van zijn gevel of terrassen, zal er, zelfs indien het gaat om zaken die privaatief van de privatieven afhangen, niets veranderd of bijgebracht mogen worden, tenzij na beslissing van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, overeenkomstig artikel 33 van deze akte, en met akkoord van de architect die de plannen opgesteld heeft, of, bij ontstentenis hiervan, van een architect door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangeduid.

§7. De platen die op de deuren van privatieven aangebracht zijn met de namen, beroepen, firmanamen of dienstmededelingen der bewoners, zullen moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars of door de comparant bij de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars goedgekeurd. De aanduiding van de plaatsen waar dergelijke platen aangebracht zullen mogen worden, buiten de deuren der privatieven, zal eveneens onder de bevoegdheid vallen van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, of bij ontstentenis daarvan, van de comparant bij de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars.

Artikel 4 - Bewarings- of onderhoudswerken.

Wanneer de medeëigenaars nalaten de nodige bewarings- of onderhoudswerken aan hun eigendom uit te voeren en door hun nalatigheid andere particulieren of gemene delen schade of enig ander nadeel berokkenen, heeft de syndicus mandaat om van rechtswege en op kosten van de medeëigenaars die in gebreke gebleven zijn, de dringende herstellings- en onderhoudswerken in de privélokalen te laten uitvoeren.

SEKTIE II - GEMENE DELEN.

Artikel 5 - Beginselen

Zijn gemene delen, de delen van het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van de verschillende particulieren of van sommige onder hen.
De gemene delen zijn in de basisakte opgesomd. (Hoofdstuk III)

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in medeëigendom, aangeduid in het verdelingsschema dat eveneens in de basisakte is opgenomen.

De eenheden in medeëigendom waarvan hierboven sprake is, zijn forfaitair vastgelegd; ze zijn onveranderbaar, onder voorbehoud van hetgeen verder in dit reglement van medeëigendom bedongen is.

De medeëigenaars mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de gemene delen, met uitzondering van hetgeen in dit reglement is bedongen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het verenigbaar is met het recht van de andere medeëigenaars.

Bijvoorbeeld is onverenigbaar met deze beginselen : het belemmeren, op om het even welke manier, van halls, trappen, gemeenschappelijke gangen en toegangswegen voor voertuigen of voetgangers door een medeëigenaar. Hetzelfde geldt voor de medeëigenaar die van een parking die hem niet toebehoort, gebruik zou maken of hem zou versperren.
Geen enkele toegeving mag, zelfs na verloop van tijd, een verworven recht worden.

Artikel 6 - Wijzigingen aan de gemene delen.

Wijzigingswerken aan gemene delen die niet geheel het gemeenschappelijk goed aanbelangen, zullen slechts door een medeëigenaar uitgevoerd mogen worden en enkel met de uitdrukkelijke toestemming van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die hierover beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen en onder toezicht van de architect die door gezegde Algemene Vergadering der medeëigenaars aangeduid is.

Wanneer het gaat om doorboring van buitenmuren of om wijzigingen aan het geraamte van gewapend beton, dan mogen deze werken slechts uitgevoerd worden onder toezicht en met voorafgaandelijk akkoord van de architect van het gebouw en van de

ingenieur die de berekeningen voor het beton gemaakt heeft, of, bij gebrek daaraan, van iedere andere technicus die door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangesteld is.

In beide gevallen zullen de aan de architect en aan de ingenieur verschuldigde honoraria ten laste vallen van de medeëigenaars die de werken lieten uitvoeren.

In elk geval zal de toelating van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, de medeëigenaars voor wier rekening de werken uitgevoerd werden niet ontslaan van de verantwoordelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse, voorziene of niet voorziene schade die door deze wijzigingswerken zou kunnen toegebracht worden, en dit zowel aan privatieve als aan gemene delen.

Artikel 7 - Onderhouds- en herstellingswerken.

§1. De onderhouds- en herstellingswerken der gemene delen, vallen onder de gemene lasten en zijn in drie categorieën ingedeeld dringende herstellingen, noodzakelijke maar niet-dringende herstellingen en niet-noodzakelijke herstellingen en werken.

§2. Dringende herstellingen : de syndicus heeft volmacht om de werkelijk dringende werken uit te voeren zonder hiervoor de toelating van de Algemene Vergadering der medeëigenaars te moeten bekomen.

§3. Noodzakelijke maar niet-dringende herstellingen : de beslissingen dienaangaande zullen door de Raad van Zaakvoerders genomen worden. Hij alleen zal oordelen of een bijeenkomst van de Algemene Vergadering der medeëigenaars noodzakelijk is om de uitvoering van de werken van deze categorie te bevelen. In geval hij bevestigt, zal tot herstellingen besloten worden door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die beslist met eenvoudige meerderheid van stemmen.

§4. Niet-noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering met zich brengen : deze werken moeten aangevraagd worden door de medeëigenaars die tenminste één/vierde (1/4) van de gemene delen van het gebouw bezitten. Zij zullen aan het oordeel van een Buitengewone Algemene Vergadering der medeëigenaars onderworpen worden.

Enkel een meerderheid van drie/vierden der stemmen zal tot de uitvoering van deze werken kunnen beslissen. Zij zullen alsdan verplicht zijn voor iedereen.

Bij verbeteringswerken evenwel die die bepaalde medeëigenaars op geen enkele wijze voordeel verschaffen, dienen deze laatsten niet tussen te komen in de beslissing noch in de kosten, die dan enkel onder de eigenaars van de privatieven die rechtstreeks belang hebben bij de verbeteringswerken, zullen moeten verdeeld worden.

§5. - Ambachtslieden : de keuze van de verschillende ambachtslieden op wie een beroep gedaan zal worden om de meestal courante onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren, komt toe aan de syndicus. Desgevallend zullen de ambachtslieden ontslagen mogen worden door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, op advies van de Raad van Zaakvoerders.

Bij belangrijke werken, zal de syndicus, na akkoord van de Raad van Zaakvoerders, voordeel mogen halen uit de concurrentie van verschillende aannemers.

§6. Dienstbaarheid bij werken : indien de syndicus of de Raad van Zaakvoerders het nodig achten, zullen de eigenaars toegang moeten verschaffen doorheen hun privatieven, voor alle controles herstellingen, onderhouds- en schoonmaakbeurten van de gemene of private delen; hetzelfde geldt voor eventuele nazichten van de privéleidingen, voor zover dit door de syndicus noodzakelijk geacht wordt.

De schade aan de privatieven toegebracht door herstellingen of andere werken die aan de gemene delen uitgevoerd worden, is ten laste van de gemeenschap.

De medeëigenaars zullen ervoor moeten zorgen, dat de toegang tot of doorheen hun privatieven op ieder ogenblik mogelijk is, wanneer dit nodig mocht blijken. Om die reden zullen zij, bij afwezigheid, verplicht zijn de sleutels van hun privatieven aan de syndicus of aan de huisbewaarder van het gebouw te overhandigen. Wanneer een medeëigenaar hieromtrent in gebreke blijft, zal hij alle nodige onkosten moeten dragen, die uit zijn nalatigheid voortvloeien.

De medeëigenaars zullen, zonder vergoeding, alle ongemakken moeten dragen die uit de herstellingswerken aan de gemene delen evenals aan de private delen van andere eigenaars voortvloeien en waartoe besloten werd volgens de regels die hierboven aangehaald werden en dit ongeacht de duur ervan. Gedurende de hele duur der werken en de optrekking van het gebouw, zullen de medeëigenaars die reeds bezit genomen zouden hebben van hun private delen vóór de voleinding der genoemde werken, eveneens de nadelen dienen te dragen van een tijdelijke onderbreking in de gemeenschappelijke diensten tijdens de voltooiingswerken van de gemene delen of van andere private delen van het gebouw. Zij zullen hierbij geen enkel recht op schadevergoeding hebben.

De ambachtslieden zullen toegang hebben tot de gedeelten waar werken dienen uitgevoerd te worden en de materialen die hier toe nodig zijn zullen bijgevolg tijdens deze periode in de gemene delen van het gebouw mogen vervoerd worden. Zo het om werken van een zekere belangrijkheid gaat, zal de syndicus de installatie van een goederenlift, aan de buitenzijde van het gebouw, mogen eisen, met toegang voor de arbeiders langs ladders en met al het noodzakelijke.

De opslagplaatsen voor materialen of andere benodigdheden, zullen door de syndicus duidelijk afgepaald worden.

De eigenaar die verantwoordelijk is voor werken, is verplicht deze plaatsen en hun omgeving in hun oorspronkelijke staat te herstellen. Indien dit niet gebeurt binnen een termijn van maximum acht dagen, zal de syndicus het recht hebben, om de nodige werken ambtshalve te laten uitvoeren, zonder in mora stelling. De kosten zullen door de betrokken eigenaar gedragen worden.

§7. TOEGANGSRECHT TOT DE HOOGSPANNINGSCABINE - TELEFOONLOKAAL
Dit toegangsrecht tot de hoogspanningscabine, die op het kelderniveau geïnstalleerd moet worden, wordt gegeven aan de betrokken personen. Zo ook zal de Regie van Telegraaf en Telefoon op elk ogenblik toegang hebben tot het telefoonlokaal in het gebouw. De eigenaars van appartementen op de technische verdieping zullen moeten toelaten dat verhuizers, onder bestendige controle van de syndicus of huisbewaarder, toegang hebben tot hun terrassen, dit voor de noodwendigheid van het gebouw.

HOOFDSTUK III - GEMENE EN PRIVATIEVE LASTEN.

Artikel 8 - Opsomming der lasten

1. Algemene gemene lasten :

Over 't algemeen zijn de gemene lasten de uitgaven die noodzakelijk zijn voor het beheer, het toezicht, het onderhoud, het herstellen van gedeelten in onverdeeldheid, de gebruiksonkosten der gemeenschappelijke installaties, de schadevergoedingen door de in gebreke gebleven medeëigenaars verschuldigd, de verzekeringspremies voor de gemene delen en voor de burgerlijke aansprakelijkheid der medeëigenaars, de herbouwingsonkosten van het vernielde gebouw en de verfraaiingswerken waartoe besloten werd door de medeëigenaars.

Zij omvatten ondermeer de uitgaven voor water en elektriciteit, voor het onderhoud der gemene delen en van de lokalen van de huisbewaarder en de wettelijke bijdragen voor maatschappelijke zekerheid, de aankoop-, onderhouds- en vervangingskosten van gemeenschappelijk materieel en meubilair, gereedschap en benodigdheden voor het onderhoud van het gebouw, de onderhouds- en reinigingslasten van rijwegen, wegen en trottoirs, parkings, het onderhoud der tuinen met inbegrip van de private tuinen, de nieuwe beplantingen en gemeenschappelijke bloemversieringen, de bezoldiging en uitgaven van de syndicus, de verlichtingskosten der gemene delen, het elektriciteitsverbruik en het onderhoudsabonnement der liften en hun herstellingen, al wat verwarming en elektrische toestellen van de gemene delen betreft, enzovoort...

2. Gemene aanvangslasten : niet inbegrepen in de prijs :

Onder gemene aanvangslasten moet men verstaan, alle onkosten die voor het geheel der appartementen gemaakt worden vóór de overneming van het gebouw door de verwervers, en dit voor het onderhoud en de bewaring der lokalen. Hiertoe behoren onder meer de kosten voor de lift, de voorverwarming der ge-

mene delen en privatieven (met het oog op het drogen der lokalen), water- en elektriciteitsverbruik enzovoort...vanaf het oogenblik dat de installaties door de bevoegde organismen aanvaard zijn of in staat zijn te functionneren. Daar deze kosten tegen werkelijke prijs gefactureerd zullen worden, verbindt de verkrijger zich ertoe hierin tussen te komen op een forfaitaire basis.

3. Gemene lasten van eerste installatie

De gemene lasten van eerste installatie omvatten onder meer : de aankoop van het meest courante gemeenschappelijk materieel zoals gemeenschappelijke toestellen voor buitenverlichting, vuilnisemmers, voetmatten voor gemeenschappelijke halls, enzovoort...De verkoper zal deze eerste kosten niet dienen voor te schieten; zij zullen door de syndicus van iedere verkrijger gerecupereerd worden bij iedere oplevering van een privaatief.

De verbinding tussen de straat en de tellers zal individueel in rekening der verkrijgers gebracht worden. Dit aandeel zal berekend worden per privaatief en per duizendste of andere fractie, zoals voorzien in de aanvangslasten.

4. Belastingen

Tenzij de belastingen op het gebouw rechtstreeks op elke privaatieve eigendom worden geheven, zullen zij als gemene lasten beschouwd worden.

Artikel 9 - Verdeling der gemene lasten.

Behoudens hetgeen in voorgaand artikel gezegd werd in verband met gemene aanvangslasten, worden de gemene onkosten en uitgaven verdeeld onder de medeëigenaars, in verhouding tot hun respectieve aandelen van medeëigendom in deze gemene delen. Nochtans, rekening houdend met het feit dat het niet-betrekken der onverkochte lokalen een beperking der onderhoudskosten voor gevolg heeft, zal de verkoper de gemene lasten slechts dragen voor een forfaitair bedrag van veertig procent (40%), terwijl de overige zestig procent (60%) onder de andere medeëigenaars verdeeld zal worden, in verhouding tot hun rechten in de medeëigendom.

Anderzijds zal de verkoper nooit dienen tussen te komen in de gemene kosten betreffende verfraaiingswerken, verbeteringen of andere werken waartoe besloten werd vóór de datum van voorlopige oplevering door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, als aanvulling van de werken voorzien in het lastenkohier van het gebouw en de omgeving.

De gemene lasten zullen door iedere medeëigenaar gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering-aanvaarding van zijn privaatief en dit ondanks eventuele opmerkingen die in het proces-verbaal van oplevering zijn opgenomen betreffende nog uit te voeren werken of kleine verbeteringen. Voor het geval een medeëigenaar de gemene lasten in zijn eigen voordeel zou verhogen, zal hij alleen de kosten van deze verhoging dienen te betalen.

Het feit dat een eigenaar zijn privaatief niet bewoont of dat hij er geen huurder voor vindt, ontslaat hem niet van zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten van beheer.

Artikel 10 - Provisie voor gemene lasten.

Ten einde de gewone uitgaven te vereffenen, is de syndicus gemachtigd van de medeëigenaars, met uitzondering van de verkoper, een waarborg en/of een provisie te vorderen, zoals in artikel 38 hierna bepaald is.

De rekening van de gemene lasten wordt semestrieel opgemaakt. De vereffening der lasten gebeurt door jaarlijkse geldopvraging.

De eindafrekening der lasten moet uiterlijk binnen de acht (8) dagen na verzending van de geldopvraging geschieden.

De provisies worden door de syndicus bepaald.

De gemene lasten mogen in geen geval vereffend worden met de provisie die door de medeëigenaars gestort werd, daar deze onaangeroerd moet blijven.

Een verwijlrest als strafbeding van veertien procent (14%) zal aangerekend worden vanaf de tiende (10) dag na de verzending van de geldopvraging.

Artikel 11 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

In geval van onverdeeldheid van een privaatief of van splitsing in vruchtgebruik en naakte eigendom, recht van gebruik of bewoning, zullen van rechtswege alle medegerechtigden of houders van zakelijke rechten solidair en ondeelbaar gebonden zijn ten overstaan van de medeëigendom. Alle sommen verschuldigd voor het privaatief zullen door de rechthebbenden gedragen worden; zij alleen zullen er de last en de verantwoordelijkheid van blijven dragen. De syndicus kan niet verplicht worden enige ventilatie te doen.

Artikel 12 - Mutaties

§1. Ingeval van overdracht ingevolge overlijden, dienen de erfgenamen en de rechthebbenden binnen de twee maand na het overlijden, hun hoedanigheid van erfgerechtigde aan de syndicus te bewijzen en dit door een attest van de notaris die belast is met regelen van de nalatenschap. Indien de onverdeeldheid ophoudt ten gevolge van een akte verdeling, afstand of licitatie tussen erfgenamen, dan moet de syndicus binnen de maand hiervan op de hoogte gebracht worden door een bericht van de notaris, opsteller van de akte met de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe medeëigenaar, de datum van overgang en van ingenottreding. Deze beschikkingen zijn van toepassing in geval van mutatie ten gevolge van een bijzonder legaat.

§2. Bij overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe eigenaar aansprakelijk tegenover de medeëigenaars voor de betaling van alle na de mutatie vervallen schulden, zelfs vóór de goedkeuring der rekeningen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars. Dit geldt eveneens voor werken of leveringen die plaats gevonden hebben vóór de overdracht. De vroegere medeëigenaar blijft aansprakelijk voor alle vóór de overdrachtsdatum bestaande schulden. Hij kan geen teruggave eisen van sommen die hij, om welke reden ook, aan de medeëigenaars heeft uitgekeerd, tenzij de provisie voor gewone uitgaven, na aftrek van de bedragen die hij verschuldigd is aan de medeëigenaars.

Iedere mutatie dient door de nieuwe eigenaar binnen de vijftien (15) dagen per aangetekend schrijven aan de syndicus betekend te worden.

De syndicus moet binnen de maand na ontvangst van deze betekening, het bedrag van de schulden die door de vroegere eigenaar nog niet aan de medeëigenaars werden vereffend, bekend maken. De nieuwe medeëigenaar blijft hoofdelijk verantwoordelijk tegenover de medeëigenaars, voor de door de vroegere medeëigenaar verschuldigde achterstallige bedragen.

Bij gebrek aan betekening van mutatie binnen de hierboven voorziene termijn van vijftien (15) dagen, zijn de vroegere en de nieuwe medeëigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van alle vóór de overdracht vervallen schulden.

Artikel 13 - Algemene diensten en verwarming.

a. Algemene diensten : water - elektriciteit - liften.

Elk privaatief zal over een eigen meter voor water en elektriciteit beschikken, waarvoor het de abonnements- en verbruikskosten zal dragen. De gemeenschappelijke lokalen zullen aan één of meerdere meters (water en elektriciteit) aangesloten worden, waarvan de abonnements- en verbruikskosten als gemeenschappelijke uitgaven zullen beschouwd worden.

Het gebruik der liften zal door de Algemene Vergadering der medeëigenaars met gewone meerderheid van stemmen gereguleerd worden.

b. Verwarming

In het algemeen worden de privaatieven verwarmd door een individueel verwarmingssysteem. Indien een centrale verwarmingsinstallatie de gemene en/of privaatieve lokalen moet bedienen zal de verdeling der onderhouds- en verbruikskosten tussen de bediende lokalen, pro rata van de eenheden die hieraan toegekend zijn, of met behulp van eigen meters die eventueel op verzoek en op kosten van bepaalde eigenaars en met voorafgaandelijk ak-

koord van de Raad van Zaakvoerders geplaatst zouden zijn, gebeurer

Artikel 14 - Ontvangsten

De gebeurlijke ontvangsten voortkomend van de gemene delen, zullen aan iedere medeëigenaar toegekend worden, in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen. De syndicus heeft mandaat de gemeenschappelijke ontvangsten te innen en er kwijting van te geven.

HOOFDSTUK IV - VERANTWOORDELIJKHEID IN HET ALGEMEEN - VERZEKERINGEN - WEDEROPBOUW.

Artikel 15 - Verantwoordelijkheid in het algemeen.

De onderscheiden aansprakelijkheden inzake privatieve of gemene delen van het gebouw, met uitzondering evenwel van alle schade voortspruitend uit de bewoning ervan, zullen door alle medeëigenaars gedragen worden pro rata van het aantal eenheden, hetzij het verhaal uitgeoefend wordt door één der medeëigenaars, hetzij door geburen of door om het even welke derde.

Deze risico's zullen gedekt worden door verzekeringen die afgesloten werden door de syndicus in de mate en voor de bedragen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald, onverminderd het bijkomend bedrag waarvoor iedere medeëigenaar de verzekering van zijn privaatief kan vorderen; dit alles onder voorbehoud van de hierna uiteengezette algemene bepalingen.

Hiertoe dient de syndicus alle nodige stappen te doen; hij zal de premies vereffenen als gemene lasten, die terugbetaalbaar zijn door de medeëigenaars, naar verhouding van hun aandelen in medeëigendom (behalve wat de premies betreft voor het bijkomend bedrag op de privatieven, daar deze kontant verschuldigd zijn door de eigenaar zelf en/of zijn rechthebbenden, enige begunstigden van de bijkomende verzekering).

Zo zullen de eerste verzekeringen aangegaan worden zoals in artikel 17 hierna gezegd wordt, zo voordelig mogelijk voor de medeëigenaars; zij zullen de premies aan de syndicus terugbetalen, pro rata van de aandelen van ieder van hen.

De medeëigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen, wanneer hierom gevraagd wordt, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebrek hieraan zal de syndicus van rechtswege en zonder enige andere in-mora-stelling dan diegene die bij huidige overeenkomst voorzien is, geldig in hun plaats mogen tekenen.

Artikel 16 - Wederzijdse verzaking aan verhaal inzake brandverspreiding.

Om eventuele betwistingen te verminderen en de wederzijdse verzekeringslasten te beperken, gaan de medeëigenaars akkoord om uitdrukkelijk te verzaken aan hun eventueel recht om ver-

haal uit te oefenen tegen elkaar en tegen het personeel van ieder van hen, alsook tegen alle bewoners van het gebouw ten kosteloze titel en tegen hun personeelsleden, voor brandverspreiding die in om het even welk gedeelte van het gebouw of in de goederen die er zich bevinden zou kunnen ontstaan, uitzondering gemaakt evenwel voor de gevallen van kwaad opzet of van zware fout die gelijkgesteld kan worden met bedrog.

De medeëigenaars verbinden er zich toe voornoemde verzaking door hun huurders of bewoners, ten welke titel ook, te doen aanvaarden, op straf van persoonlijk aansprakelijk te zijn voor dit verzuim.

In dit opzicht verbinden de medeëigenaars er zich toe in de huurovereenkomsten een clausule in te lassen die geïnspireerd is op de essentiële bepalingen van volgende tekst :

"de huurder zal de lokalen die hem in huur gegeven zijn en de
 "roerende voorwerpen die erbij horen, moeten verzekeren tegen
 "brandgevaar, waterschade, ontploffing en tegen eventueel ver-
 "haal door de burens voor materiële schade aan hun goederen.
 "Deze verzekeringen dienen aangegaan te worden bij maatschappij-
 "en die algemeen als kredietwaardig bekend staan en die hun maat-
 "schappelijke zetel in België hebben.
 "De huurder zal op elk verzoek van de verhuurder aan deze het
 "bewijs moeten leveren, zowel van het bestaan van die verzekering
 "als van de betaling van de jaarlijkse premies.
 "De kosten der jaarlijks verschuldigde bedragen van deze ver-
 "zekeringen zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.
 "Vanaf heden verzaakt de huurder, zowel voor eigen rekening
 "als voor deze van zijn rechthebbenden en onder meer voor de-
 "ze van zijn onderhuurders en/of eventuele bewoners en zijn per-
 "soneel en dit op straf van persoonlijke waarborg, aan elk ver-
 "haal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn verhuurder en
 "andere medeëigenaars en hun personeel, alsmede tegen alle be-
 "woners ten kosteloze titel van het gebouw en hun personeelsle-
 "den en onder meer uit hoofde van artikelen 1386, 1719-3° en
 "1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade aangericht
 "aan zijn eigen goederen en/of deze van anderen en die zich
 "zouden bevinden in de lokalen die hij betreft.
 "De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappijen van deze ver-
 "zaking in kennis stellen en haar gelasten dit uitdrukkelijk
 "in diens voordeel in de verzekeringspolis te vermelden.

Artikel 17 - Risiko's van brand, storm, schade veroorzaakt door bliksem met of zonder brand, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door elektriciteit en aan elektrische installaties, gas en damp, alsook verhaal tegen derden-burens wegens brandverspreiding, andere schade dan brand veroorzaakt door het neervallen van een vliegtuig, de onbruikbaarheid van onroerende goederen, kosten van opruimings- en/of slopingswerken en brandweerkosten - Gebouw dat verzekerd is op de nieuwwaarde met uitzondering der funderingen.

Deze risiko's zullen gedekt worden door bemiddeling van de syn-

dicus, voor rekening van alle medeëigenaars, in de mate en voor het door de Algemene Vergadering der medeëigenaars vastgestelde bedrag, zowel voor de privatieven als voor de gemene delen, en dit door één en hetzelfde kontrakt, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de medeëigenaars en hun personeel, alsook tegen bewoners ten kosteloze titel van het gebouw en hun personeelsleden, ten welke titel ook, uitgezonderd de gevallen van kwaad opzet of van zware fout, gelijk te stellen met bedrog. In dit geval zal het eventuele verval slechts toegepast mogen worden op de betrokken persoon en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen de persoon die verantwoordelijk is voor de ramp.

Nochtans zal de eerste polis afgesloten worden door de verkoper.

Artikel 18 - Burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden
(gebouw - tuin - lift) - Glasbraak en Waterschade

De syndicus zal eveneens, voor rekening der medeëigenaars, in de mate en voor het door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald bedrag, een verzekeringspolis afsluiten die de aansprakelijkheid van de medeëigenaars en hun personeel dekt voor ongevallen waarvan de eigenaars, de permanente bewoners en bezoekers of derden, welke ook de reden moge zijn, het slachtoffer zijn: -hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van het gebouw; -hetzij het gebruik van liften, hetzij iedere andere onvoorziene oorzaak waarvan de verantwoordelijkheid ten laste van alle medeëigenaars of van één van hen zou kunnen gelegd worden (het vallen van materialen, schoorstenen, enzovoort...)

In het kader van de bepalingen van hierboven vermeld artikel 17 zal de syndicus eveneens een polis "glasbraak" afsluiten voor de gemeenschappelijke delen die er in 't bijzonder aan blootgesteld zijn, alsook een polis "waterschade" om beschadigingen aan het gebouw te dekken die het gevolg zijn van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van leidingen van alle watertoestellen in het gebouw, met inbegrip van die van de centrale verwarming.

Artikel 19 - Verzekering "Ongevallen Huisbewaarder".

Tenslotte zal de syndicus een verzekering afsluiten om de plichten van de medeëigenaars te dekken betreffende de ongevallen van de huisbewaarder, zijn helpers, en in het algemeen van alle huispersoneel van het gebouw die werken voor rekening van de medeëigenaars, alsook de burgerlijke aansprakelijkheid die de medeëigenaars en/of huurders en/of bewoners van het gebouw ten laste zou kunnen komen als gevolg van onvoorzichtigheden van het personeel en dit in de beperking van hun diensten.

Artikel 20 - Verplichtingen van de medeëigenaars inzake verzekeringen.

De beslissingen met betrekking op de bedragen der te verzekeren kapitalen voor de onderscheiden risico's, alsook inzake de bepalingen en voorwaarden der af te sluiten polissen, zullen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars met eenvoudige meerderheid van stemmen goedgekeurd worden. Iedere medeëigenaar heeft het recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Wanneer een bijkomende premie verschuldigd is, uit hoofde van het gebruik van één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of van zijn huurder of van een bewoner van zijn appartement of meer in het algemeen voor elke persoonlijke reden van één der medeëigenaars, zal deze bijkomende premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 21 - Geval van ramp

In geval van ramp, zullen de schadevergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, volgens de beslissingen van de Raad van Zaakvoerders geïnd worden en ze zullen neergelegd worden in Bank of elders onder de door de Raad van Zaakvoerders bepaalde voorwaarden.

Te dien einde zal het de syndicus en/of de medeëigenaars die met de bewaring der gelden belast zijn toekomen, vóór de uitbetaling of de aanwending en met het oog op de wederopbouw, van de verschillende medeëigenaars een getuigschrift van overschrijving en hypothecaire inschrijving te eisen, op kosten van ieder van hen, ten einde rekening te kunnen houden met de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers.

Desgevallend zal het hun toekomen, deze schuldeisers te laten tussenkomen bij de vereffening van voornoemde schadevergoedingen.

Artikel 22 - Besteden van schadevergoedingen.

Het besteden van deze schadevergoedingen zal als volgt geregeld worden :

- a) Indien het een gedeeltelijke ramp van minder dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw van het totale complex betreft, zal de syndicus de door hem geïnde schadevergoeding gebruiken om de geteisterde plaatsen opnieuw in een goede staat te brengen.
Indien de schadevergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus het bijkomend bedrag invorderen ten laste van alle medeëigenaars, behoudens verhaal van deze laatsten tegen diegenen, die uit hoofde van de wederopbouw, een waardevermeerdering van hun goed zouden verkrijgen en ten belope van deze waardevermeerdering.

Indien de schadevergoeding de uitgaven voor de herstellingen overtreft, bekomen de medeëigenaars het overschot, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

- b) Indien het een volledige ramp of een gedeeltelijke ramp van meer dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw betreft, zal de schadevergoeding voor de heropbouw dienen aangewend te worden, tenzij de Algemene Vergadering der medeëigenaars er anders over beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen.

Wanneer de schadevergoeding ontoereikend is voor de betaling van de herbouwingswerken, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen, in verhouding tot ieders rechten in medeëigendom en het zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de Algemene Vergadering der medeëigenaars die het bijkomend bedrag bepaald zal hebben, terwijl de wettelijke intresten

van rechtswege lopen, zonder in-mora-stelling wegens gebrek aan ontvangst ervan binnen deze termijn.

De syndicus mag de werken slechts dan laten aanvangen, wanneer alle medeëigenaars het verschuldigd bedrag, op een speciale rekening van de syndicus te storten, vereffend zullen hebben.

Nochtans, in geval de Algemene Vergadering der medeëigenaars beslist het gebouw wederoptebouwen, zullen de medeëigenaars die niet aan de stemming hebben deelgenomen of die tegen die beslissing gestemd zouden hebben, bij voorrang verplicht zijn, al hun rechten in het gebouw aan de andere medeëigenaars af te staan, of indien niet iedereen die rechten wenst te verwerven, aan de medeëigenaars die erom zouden vragen. Deze aanvraag zal per aangetekend schrijven aan de niet-instemmende medeëigenaars gericht worden, binnen de termijn van één maand, te rekenen vanaf de dag waarop het besluit tot wederopbouw door de Vergadering der medeëigenaars genomen zal zijn. Een kopie van dit aangetekend schrijven zal ter informatie aan de syndicus verzonden worden.

Nochtans, bij ontvangst van deze aangetekende brief, zullen de medeëigenaars die niet aan deze stemming deelgenomen hebben of die tegen de beslissing tot wederopbouw gestemd zouden hebben, nog de mogelijkheid krijgen om zich bij deze beslissing aan te sluiten en dit door een aangetekend schrijven aan de syndicus binnen de achtenveertig uur.

Van de overdrachtsprijs der medeëigenaars die in hun voornemen om niet heroptebouwen zouden volharden, zal een bedrag afgehouden worden dat gelijk is aan hun evenredig aandeel in het tekort dat voortvloeit uit de ontoereikende verzekering.

Deze overdrachtsprijs zal, bij uitblijven van een akkoord tussen de partijen, vastgelegd worden door twee deskundigen die aangesteld zijn door de Rechtbank van de plaats waar het gebouw gelegen is, op gewoon bevel en op verzoek van de meest gereede partij en met het recht voor de deskundigen om zich bij deze beslissing te laten bijstaan door een derde deskundige; ingeval er geen akkoord bereikt wordt inzake de keuze van de derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk worden gegaan.

De prijs zal als volgt betaald worden :

- één derde kontant en het overschot;
- jaarlijks één derde, met de wettelijke intresten, samen te betalen met elk deel van het kapitaal.

Indien het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de onverdeeldeheid ophouden te bestaan en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of geveild worden.

De schadeloosstelling van de verzekering, alsook de opbrengst van een eventuele veiling, zullen dan vereffend worden onder de medeëigenaars, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten bepaald door hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 23 - Bijzondere verzekeringen.

a) Indien de medeëigenaars aan hun eigendom verfraaiingen hebben aangebracht, dienen zij die op hun eigen kosten te ver-

zekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polissen mogen verzekeren, maar er zelf de bijkomende premie van moeten dragen, zonder dat andere medeëigenaars dienen tussen te komen in de kosten van een eventuele wederopbouw.

b) De medeëigenaars die, in tegenstelling met de meerderheid, denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag onderschreven is, zullen steeds het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde evenwel hiervan alle lasten en premies te dragen en de verzekering bij dezelfde maatschappij aan te gaan.

In beide gevallen zullen de belanghebbende medeëigenaars het exclusief recht hebben op het overschot van de schadevergoeding die ten gevolge van deze bijkomende verzekering zal kunnen uitgekeerd worden, en zij zullen hierover vrij kunnen beschikken.

HOOFDSTUK V - OUDERDOM VAN HET GEBOUW.

Artikel 24 - Einde van de onverdeeldheid - slopen - wederopbouw.

In geval van volledige of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, door elke oorzaak die vreemd is aan een ramp gedekt door een verzekering, of, in de veronderstelling dat het gebouw een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde zou verloren hebben door ouderdom en dat wegens de tijdsopvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang der medeëigenaars ofwel het slopen en de wederopbouw van het gebouw, ofwel de verkoop ervan zou zijn, dan zal het aan de Algemene Vergadering der medeëigenaars toekomen te beslissen of men het gebouw zal heropbouwen of het zondermeer verkopen om uit de onverdeeldheid te treden.

Dergelijke belangrijke beslissing zal echter slechts dan op de dagorde van een Buitengewone Algemene Vergadering der medeëigenaars geplaatst mogen worden, wanneer ze voorgesteld wordt door medeëigenaars die samen tenminste twee/derden der stemmen bezitten.

Zowel in het ene als in het andere geval, of in de hypothese van een totale vernietiging van het gebouw door iedere oorzaak die vreemd is aan een ramp gedekt door een verzekering, zullen de procedurebepalingen die hierboven beschreven werden, in geval van "totale ramp" eveneens van toepassing zijn, zowel betreffende de afstand van aandelen door medeëigenaars die tegen de wederopbouw gestemd zouden hebben als voor de benoeming van deskundigen of voor de ventilatie der delen in geval van verkoop.

HOOFDSTUK VI - BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 25 - Algemene Vergaderingen - Samenstelling - Validiteit.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars bestaat uit alle leden van het gebouw. Ze is slechts geldig samengesteld indien alle medeëigenaars, na behoorlijk opgeroepen te zijn geweest, aanwezig

of geldig vertegenwoordigd zijn in aantal, overeenkomstig het quorum vereist uit hoofde van de dagorde, door het reglement van medeëigendom (zie artikel 31).

Indien alle voorwaarden vervuld zijn, bindt zij door haar beslissingen alle medeëigenaars, of zij al dan niet vertegenwoordigd, dissident of onbekwaam zijn.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars doet een beroep op een syndicus, al dan niet onder de medeëigenaars gekozen.

Zo de syndicus geen medeëigenaar is, zal hij het recht hebben om aan de vergaderingen deel te nemen, maar enkel met raadgevende en niet beslissende stem, behalve voor de gevallen waar hij op geldige wijze één of meerdere medeëigenaars vertegenwoordigt.

Artikel 26 - Gewone en Buitengewone Vergaderingen.

Een Statutaire Algemene Vergadering der medeëigenaars komt ambtshalve bijeen op dag, uur en plaats door de syndicus of door diegene die de vergadering bijeenroept bepaald.

Buiten deze verplichte Jaarlijkse Vergadering wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de Voorzitter van de vergadering of door de syndicus, telkens als dit nodig mocht blijken.

Ze moet in elk geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de medeëigenaars die minimum één/vierde (1/4) in de gemene delen bezitten.

In geval van niet-gerechtigde inactiviteit van de syndicus gedurende acht (8) dagen, of bij zijn afwezigheid om dringende redenen, zal de vergadering geldig samengeroepen worden door de meeste gereede medeëigenaar.

De eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars zal door de verkoper samengeroepen worden. Dit mag gebeuren, zodra drie/vierden (3/4) van de privatieven in staat van oplevering zijn.

Artikel 27 - Bijeenroepingen

De oproepingsbrieven worden ten minste acht (8) volle dagen en ten hoogste vijftien (15) volle dagen vóór de datum van de vergadering aangetekend verzonden; de bijeenroeping zal eveneens geldig geschieden, indien zij aan de eigenaars overhandigd wordt met kwijting door deze laatsten.

Wanneer een eerste vergadering niet in getal is, zal een tweede samengeroepen mogen worden, op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde, waarbij vermeld wordt dat het hier om een tweede vergadering gaat, maar de bijeenroepingstermijn zal ten minste vijf (5) en ten hoogste tien (10) dagen bedragen.

Artikel 28 - Dagorde

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die de vergadering sa-

menroept.

Alle punten van de dagorde moeten op klare wijze in de oproepingsbrief vermeld staan.

De beraadslagingen zullen slechts mogen handelen over de punten op de dagorde vermeld.

Iedere medeëigenaar heeft het recht de inschrijving van een punt op de dagorde aan te vragen, behalve op de eerste Algemene Vergadering waar de dagorde door de promotor bepaald wordt. Dit verzoek zal ten gepasten tijde en schriftelijk aan de syndicus gericht worden om aldus in de oproepingsbrief opgenomen te kunnen worden.

Artikel 29 - Mandaat - Staking van stemmen.

Op de Algemene Vergadering der medeëigenaars kan men zich enkel door de syndicus of een medeëigenaar, in het bezit van een geschreven mandaat, laten vertegenwoordigen.

Dit mandaat zal uitdrukkelijk moeten bedingen of het algemeen is, ofwel of het slechts geldig is voor beraadslagingen inzake bepaalde onderwerpen die het zal bepalen.

Met uitzondering van de syndicus, zal een mandataris geen mede-eigenaars mogen vertegenwoordigen die samen over meer dan vijftien (15) procent der stemmen beschikken, en dit met inbegrip van zijn eigen stemmen, in de veronderstelling dat hijzelf mede-eigenaar is.

Indien een gedeelte van het gebouw aan onverdeelde medeëigenaars toebehoort, zowel meerder- als minderjarigen als onbekwamen, hetzij aan een vruchtgebruiker of blote eigenaar, zullen al deze personen dienen opgeroepen te worden voor de Algemene Vergadering der medeëigenaars en zullen zij het recht hebben de vergadering met raadgevende stem bij te wonen; zij zullen één onder hen met beslissende stem dienen te kiezen die dan zal stemmen voor rekening van de gemeenschap; ofwel zullen ze moeten laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, houder van een volmacht, zoals hierboven beschreven is.

De volmachten zullen aan de processen-verbaal gehecht blijven.

Zo niet alle adreswijzigingen of veranderingen van eigenaar aan de syndicus doorgegeven werden, zullen de oproepingen geldig geschieden aan het laatst gekende adres en de laatst gekende eigenaar.

Artikel 30 - Voorzitterschap - Bureau - Aanwezigheidslijst

De vergadering duidt haar voorzitter en twee bijzitters aan voor een duur die zijzelf bepaalt met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Zij zijn herkiesbaar.

Het voorzitterschap van de eerste Algemene Vergadering der mede-eigenaars zal bij voorkeur toekomen aan de eigenaar met het hoogste aantal stemmen; bij staking van stemmen aan de oudste van hen.

Het bureau is samengesteld uit een voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters, en, bij gebrek aan deze laatsten, uit de voorzitter bijgestaan door de twee medeëigenaars met het hoogste aantal stemmen.

De syndicus zal ambtshalve de functie van sekretaris waarnemen.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, die getekend zal worden door de eigenaars die de vergadering bijwonen of door hun mandataris. Deze aanwezigheidslijst zal door de leden van het bureau voor eensluidend verklaard worden en aan de processen-verbaal der zittingen gehecht blijven.

Artikel 31 - Beraadslagingen

a) Opdat beslissingen die geen speciale meerderheid vereisen geldig zouden zijn, moet de vergadering als leden met beslissende stem, meer dan de helft der medeëigenaars die samen meer dan de helft van de aandelen in de gemene delen van het complex bezitten, samenroepen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, zoals voorzien in artikel 27, die geldig zal beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars.

In principe worden de beslissingen genomen met meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, tenzij voor de gevallen waar, door dit statuut of door het Reglement van Inwendige Orde, een grotere meerderheid vereist is.

b) Wanneer eenparigheid of een speciale meerderheid vereist is. Dit moet niet begrepen worden als eenparigheid of meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de vergadering, maar als eenparigheid of meerderheid der medeëigenaars, daar de afwezigen beschouwd worden als personen die zich verzetten tegen het voorstel, behalve in het geval van een tweede vergadering wanneer de eerste niet voldoende in aantal was.

In die tweede vergadering zullen de afwezigen beschouwd worden als akkoord gaande, op uitdrukkelijke voorwaarde echter dat bij de tweede oproepingsbrief uitdrukkelijk vermeld is, dat de nietaanwezige eigenaars beschouwd zullen worden als akkoord gaande met het voorstel.

[De beslissingen inzake genot van gemene zaken eisen slechts de meerderheid van stemmen.

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten of andere frakties in de gemene delen bezitten. In geval van staking van stemmen, zal de stem van de voorzitter van de vergadering beslissend zijn.

De beslissingen van de Algemene Vergadering der medeëigenaars worden door de syndicus en de bijzitters in processen-verbaal vastgelegd.

Artikel 32 - Bevoegdheid van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars handelt soeverein over het beheer van het gebouw, voor zover het de gemeenschappelijke belangen betreft.

Behoudens hetgeen in de andere artikelen vermeld is, beschikt zij bijgevolg over de meest uitgebreide bevoegdheid om alle handelingen die de gemene zaken aanbelangen, te stellen en goedtekeuren.

Artikel 33 - Buitengewone bevoegdheid van de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

Om het algemeen belang te dienen, mag de Algemene Vergadering der medeëigenaars beslissen het gemeenschappelijk domein te wijzigen, de stijl of de harmonie ervan te veranderen, dit reglement te wijzigen en onder meer de verdeling van de aandelen van medeëigendom en de gemene lasten, de oorspronkelijke plannen te wijzigen met het oog op de wederopbouw van het complex ten gevolge van vernieling; dit alles onder toezicht van de architect en eventueel van de ingenieur van het beton van het gebouw, van wie men het akkoord zal dienen te bekomen wanneer het gaat om veranderingen inzake zijn auteursrechten of die zijn verantwoordelijkheid in het gedrang zouden kunnen brengen en waarvan de honoraria ten laste van de medeëigenaars vallen.

Daarom worden de beslissingen in een Buitengewone Algemene Vergadering der medeëigenaars genomen, voor zover zij voorgesteld worden door medeëigenaars die samen ten minste twee/derden (2/3) der stemmen bezitten en met een meerderheid van vier/vijfden (4/5) der stemmen goedgekeurd worden.

TITEL II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Door alle medeëigenaars wordt een reglement van inwendige orde vastgelegd, dat bindend is voor hen en hun gerechtigden.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars mag het met een meerderheid van twee/derden (2/3) der stemmen wijzigen.

HOOFDSTUK I - RAAD VAN ZAAKVOERDERS - SYNDICUS.

Artikel 34 : Raad van Zaakvoerders
De Raad van zaakvoerders is samengesteld uit de voorzitter en twee bijzitters, aangeduid door de vergadering der medeëigenaars.

In geval van afwezigheid zullen de voorzitter en de bijzitters hun bevoegdheid mogen overdragen aan een mandataris naar keuze, te kiezen tussen de overige medeëigenaars. Hij zal in het bezit zijn van een algemene of speciale volmacht in de vereiste vorm.

Deze mandatarissen zullen handelen in naam en voor rekening van hun opdrachtgever en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van deze laatste tegenover de andere medeëigenaars.

De syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de Raad van Zaakvoerders met raadgevende stem mogen bijwonen.

De Raad van Zaakvoerders oefent toezicht uit op de syndicus, gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering, beveelt de uitvoering van de noodzakelijke werken en mag aan de syndicus opdracht geven de huisbewaarder te ontslaan.

De Raad van Zaakvoerders zal geldig beslissen indien ten minste de helft van alle opgeroepen leden aanwezig zijn.

De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen.

Bij staking van stemmen zal de stem van de voorzitter beslissend zijn.

Indien nodig zal een proces-verbaal opgemaakt mogen worden, dat door de aanwezige leden ondertekend zal worden.

Artikel 35 - Benoeming van de syndicus.

De syndicus wordt verkozen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die de voorwaarden van benoeming en eventueel van afzetting zal vastleggen.

Zij zal de syndicus al dan niet uit de medeëigenaars mogen kiezen.

Indien de syndicus één der medeëigenaars is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich door een sekretaris, voor het bijhouden der boeken, mogen laten bijstaan.

De bezoldiging van de sekretaris wordt door de Algemene Vergadering der medeëigenaars vastgelegd.

Artikel 36 - Bevoegdheden van de syndicus.

De syndicus heeft als taak te zorgen voor het goede onderhoud van de gemene delen, voor de goede werking van de verwarming en van alle andere gemeenschappelijke toestellen.

Door de zorgen van de syndicus zal er een kontrakt voor het onderhoud van de liften onderschreven worden, met nazicht van het goed funktionneren der heftoestellen, op regelde tijdstippen, die door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald worden. De syndicus laat de dringende herstellingen uitvoeren volgens de voorschriften van artikel 7, paragrafen 1-2-3-4- van dit reglement van medeëigendom.

Hij heeft eveneens opdracht de gemene uitgaven onder de medeëigenaars te verdelen, de gelden te verzamelen en ze te storten op rekening van de rechthebbenden.

Artikel - 37 Mandaat van de syndicus.

De medeëigenaars dragen hun bevoegdheden over aan de syndicus die hen vertegenwoordigt en die belast is met de uitvoering van hun beslissingen, zowel inzake dagelijks beheer als inzake beheer van het complex in het algemeen.

Hij bindt de vergadering der medeëigenaars voor alle lopende zaken in verband met gemene delen, met de water- en elektriciteitsmaatschappij, met om het even welke leverancier, met besturen enzovoort...

De syndicus onderzoekt betwistingen inzake gemene delen tegenover derden, zowel als eiser als als verdediger. In dringende gevallen zal hij alle beschermende maatregelen nemen.

Voor het overige en in het algemeen, zijn de rechten en verplichtingen van de syndicus diegene die vastgelegd werden in de dokumenten van de Nationale Federatie van Immobiliënkantoren van België.

Artikel 38 - Boekhouding

Om de twaalf maand (12) legt de syndicus aan de medeëigenaars zijn algemene rekening voor.

Aan de syndicus zal door de medeëigenaars - met uitzondering van de verkoper die eigenaar van de quotiteiten in het complex blijft - een provisie gestort worden, om hem toe te laten de gemiddelde gemene uitgaven voor een periode gelijk aan twaalf maanden (12) te vereffenen, zodat er rekening gehouden kan worden met de nodige tijd om de geschatte lasten van elk jaar in te zamelen.

Het bedrag van deze provisie zal eventueel ieder jaar herzien worden.

Ieder medeëigenaar zal zijn bijdrage in deze jaarlijkse rekening dienen te vereffenen binnen de acht (8) dagen na verzending ervan.

De rekening van de syndicus zal op het einde van elk jaar afgesloten worden.

De syndicus zal de bijdrage van elke medeëigenaar in deze jaarlijkse rekening bepalen.

De betaling van het saldo dient binnen de tien (10) dagen na verzending van de jaarlijkse rekening te geschieden.

Deze vergadering mag eveneens beslissen een reservefonds aan te leggen om belangrijke herstellingswerken en vervangingen van toestellen te betalen. Zij zal eveneens beslissen over bijzondere beschikkingen, te nemen met het oog op het beheer van dit reservefonds.

De syndicus heeft het recht de nodige provisies voor het goede beheer van het gebouw te eisen. In geval van wanbetaling zal hij de in gebreke blijvende dagvaarden.

Zo is de syndicus verplicht alle maatregelen te treffen om schuld-vorderingen van de gezamenlijke medeëigenaars te waarborgen.

Hij zal in naam van de medeëigenaars verhaal hebben op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende medeëigenaar.

Alle verschuldigde sommen die onbetaald blijven na tien (10) dagen, zullen van rechtswege als strafbeding met veertien procent (14%) vermeerderd worden, pro rata temporis. De verschuldigde sommen en alle andere schuldvorderingen blijven niettemin opeisbaar.

In dringende gevallen zal de syndicus die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn voor het vrijwaren van de belangen der medeëigenaars, met de verplichting hiervan rekenschap te geven aan de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

In alle andere gevallen doet hij de Algemene Vergadering der medeëigenaars tussenkomen, die beslist wat er te doen valt.

De syndicus heeft een kontraktueel en onherroepelijk mandaat om, zolang hij zijn functie bekleedt, de in gebreke blijvende eigenaar voor betaling te dagvaarden.

Indien het goed van de in gebreke blijvende in huur gegeven zou zijn, zal de syndicus het recht hebben om rechtstreeks van de huurder de huurgelden, ten belope van de aan de gemeenschap verschuldigde bedragen, te innen. Hiertoe wordt uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht door iedere toekomstige eigenaar gegeven.

In toepassing van deze bepalingen zal de huurder zich niet mogen verzetten tegen deze betalingen en zal hij tegenover zijn verhuurder geldig ontslagen zijn van de aan de syndicus gestorte bedragen.

Allen en iedere medeëigenaar afzonderlijk erkennen uitdrukkelijk zich individueel bij deze procedure aan te sluiten en verklaren zich van nu af aan akkoord met deze delegatie, die de eventuele toepassing van bovenvermelde bepalingen voor hen en hun huurders inhoudt.

Zo verbindt elke medeëigenaar er zich toe de bepalingen van artikel 38 en onder andere deze delegatie van bevoegdheid op te nemen in de huurovereenkomsten die hij zich genoodzaakt zou zien voor één of ander privaatief in het gebouw af te sluiten.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars in deze ingebrekestelling moeten voorzien en de nodige sommen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten moeten verschaffen.

Bij niet-naleving van betaling van een provisie of saldo van gemeene kosten, zal de syndicus ambtshalve en zonder ingebrekestelling onherroepelijk gemachtigd zijn, om de meubels, toebehorend aan de in gebreke blijvende eigenaar of huurder, te verkopen en dit onder de vorm van gerechtelijke verkopen. Zo ook wordt hij onherroepelijk gemachtigd, gas, water en elektriciteit te laten afsluiten ten laste van de eigenaar of huurder die in gebreke blijft.

HOOFDSTUK II - HUISBEWAARDER

Artikel 39 - Benoeming van de huisbewaarder - Plichten en verboden.

Op eventueel voorstel van de syndicus zal een huisbewaarder (man, vrouw of een huisgezin) gekozen worden door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die dan zijn bezoldiging zal vaststellen.

De huisbewaarder zal op kosten van de gemeenschap gehuisvest worden en over water kunnen beschikken. Zijn elektriciteitsverbruik dient door hem met de Verdeelmaatschappij vereffend te worden, terwijl de medeëigenaars in zijn verbruikskosten tussenkomen voor een maandelijks forfaitair bedrag dat door de Raad van Zaakvoerders, op voorstel van de syndicus, bepaald wordt.

Hij zal aangeworven worden voor één maand of overeenkomstig alle desbetreffende wettelijke beschikkingen en hij zal ook door de syndicus, op instructie van de Raad van Zaakvoerders, ontslagen kunnen worden.

In erg dringende gevallen zal de syndicus alle initiatieven nemen, eventueel met het akkoord van de Raad van Zaakvoerders, om in de vervanging van de ontslagen of in gebreke blijvende huisbewaarder te voorzien.

Uitzonderlijk zal de promotor, die in de basisakte verschijnt, de eerste huisbewaarder benoemen en zijn bezoldiging vaststellen.

De dienst van de huisbewaarder zal alles omvatten wat gebruikelijk is in de goed onderhouden gebouwen.

Hij zal onder meer :

- 1/ de gemeenschappelijke plaatsen, de toegangen tot de kelders, de uitgangen, stoepen en parkingruimte in perfecte staat van zuiverheid moeten houden.

- 2/ de vuilnis wegruimen.
- 3/ de toegangsdeuren op het hem aangeduide uur sluiten.
- 4/ de verwarming en het warmwaterniveau nagaan en onderhouden.
- 5/ de kleine onderhoudsherstellingen uitvoeren.
- 6/ alle nodige voorzorgsmaatregelen nemen om de meters, leidingen en, in het algemeen, alle andere installaties waarvoor hij instaat en waarvan hij het onderhoud verzorgt, tegen vorst en ongevallen te beschermen.
- 7/ de syndicus zonder uitstel moeten verwittigen van elk ongeval dat zich zou kunnen voordoen en dat schade aan het gebouw zou kunnen berokkenen en van elke beschadiging of van elk ongeval waarvan hij kennis zou hebben, opdat onmiddellijk alle maatregelen zouden kunnen genomen worden.
- 8/ in het algemeen alle instructies van de syndicus opvolgen voor de algemene diensten van het gebouw.
- 9/ indachtig zijn dat het hem ten strengste verboden is, particulieren te verhuren voor rekening van de eigenaar of van derden.

De huisbewaarder zal zijn taak vervullen met alle welwillendheid ten opzichte van de medeëigenaars. Gedurende de normale diensturen zal hij op geen enkel ogenblik de huisbewaringsruimte mogen verlaten, zodat hij steeds onmiddellijk de telefonische oproepen die eventueel van de particulieren komen, evenals andere beloproepen, zou kunnen beantwoorden; de normale diensturen zullen door de syndicus vastgesteld worden.

De huisbewaarder zal zich niet mogen laten vervangen, zelfs niet gedurende de periode van het betaald verlof, zonder dat zijn vervanger aan de syndicus voorgesteld werd en door deze aangenomen is. De aan de vervanger toe te kennen vergoeding zal door de syndicus bepaald worden.

De uitgaven die voortnet onderhoud van het gebouw gedaan worden, zoals de aankoop van bezems en dergelijke meer, zullen slechts mogen gebeuren na advies van de syndicus, die deze uitgaven, op overlegging van de facturen, onmiddellijk zal betalen. Alle lasten die de aanwezigheid van de huisbewaarder en van zijn eventuele helpers voor de dienst van het onroerend goed met zich meebrengt, maken deel uit van de gemeenschappelijke lasten en worden als dusdanig verdeeld. Het is de huisbewaarder uitdrukkelijk verboden, op straf van afdanking, andere werken dan diegene die de algemene dienst van het onroerend goed betreffen, zoals hierboven beschreven is, uit te voeren.

De eventuele echtgeno(o)t(e) van de huisbewaarder mag in het onroerend goed geen enkel beroep of ambacht die vreemd is aan de dienst van het onroerend goed, uitoefenen, maar hij (zij) is wel vrij voor de eigenaars werken uit te voeren als uurloner.

De syndicus beslist, met het akkoord van de Raad van Zaakvoer-

ders, of de huisbewaarder zich moet laten bijstaan door één of meerdere helpers voor het volbrengen van zijn taak, en onder welke voorwaarden dit moet gebeuren.

Ingeval de huisbewaarder gehouden is, de pakjes en boodschappen die aan het adres der betrekkers van het gebouw gericht zijn, aan te nemen en ze te hunner beschikking te stellen, mag hij nochtans geen pakjes en/of boodschappen aanvaarden die een voorschot in speciën vereisen.

Het is de huisbewaarder eveneens streng verboden, colli's, brieven, verzendingen, pakjes enzovoort...die een voorafgaandelijke ontlasting van de medeëigenaars vereisen, voor deze laatsten ter bewaring, zelfs voorlopig, te aanvaarden. Deze ontlasting kan slechts door de geadresseerde geldig gegeven worden.

Indien de huisbewaarder dit verbod overtreedt, zal hij persoonlijk en hij alleen verantwoordelijk zijn voor de gevolgen die hieruit eventueel zouden kunnen voortvloeien.

In dezelfde gedachtengang wijzen de medeëigenaars en de syndicus alle verantwoordelijkheid af, in geval de huisbewaarder sleutels, die aan de eigenaars, huurders en/of betrekkers toebehoren, ter bewaring zou aannemen. Hij zou in dit geval ten strikt persoonlijke en ten privé-titel handelen, buiten iedere tussenkomst van de medeëigenaars of van de syndicus, ten welke titel ook.

HOOFDSTUK III - ONDERHOUD EN UITZICHT.

Artikel 40 - De schilderwerken der gevels, met inbegrip van ramen en vensterluiken, zullen moeten geschieden op de tijdstippen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald, volgens een plan en volgens de beslissingen door deze laatste genomen en onder toezicht van de syndicus; deze werken dienen als gemene lasten beschouwd en als dusdanig verdeeld te worden.

De werken aan privatieven, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw ten goede komt, moeten ten gepaste tijde door elke medeëigenaar uitgevoerd worden, zodanig dat het complex in zijn geheel zijn uitzicht van goede zorg en onderhoud bevaart.

Anderzijds, en dit zolang de medeëigenaars hierover, met eenvoudige meerderheid van stemmen, niets anders zal beslist hebben :

1. zullen de ramen verplicht dienen gegarneerd zoals door de promotor of door de syndicus bepaald is.
2. is het verboden op de terrassen en buitenmuren van het gebouw beplantingen, bloembakken, versieringsmotieven, verlichtinstoestellen en dergelijke of andere persoonlijke gebruiksvoorwerpen aan te brengen en/of achter te laten.

HOOFDSTUK IV - INWENDIGE ORDEArtikel 41 - Zedelijkheid - Rust - Bestemming der lokalen.

De gemene delen, onder meer de halls, trappen, overlopen, gangen en terrassen, alsook de toegangen tot de draairuimten der parkings, zullen steeds vrij moeten blijven.

Nooit zal men er iets mogen neerzetten, ophangen of plaatsen, met uitzondering van hetgeen beslist zal worden door de Raad van Zaakvoerders of door de syndicus.

Tapijten of karpetten mogen niet uitgeklopt en het linnen niet te drogen gehangen worden in geen enkel deel van het gebouw, met inbegrip van daken en terrassen. De bewoners dienen gebruik te maken van huishoudelijke toestellen hiervoor bestemd.

Geen enkel huishoudelijk werk zal in de gangen en op de gemene overlopen en terrassen verricht mogen worden.

Het is ten strengste verboden, in het gebouw gasleidingen in rubber of andere materie, die onder druk van gas kunnen springen, te gebruiken; deze leidingen moeten onbuigzaam en van metaal zijn.

Het is verboden te toeteren en te stationeren op de berijdbare toegangen en draairuimten, om het in- en uitrijden niet te belemmeren. De gebruikers zullen zich dienen te schikken naar het door de Raad van Zaakvoerders vastgelegde reglement inzake de signalisatie waarmee de toegangen tot de parkeerruimten uitgerust zijn.

De houders van een recht van genot van een parking, verbinden er zich toe, de rechten van hun bureu te eerbiedigen en zullen persoonlijk aansprakelijk zijn voor alle desbetreffende overtredingen van derden die er prat op gaan zichzelf die toelating te geven.

Het gebruik van water door de eigenaars van de parkings zal slechts toegelaten zijn onder de voorwaarden die door de syndicus, met akkoord van de Raad van Zaakvoerders, bepaald moeten worden.

De medeëigenaars, huurders of andere bewoners van het gebouw zullen er steeds gebruik van dienen te maken overeenkomstig het juridische begrip van de goede huisvader.

De bewoners van het gebouw zullen erop moeten letten, dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door fout van henzelf, van personen die zij in hun dienst hebben of van huurders of bezoekers.

Indien er in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken, zullen deze voorzien moeten zijn van toestellen die deze storingen zodanig verminderen, dat ze de radiotoestellen niet meer storen.

In de privatieven mag er geen enkele motor geplaatst worden, met uitzondering van kleine motoren die huishoudelijke toestellen aandrijven.

De installatie en het gebruik van toestellen voor autogeen en elektrisch lassen en het gebruik van celluloseverf is verboden in het gebouw.

De privatieven zijn hoofdzakelijk bestemd voor logement. Dit belet echter niet een beroep in het gebouw uit te oefenen, onder uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar van het privaatief, voor zover dat dit beroep gelijkgesteld kan worden met wat men "vrije beroepen" noemt, zoals advocaat, notaris, dokter in de geneeskunde (op voorwaarde dat die geen besmettelijke ziekten behandelt), architect, houder van een studiebureau enzovoort..., met uitsluiting van elke detailhandel, nijverheid of ambacht en van de installatie van om het even welk laboratorium of stapelplaats voor stoffen of bureaumachines die het rustig genot van het gebouw in zekere mate zouden kunnen verstoren.

In twijfelachtige gevallen inzake de aard van het beroep, zal de goedkeuring of de afkeuring van dat beroep toekomen aan de Raad van Zaakvoerders, die soeverein uitspraak zal doen, behoudens verhaal binnen de maand van haar beslissing, voor de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die met eenvoudige meerderheid van stemmen der aanwezige of geldig vertegenwoordigde medeëigenaars haar advies zal uitbrengen. Deze beslissing zal toekomen aan de comparant bij de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars.

Artikel 42 - Publiciteit

De kopers worden gesubrogeerd door de verkoper, in alle verplichtingen die uit het lastenkohier van de verkaveling voortvloeien.

Bovendien is het verboden, behoudens speciale toelating van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, in het gebouw publiciteit te voeren of opschriften, aanplakbiljetten of reclameborden aan te brengen aan ramen, deuren of buitenmuren evenals op trappen, in halls of gangen.

Het is toegelaten, op de voordeur van de privatieven of ernaast, een plaat aan te brengen, waarvan het model door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald wordt, of, bij ontstentenis van deze, vóór de eerste vergadering door de comparant bij de basisakte.

In de veronderstelling dat één of ander toegelaten beroep in het gebouw uitgeoefend zou worden, is het eveneens toegelaten op de voorgevel, op een plaats door de syndicus aan te wijzen, een plaat aan te brengen waarvan het model door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangenomen werd, of bij ontstentenis van deze, vóór de eerste vergadering door de comparant bij de basisakte; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner vermelden.

Aan de ingang zal elke medeëigenaar over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus mogen de naam en het beroep van de titularis en de verdieping die hij betreft vermeld zijn; deze opschriften zullen van het model zijn dat door de vergadering der medeëigenaars voorgeschreven werd, of, bij ontstentenis hiervan, door de comparant bij de basisakte.

Deze voorwaarden zijn echter niet van toepassing voor de promotors, daar zij zich het recht voorbehouden om op het gebouw, in de onverkochte privatieven, evenals in de tuinen en in de omgeving, panelen en/of affiches met publiciteit aan te brengen waarvan zij het gebruik noodzakelijk achten, en dit tijdens de periode dat privatieven van het gebouw te koop zullen zijn.

Artikel 43 - Verhuring

De afgesloten huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders moeten bevatten, dat zij het gebouw zullen betrekken overeenkomstig de bepalingen van dit reglement, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Bij zware en geldig vastgestelde overtreding, zullen de huurovereenkomsten ontbonden mogen worden, op verzoek van de Vergadering der medeëigenaars.

§1 - De privatieven mogen slechts aan eerbare personen, die in staat zijn te betalen, in huur gegeven worden. Dezelfde verplichting geldt voor de huurder, bij onderverhuring of overdracht van de huurovereenkomst.

§2 - De eigenaars moeten hun huurders verplichten, hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid tegenover andere medeëigenaars van het gebouw en tegenover burens, voor een voldoende bedrag te verzekeren en dit overeenkomstig de bepalingen van het zakelijk statuut dat handelt over "verzekeringen".

§3 - De eigenaars verbinden er zich toe, bij deze akte, de wijzigingen van dit reglement en de richtlijnen en beslissingen van de Algemene Vergadering der medeëigenaars die voor hen van belang kunnen zijn, ter kennis van hun huurders te brengen.

§4 - Wanneer een huurder, onderhuurder of overnemer van de huurovereenkomst het handvest van het gebouw niet naleeft, moet de eigenaar, na een tweede verwittiging van de syndicus, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen.

TITEL III - REGELING VAN GESCHILLEN

In geval van geschillen tussen de medeëigenaars en/of bewoners van het gebouw inzake gemene delen, is de syndicus diegene aan wie in eerste instantie de geschillen verplicht dienen voorgelegd te worden.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, zal het aan de Raad van Zaakvoerders, en indien nodig aan de Algemene Vergadering der medeëigenaars, ter verzoening voorgelegd worden. Indien de onenigheid dan nog blijft bestaan, zal men zich tot de bevoegde rechter wenden.

Wanneer er onenigheid ontstaat tussen meerdere medeëigenaars en de syndicus, onder meer bij moeilijkheden inzake de interpretatie van de statuten of van het reglement van medeëigendom, zal het geschil aan de Raad van Zaakvoerders, en indien nodig aan de Algemene Vergadering der medeëigenaars, ter verzoening voorgelegd worden.

Wanneer men tot een akkoord komt, zal hiervan een proces-verbaal opgemaakt worden.

Indien de onenigheid dan nog blijft bestaan, zal men zich tot de bevoegde rechter wenden.
De vervolgingen tot bekomen van betaling, geschieden voor de vrederechter.

In geval van een geschil tussen de Algemene Vergadering der medeëigenaars (waarbij de meerderheid van haar leden met haar akkoord gaat), en één of meerdere medeëigenaars, zullen alle procedure- en gerechtskosten, met eventueel inbegrip van honoraria van advocaten, onderzoekskosten die door de syndicus voor rekening van de Algemene Vergadering der medeëigenaars voorgeschieden zijn, uitsluitend door de medeëigenaars die in het ongelijk gesteld werden gedragen worden.

Elke medeëigenaar kiest van rechtswege zijn woonplaats in het gebouw, bij gebrek aan betekening door hemzelf aan de syndicus, van een andere woonplaats in het juridisch arrondissement van het gebouw.

Tenslotte zullen de medeëigenaars en hun rechthebbenden, vanaf het verlijden van de authentieke akte, aan alle gemeente-, politie- en wegenislasten dienen te voldoen.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

I N H O U D S T A F E L

A. GEWONE VOORWAARDEN	
Hypothecaire toestand - Staat	blz. 1
Oppervlakte	1
Natrekking	2
Erfdienstbaarheden	2
Genot - Lasten	3
Basisakte - Onroerend Statuut - Subrogatie	3
B. REGELING OP IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN	
Afwijking Burgerlijk Wetboek	4
Overdracht eigendom/risiko - Aanvang en uitvoeringstermijn/schadeloosstelling	4
Bijkomende werken - Weglaten werken	5
Oplevering - Aanvaarding	10.
Prijs - Herziening - Betaling - Regeling - Lasten	15
Laattijdige betaling en verwijlintresten	18
C. MANDAAT VAN VOLTOOIING	
	18
D. KREDIETVERLENING, VERVREEMDING, HYPOTHEEKSTELLING	
	18
E. ALGEMENE AANWIJZINGEN	
SOLIDARITEIT - GESCHILLEN - DOKUMENTEN	19
F. VOORLOPIGE MAATREGELEN	
	20
G. DIVERSE BEPALINGEN	
Afstand van Grond	21
Gemeen maken van Muren en Zijgevels	22
Aansluitingen van de Nutsleidingen	22
Elektriciteitsbedeling	24
Televisie-Radio antenne, Televisie-Radio distributie	25
Liften	
Open Haarden	27
Brandvoorzorgsmaatregelen en Maatregelen tegen Luchtverontreiniging	28
Garages en Parkings	
Stapelplaatsen	28
Privatief Lot zonder Eenheden in de Gemene Delen	28
	29

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Volgende modaliteiten, voorwaarden en beschikkingen regelen de verbintenissen tussen de "promotor" of "verkoper" en de toekomstige "koper", die zich hiernaar zal voegen met sanktie van koopverbreking en/of schadeloosstelling bij niet-stipte uitvoering.

De promotor behoudt zich het recht voor huidige verkoopvoorwaarden, alsook de inhoud van het lastenboek, te wijzigen. Deze schikkingen zullen geen invloed hebben op de reeds gesloten overeenkomsten.

A. GEWONE VOORWAARDEN

1. Hypothecaire toestand - Staat :

De goederen worden voor vrij en onbelast verkocht. Zij worden verkocht in hun toekomstige staat van afwerking; dit wil zeggen dat de verkoper zich ertoe verbindt de goederen afgewerkt te leveren, overeenkomstig de plans en bestekken (beschrijving der werken en materialen), door de partijen vóór het verlijden van de aankoopakte ondertekend. De voorwaarden die wederzijds aangenomen werden in de briefwisseling gelden eveneens.

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen van water, gas en elektriciteit of andere, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de promotor meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden of nog, in de mate dat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort... Dit geschiedt zonder tussenkomst van de andere eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de gemene delen of op de privatieve delen, of er wijzigingen aanbrengen.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de plannen en het technisch lastenboek, zijn de bedingen van het lastenboek doorslaggevend.

Alle bouwwerken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

2. Oppervlakte :

Een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste bedraagt,

geeft geen aanleiding tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot verbreking van de verkoopovereenkomst. De afmetingen die op de plannen voorkomen worden slechts ten titel van inlichting gegeven. Geen enkel eventueel verschil tussen de werkelijke afmetingen en diegene die op de plans aangegeven zijn, zal tot enig verhaal of schadeloosstelling aanleiding geven.

3. Natrekking :

Het eventueel recht van natrekking van de koper, in zijn hoedanigheid van medeëigenaar van de grond, beperkt zich tot de privaatieve gedeelten van het gekochte goed en de erbijhorende gemene gedeelten, zoals ze vermeld zijn in de basisakte. De verkoper verzaakt aan het recht van natrekking, in de mate dat het bij deze aan de koper toegekend wordt. Zo zal ieder bijkomend gebouw boven- of ondergronds, de privaatieve eigendom kunnen zijn van de promotor en zal uitsluitend te zijnen gunste verkocht mogen worden, mits nodige aanpassing in de basisakte. Hiervoor wordt verwezen naar de respectieve volmachten waar geen beperkingen inzake genotsrechten mag worden opgelegd.

4. Erfdienstbaarheden ;

Ieder privaatief zal verkocht worden met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en onderbroken erfdiensbaarheden, waarmee het gebouw in zijn geheel of het privaatief in het bijzonder bevoordeeld of bezwaard zou kunnen zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op eigen kosten en risico en zonder tussenkomst van de promotor, noch verhaal tegen hem, en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan om het even wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

Dienaangaande wordt er verwezen naar de erfdiensbaarheden vermeld in de basisakte of voortspruitende uit vroegere akten van verwerving of beschikkingen uitgaande van diensten van stedenbouw en van alle bevoegde overheden.

De toekomstige koper zal verklaren kennis te hebben van gezegde erfdiensbaarheden of beschikkingen. Hij zal desbetreffend in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, doch zonder verhaal tegen deze laatste.

Ten titel van erfdiensbaarheid en van zakelijk recht behoudt de promotor zich een recht van doorgang voor, ten voordele van de bouwers of personen door de promotor aangesteld, ook voor de bevoegde besturen voor al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit voor het gebouw dat opgericht zal worden.

De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, zowel van hoog- als van laagspanning, water en gas, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties, zelfs ondergrondse met toezichtdeksels, mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de

privatieve kelders, de eventuele reservekamers en de eventuele garages van welke aard ook en door om het even welke privatieve loten aangelegd worden, op de wijze door de promotor vrij te bepalen.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen te laten uitvoeren.

5. Genot - Lasten

De koper komt vanaf het verlijden van de authentieke aankoopakte in de volle eigendom van het gekochte goed, mits er ook alle lasten van te dragen. Hij zal er het gebruik en genot van hebben naargelang van het vorderen van de werken.

6. Basisakte - Onroerend Statuut - Subrogatie :

De basisakte werd verleden voor Instrumenterende Notaris en werd overgeschreven of zal overgeschreven worden op het bevoegde hypotheekkantoor.

De koper erkent kopie van de basisakte ontvangen te hebben. Hij verbindt zich ertoe deze te eerbiedigen.

Deze akte bevat ondermeer :

- a/ de ligging, de beschrijving en de eigendomsop-sprong van het terrein.
- b/ de voorwaarden der bouwtoelating en de verwijzingen naar het eventueel plan van aanleg, naar de verkavelings-toelating alsook naar de verdelingsakte.
- c/ de splitsing van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke delen.
- d/ de plannen van het gebouw.
- e/ het algemeen reglement van medeëigendom.
- f/ de algemene verkoopvoorwaarden (voorwerp van huidig aangehecht stuk).

Deze dokumenten vormen een onafscheidelijk geheel met huidige verkoop. De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de bepalingen en voorwaarden die in genoemde dokumenten ingelast zijn, alsook uit diegene betreffende de toelatingen afgeleverd door de openbare besturen, op voorwaarde dat die geen bijzondere bepalingen bevatten die strijdig zijn met de oprichting van huidig onroerend complex. Dit alles onder voorbehoud van de wijzigingen waarnaar in de verkoopakte verwezen zal worden.

De koper erkent eveneens een exemplaar van het lastenkohier der werken ontvangen te hebben en verklaart alle overeenkomsten die in deze dokumenten bevat zijn te zullen eerbiedigen.

Bij alle overdragende of verklarende akten van eigendom of van genot, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk vermeld worden, dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij zich ertoe verbinden deze bepalingen alsook de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergaderingen der medeëigenaars na te leven.

B. REGELING OP IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN

1. Afwijking aan het Burgerlijk Wetboek :

Behoudens de afwijkingen voorzien in de wet van 9 juli 1971 en het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971, zelfs bij niet-uitdrukkelijke vermelding in deze, valt onderhavige verkoop onder toepassing van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek terzake.

2. a) Overdracht van eigendom en risico :

Alle opstellen met betrekking tot het bouwen gaan dadelijk naar de koper over, door incorporatie in de grond of in het gebouw. De overdracht van de risico's bedoeld bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, zal eveneens slechts geldig gebeuren bij de voorlopige oplevering der privatieven.

b) Aanvang, uitvoeringstermijn en schadeloosstelling :

De werken zullen uitgevoerd en in oplevering gegeven worden volgens de termijnen nader bepaald in Basisakte.

Deze termijnen gelden onder voorbehoud van de bepalingen vervat in huidige algemene verkoopvoorwaarden, inzake voltooiingstermijn van de werken, bijkomende werken, weglaten van werken, oplevering en aanvaarding enzovoort...

Indien na ondertekening van de koopovereenkomst, de uitvoering van bijkomende of veranderingswerken aan de privatieven of aan één of ander privaat lokaal gevraagd wordt, zullen de bepalingen met betrekking tot de afwerkingsstermijn verlengd worden, overeenkomstig de relatieve desorganisatie van werk en planning. Hetzelfde zal gebeuren ingeval de promotor niet bij machte zou zijn bepaalde voltooiingswerken uit te voeren ingevolge vertraging veroorzaakt door de koper bij de keuze van de materialen.

Anderzijds zullen de voltooiingstermijnen verlengd mogen worden, wanneer de werken volledig of gedeeltelijk onderbroken of geschorst zullen zijn tengevolge van overmacht of toeval, waaronder bij overeenkomst verstaan worden : staking, oorlog, publieke of sociale onlusten, moeilijkheden veroorzaakt door een algemeen tekort aan geschoolde arbeidskrachten in het land vastgesteld door de overheid, aanhoudende regens, langdurige vorstperioden, werkonderbrekingen die aan de kust tijdens het seizoen algemeen opgelegd worden en in het algemeen alle andere factoren onafhankelijk van de wil van de promotor.

In dit geval zullen de voltooiingswerken verlengd worden met het aantal dagen die verloren werden ingevolge deze voorvallen of omstandigheden, vermeerderd met acht (8) dagen per onderbrekingsperiode.

De promotor behoudt zich het recht voor, zonder ingebrekestelling een verlenging van de oorspronkelijke termijn aan iedere verkrijger op te leggen, indien hij niet stipt betaalt, of indien hij binnen de hem medegedeelde termijn de nodige materialen niet heeft gekozen ter uitvoering van bepaalde voltooiingswerken.

Bij niet-verantwoorde vertraging, te wijten aan de verkoper, inzake de voltooiingstermijn der werken, waardoor de uitbating of de normale bewoonbaarheid van een privaatief totaal onmogelijk wordt, zal de promotor aan de kopers die er bij deurwaardersexploot, om verzocht hebben, een verdragingsvergoeding dienen te betalen die overeenkomt met de intrest, berekend a rato van drie (3) procent per jaar op de netto verkoopprijs, (exclusief aankoopkosten, herzieningen en B.T.W.), en dit te rekenen vanaf de aanvraag per aangetekend schrijven en met uitsluiting van elke andere schadevergoeding.

Ingeval echter de koper, door de verkoper op de hoogte gesteld dat zijn appartement klaar is om opgeleverd te worden, tot deze oplevering, binnen de termijn door de promotor bepaald en overeenkomstig de bedingen terzake, niet zou overgaan, zal aan de koper geen enkele vergoeding voor vertraging bij de levering verschuldigd zijn.

De inbezitneming van verkochte goederen door de koper, brengt eveneens de verzaking aan iedere verdragingsvergoeding met zich mede.

3. Bijkomende werken - Weglaten van werken :

1. Wijzigingen aan de bouwwerken door de promotor.

1) De promotor heeft steeds het recht wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken. De promotor kan ten allen tijde van dit recht gebruik maken, zowel in de loop der werken als na beëindiging ervan en na de definitieve oplevering, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van één of meerdere verkrijgers.

Er wordt als vanzelfsprekend en als algemene regel vooropgesteld, dat de promotor het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene of privaatieve delen en er wijzigingen aanbrengen.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2) De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplicht zijn voor de medeëigenaars en alle bepalingen van huidig reglement die ermee strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet-geschreven.

3) De promotor verbindt zich ertoe, hiernavolgende wijzigingen uit te voeren vóór de volledige afwerking van het gebouw en vóór de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen, indien hij zou beslissen dergelijke werken uit te voeren :

a. het oprichten van één of meer bijkomende verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) dan op de plans gehecht aan de basisakte.

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

c. het niet-bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van om het even welk ander deel van het gebouw voorzien op de plans gehecht aan de basisakte.

Deze supplementaire verdiepingen en bijgebouwde konstrukties zullen de uitsluitende eigendom van de promotor zijn en de verkrijgers doen van nu reeds, voor in de toekomst, onherroepelijk afstand van het eventueel recht op natrekking dat in hun voordeel zou kunnen bestaan.

4) De hiernavolgende wijzigingen zijn steeds toegelaten, zowel in de loop der werken als na beëindiging ervan en na de definitieve oplevering der werken :

a. de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.

b. twee of meer privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkele eigendom te verenigen.

c. een bestaand privaatief in verschillende privatieven te splitsen.

d. het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privaatief of van een deel van plaatsen, bij een aanpalend privaatief of bij eender welk privaatief op hetzelfde of op een ander niveau.

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

f. het tot stand brengen van direkte toegangen van de privaatieve loten op het gelijkvloers.

g. het omvormen van gemene delen tot privaatieve delen en omgekeerd, het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en installaties, dit voor zoveel het niet schaadt aan genotsrechten van reeds verkochte privatieven.

h. het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel, en omgekeerd.

i. de onderverdeling van het gelijkvloers van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve de wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of die dienen uitgevoerd te worden, met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de konstrukties en dit in funktie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard. Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven.

j. en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in voordeel van de medeëigenaars, van de promotor of van de geburen.

k. na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk die van de plaats, of tot om het even welke opvatting die overeenstemt met de bouwtechniek.

5) INGEVAL WIJZIGINGEN AANGEBRACHT ZOUDE WORDEN, WORDT VAN NU AF AAN HET VOLGENDE BEDONGEN :

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

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

Mocht er in de loop van de opbouw van het gebouw een verdieping worden toegevoegd die in oppervlakte identiek is aan de andere verdiepingen, dan zal aan deze nieuwe verdieping eveneens honderd eenheden in de gemene delen worden toebedeeld. Het totaal aantal eenheden van het gebouw zal alzo op duizend plus honderd of elfhonderd eenheden gebracht worden. Men zal op dezelfde wijze tewerk gaan, maar dan omgekeerd, indien één van de tien oorspronkelijk voorziene verdiepingen mocht komen te vervallen.

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

b. ingeval er een wijziging doorgevoerd zou worden, zoals voorzien onder punt 4) b., c. en d. van huidige afdeling, waardoor een privaatief lot of een gedeelte hiervan aan een ander privaatief lot gehecht wordt, of een privaatief lot gesplitst wordt, dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen, in verhouding tot de samengevoegde privaatieve oppervlakte.

c. in de gevallen voorzien onder punt 3) a. en b. van huidige afdeling, behoort het alleen de promotor toe, om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

d. het spreekt vanzelf, dat door de vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen, een wijziging aan de verdeling der gemene lasten, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden, aangebracht kan worden.

e. ingeval van uitvoering van wijzigende werken, zullen de verkoopvoorwaarden aangegaan met de diverse verkrijgers, geen enkele wijziging ondergaan.

f. ingeval de incorporatie van gemene delen in privaatieve delen niet meer dan twintig vierkante meter bedraagt, dan zal er geen wijziging aan de verdeling in de gemene delen gebeuren.

In het omgekeerde geval geschiedt de wijziging volgens dezelfde regel.

g. onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit gewijzigd mogen worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen, tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in om het even welk gedeelte van het gebouw uitgevoerd zouden worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, samengeroepen na de definitieve oplevering der werken en voor zover alle privaatieven verkocht zijn. Deze beslissing dient genomen te worden met eenparigheid van stemmen.

6) Ter uitvoering van hogerbedoelde werken geven de verkrijgers, door het enkel feit van hun verkrijging, onherroepelijk mandaat aan de promotor om, voor hen en in hun naam, alle wijzigende en/of aanvullende basisakte te tekenen, daarin alle wijzigingen aan konstrukties, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken.

2. Wijzigingen aan de bouwwerken aangevraagd door een verkrijger.

1) Een verkrijger mag op geen enkele wijziging of aanpassing van gemene delen aanspraak maken of die eisen. Het is een verkrijger ten strengste verboden, op eigen initiatief eender welke werken aan de gemene delen uit te voeren of te laten uitvoeren.

2) Een verkrijger mag enkel wijzigingen of aanpassingen vragen met betrekking tot zijn privaatief.

De aanvragen zullen steeds schriftelijk dienen te geschieden.

De promotor alleen is bevoegd om erover te beslissen.

Deze wijzigingen in min of meer, zowel in de werken als in de keuze van materialen (aard, kwaliteit, kleur, hoeveelheid), moeten schriftelijk aangevraagd worden en moeten het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst tussen partijen.

De promotor behoudt zich het recht voor om, zo nodig, door de architect veranderingsplannen te laten opmaken en dit op kosten van de koper-aanvrager.

Alleen de promotor is bevoegd de gevraagde wijzigingen uit te voeren of te laten uitvoeren, tenzij andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen partijen.

De promotor zal aan de koper bij voorbaat een bestek ter akkoord mededelen van de prijs van de aangevraagde werken in min of in meer en/of de min- of meerwaarde van de gekozen materialen.

Ingeval het bestek een forfaitaire prijs inhoudt, dient de koper het totale bedrag, vermeerderd met de belasting over de toegevoegde waarde, vóór het begin van de uitvoering der werken te betalen.

Ingeval het bestek een raming met eenheidsprijzen inhoudt, dient de koper het totale geraamde bedrag, vermeerderd met de belasting over de toegevoegde waarde, vóór het begin van de uitvoering der werken te betalen. Bij de voorlopige oplevering van het privaatief zal de eindafrekening aan de hand van de meegedeelde eenheidsprijzen en de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden worden opgemaakt.

Slechts bij ontvangst van de betaling zal de promotor opdracht geven voor de uitvoering der werken.

Ingeval het bestek een bedrag voor werken in min of een mindere prijs van de gekozen materialen inhoudt, zal de promotor een creditnota opmaken, vermeerderd met de belasting over de toegevoegde waarde, die verrekend zal worden op de bij de voorlopige oplevering te betalen som.

De bijkomende of gesupprimeerde werken waarvoor de koper, ingevolge schriftelijk verzoek, de toelating bekomen heeft om ze door zijn eigen leveranciers te laten uitvoeren, zullen in geen geval uitgevoerd worden onder de verantwoordelijkheid en waarborg van de promotor, daar de koper inderdaad alleen de risico's en gevolgen draagt van verzakkingen, beschadigingen en andere voorvallen of schadevergoedingen die eruit zouden voortvloeien, zowel voor de gemene delen als voor zijn eigen privaatief en die van de andere eigenaars.

De gevraagde wijzigingen of aanpassingen mogen geen vertragingen van de bouwwerken meebrengen en dienen uitgevoerd met de zorg, de rust van de andere bewoners van het gebouw zo weinig mogelijk te storen.

Dit zal a fortiori eveneens waar zijn voor alle werken waarvoor de koper, buiten medeweten van de promotor, rechtstreeks aan de aannemer of onderaannemer, al dan niet vreemd aan de konstruktie van het gebouw, opdracht zou gegeven hebben.

Indien de promotor dergelijke inbreuk vaststelt, zal de koper, door het enkel feit van de verwerving, een forfaitaire som verschuldigd zijn ter waarde van tien ten honderd van de totale netto-verkoopprijs van het door hem aangekochte privaatief.

Tenslotte, indien de koper met het akkoord van de verkoper, zichzelf of een derde gelast met de uitvoering van de geplande werken of een gedeelte ervan, of, volledig of gedeeltelijk van de uitvoering van die werken afziet, verbindt hij zich ertoe de verkoper te vergoeden voor al zijn uitgaven en werken, alsook voor de gedeerde winst, geraamd op vijftien procent (15%) van het bedrag der niet-uitgevoerde werken.

Bovendien zal aan de koper slechts "groothandels- of kostprijs"-waarde van materialen, arbeidslonen en niet-gevraagde werken terugbetaald worden.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper voor een periode van minstens dertig kalenderdagen onderbroken wordt, dient aan de promotor een betaling tot beloop van de waarde van de eerstvolgende schijf van de betalingsschaal gedaan te worden.

De promotor behoudt zich het recht voor eventueel een verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen, overeenkomstig de desorganisatie van werken en planning in hierna vermelde gevallen :

1. Indien de koper veranderingswerken of wijzigingen aan de bouw- of uitvoeringsplannen betreffende zijn privaatief vraagt.

2. Indien de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist.

Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door de promotor ondertekend schrift vastgelegd.

4. Oplevering - Aanvaarding :

1. De oplevering zal geschieden onder de minimum voorwaarden voorzien in het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

2. Voorlopige oplevering der privaatieven.

Zodra de werken voltooid zijn zal de promotor de koper uitnodigen voor een plaatsbezoek aan zijn privaatief, om de konformiteit der werken met plannen en beschrijving der materialen vast te stellen en over te gaan tot de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de koper van de hem afgeleverde werken en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor de zichtbare gebreken uit, op voorwaarde nochtans dat de staat der werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De werken die in staat van oplevering bevonden zijn, worden geacht, behoudens tegenbewijs, in deze staat geweest te zijn op de datum van voltooiing die de verkoper aangeduid heeft.

De werken zijn klaar om in voorlopige oplevering te worden genomen, wanneer zij in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande de niet-uitvoering van kleinere werken of verfraaiingen, of niettegenstaande de vaststelling van onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn hersteld kunnen worden; dit wil zeggen, wanneer het goed zich in staat van normale en voldoende bewoonbaarheid bevindt, die het gebruik ervan toelaat overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering der privatieven zal geschieden op tegenspraak tussen de promotor en koper, met dien verstande dat het aan deze laatste geoorloofd is zich hierin op zijn kosten te laten bijstaan door om het even welke technicus of deskundige naar zijn keuze. Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal in twee exemplaren, die door beide partijen getekend zullen worden, opgemaakt worden. Dit proces-verbaal zal het bewijs van voornoemde oplevering zijn.

Het bevat de opsomming van de werken die niet aanvaard werden omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

De sleutels zullen aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering, voor zover deze de prijs voor de verworven goederen volledig betaald heeft. De verkoper zal niet gehouden zijn de goederen te leveren en de sleutels ervan te overhandigen vooraleer de koper de prijs volledig betaald heeft, met inbegrip van de herzieningen en, in voorkomend geval, van het bedrag der bijkomende werken. Niet-afgewerkte kleinere werken alsook vastgestelde onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn hersteld kunnen worden, mogen niet als voorwendsel voor inhoudingen op de aankoop prijs ingeroepen worden. Iedere vertraging in de levering die het gevolg is van niet-betaling, valt uitsluitend ten laste van de koper, die derhalve geen aanspraak op de vergoeding wegens laattijdige oplevering of op welke andere schadevergoeding ook aanspraak zal kunnen maken.

De reden van gebeurlijke weigering van de koper om tot de oplevering over te gaan of ze te aanvaarden, dient per aangetekend schrijven aan de promotor, binnen de vijf dagen na de uitnodiging door deze laatste, bekend gemaakt te worden.

De overhandiging der sleutels zal voor de koper het genot door zakelijk bezit, met inning van de burgerlijke vruchten van de verworven goederen tot gevolg hebben.

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed vóór de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke

werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de promotor, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden :

1. Indien hij het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat en

2. Indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, die de promotor hem bij deurwaardersexploot betekend heeft, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot om tot de oplevering over te gaan. De koper zal de kosten van dit exploot dragen.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief vóór de volledige afwerking, zowel van de gemene delen als van de privatieve.

Onder bezit dient verstaan : niet alleen de effectieve bewoning, maar ook het terplaatse brengen van meubels of mobiliair of het terplaatse sturen van arbeiders gelast met schilder- of versieringswerken of zelfs het afhalen of het laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend, dat de promotor of zijn volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt alle beschadigingen en nadelen die eruit zouden kunnen voortvloeien, ten zijnen uitsluitende laste.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privatieven hinderen of beletten.

3. Definitieve oplevering der privatieven.

De definitieve oplevering zal ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure geschieden, voor zover er reeds tot de definitieve oplevering der gemene delen werd overgegaan, zoals hieronder uiteengezet wordt, en onder dezelfde uitdrukkelijke voorwaarden als deze laatste.

4. Voorlopige oplevering der gemene delen.

Ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering der medeëigenaars, zal door de eigenaars der privatieven, die in algemene vergadering beraadslagen en beslissen overeenkomstig hoofdstuk VI hierna, aan de beheerraad volmacht verleend worden om tot de voorlopige oplevering en aanvaarding der werken over te gaan.

De algemene vergadering kan beslissen dat de beheerraad zich hierbij, op haar kosten, door een deskundige moet laten bijstaan. In bevestigend geval zal de beheerraad de deskundige benoemen. Hij moet niet noodzakelijk een medeëigenaar zijn.

De voorlopige oplevering, met plaatsbezoek, zal uiterlijk binnen de dertig dagen na de eerste algemene vergadering moeten geschieden.

Het proces-verbaal vermeldt, benevens de opmerkingen over de nog uit te voeren of herstellingswerken, de eventuele beschadigingen veroorzaakt aan de gemene delen, ingevolge het betrekken van het gebouw door zijn bewoners, of de uitvoering van bepaalde privative werken. Deze beschadigingen mogen niet ten laste van de promotor gelegd worden.

De eventuele weigering van de beheerraad om tot de voorlopige oplevering van de gemene delen over te gaan, dient met redenen omkleed aan de promotor, per aangetekend schrijven, te worden medegedeeld.

Indien de met redenen omklede weigering van de mandataris om tot de voorlopige oplevering der gemene delen over te gaan of deze te aanvaarden, aan de promotor betekend werd, kan deze laatste de redenen van weigering aanvaarden en, na uitvoering van de bevolen herstellingswerken, een nieuwe oplevering vragen, ofwel, in der minne of, bij ontstentenis hiervan, gerechtelijk, om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid ervan zal onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen. Deze deskundige zal soeverein beslissen. Zijn beslissing zal binnen de twee maand na zijn aanstelling genomen dienen te worden en zal het deel der arbitragekosten vastleggen dat elke partij zal dienen te betalen.

Gezien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering der gemene delen de aanwezigheid van de beheerraad vereist is, zal de rechtbank, als deze laatste verzuimt te verschijnen binnen een redelijke termijn die de promotor hem bij deurwaardersexploot gesteld heeft, over de oplevering beslissen.

Indien de deskundige, door de beheerraad op verzoek van de algemene vergadering aangesteld, weigert te verschijnen, of in de onmogelijkheid daartoe verkeert, zal de beheerraad binnen de tien dagen in zijn vervanging voorzien. Zoniet zal de voorlopige oplevering ten overstaan van de beheerraad alleen geschieden. De kosten van aanmaning, vaststelling en betekening zijn ten laste van de gemeenschap.

Indien de promotor op het ogenblik van voorlopige oplevering der gemene delen nog eigenaar is van een deel van het gebouw dat hij ter oplevering geeft, zal hij zich geen enkel recht van medeëigendom kunnen doen gelden bij de oplevering der gemene delen.

5. Definitieve oplevering der gemene delen.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal ten minste één jaar na hun voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure geschieden.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het proces-verbaal van definitieve oplevering uitsluitend zal vermelden :

1. de erkende en aangenomen opmerkingen die in het proces-verbaal van voorlopige oplevering hernomen zouden zijn en die het voorwerp van enig voorbehoud zouden uitmaken.

2. de opmerkingen die het voorwerp zouden uitmaken van een nauwkeurig geschreven voorbehoud binnen de tijdspanne van één jaar, te rekenen vanaf de datum van voorlopige oplevering. Deze opmerkingen zullen echter nooit op gebreken, tekortkomingen of beschadigingen die aan de bewoning van het gebouw of aan normale slijtage der plaatsen te wijten zijn, mogen slaan.

6. Waarborgen.

De datum van voorlopige oplevering zal het vertrekpunt zijn van de tienjarige aansprakelijkheid, ingesteld krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privatieën als voor de gemene delen.

Indien het gekochte goed geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer, evenals de promotor, daarvoor gedurende tien jaar solidair aansprakelijk.

In toepassing van de artikels 1642 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, moet de verkoper noch voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen waarnemen, noch voor de verborgen gebreken instaan.

Anderzijds wordt bepaald dat de uitrustingen zoals verwarming, loodwerken, glaswerk en liften door de installateurs, overeenkomstig het gebruik, gewaarborgd zijn. De waarborgen beperken zich uitsluitend tot de vervanging of verbetering, in de kortst mogelijke termijn, van het gedeelte met gebreken, en dit zonder enige schadeloosstelling.

De promotor subrogeert de kopers uitdrukkelijk in alle rechten die hij tegenover de architect, de aannemer en zijn onderaannemers kan hebben, voor het geval zijn rechten en waarborgen verder zouden gaan dan de verbintenissen die hijzelf tegenover voornoemde kopers krachtens de verkoopovereenkomsten aangegaan heeft.

De kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de promotor uit hoofde van de algemene conceptie en plannen van het gebouw, die uitsluitend tot de opdracht van de architect en de ingenieur behoren.

7. Borgstelling

De koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan de waarborg van voltooiing evenals aan de nietigheid wegens afwezigheid van waarborg, zoals ze voorzien is door artikel 2 van de wet van 9 juli 1971 en door artikel 4 van het Koninklijk Besluit van uitvoering.

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de gevolgen daarvan en meer bepaald op de nietigheid inzake, die moet aangewend worden voor het passeren van de akte.

5. Prijs - Herziening - Betaling - Regeling - Lasten :

a) Herziening.

De verkoopprijs is forfaitair. Nochtans dienen de kopers tussen te komen in de eventuele prijsverhogingen van de arbeidslonen, van de materialen en van de bouwlasten tijdens de konstruktieduur. Er zal rekening gehouden worden met hun weerslag vanaf de datum van de ondertekening van de verkoopovereenkomst en naargelang van het verzenden der facturen die met de betalingstermijnen overeenkomen.

Iedere betaling zal herzien worden omwille van de wijzigingen van de lonen en sociale lasten, evenals van de prijzen der materialen, grondstoffen of produkten die gebruikt of aangewend worden in het gebouw, volgens artikel 1 van het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971.

b) Betaling - Uitvoering.

De kopers moeten alle betalingen in handen van de promotor of op zijn rekening en in Belgische Frank doen. Het opvragen van de gelden zal volgens de overeenkomsten geschieden.

Indien het privaatief de onverdeelde eigendom van meerdere personen is, zijn zij ieder hoofdelijk aansprakelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de bedragen verschuldigd in uitvoering van de overeenkomsten.

De vastgestelde betalingstermijnen zijn steeds benaderend.

Bovendien, in geval van wanbetaling, zal na bevel tot betaling door een deurwaarder dat gedurende dertig dagen zonder gevolg gebleven is, het saldo van de prijs van rechtswege eisbaar worden ingevolge dit bevel, en een nettorente, vrij van alle tegenwoordige of toekomstige belastingen, opbrengen, onder dezelfde voorwaarden als op pagina 18 sub 6 voorzien, hetzij 12% , te rekenen vanaf de dag van betekening van dit bevel tot de dag van betaling. In dit geval zal de promotor het recht hebben om, onverminderd de vordering tot ontbinding en een persoonlijke vordering, de goederen die het voorwerp van het kontrakt met de in gebreke blijvende koper uitmaken, bij openbare verkoping te doen verkopen, overeenkomstig de artikelen 1560 en volgende van de wet van 10 oktober 1967 op de inbeslagneming.

In alle gevallen van gedwongen uitvoering zal de in gebreke blijvende koper schadevergoeding dienen te betalen

waarvan het bedrag niet kleiner zal zijn dan het totale bedrag van de nog verschuldigde sommen en dit met een minimum van dertig procent van de overeengekomen hoofdprijs.

Iedere vertraging van betaling zal de overeengekomen termijn van oplevering mogen verlengen, onverminderd de achterstallige intresten, zoals hierboven voorzien. Tenslotte behoudt de verkoper zich het recht voor, de werken stop te zetten in geval van niet-betaling.

De verkoper zal naar zijn keuze de bevoegde hypotheekbewaarder ervan mogen ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen om de betaling van het saldo van de verkoopprijs op de vastgestelde datum te verzekeren of een conventionele inschrijving mogen nemen waarvan de rang met haar nederlegging bepaald zou worden. Daarom zullen de kopers in de verkoopakte een onherroepelijke volmacht geven om de verkochte goederen te hypothekeren, en dit op eerste verzoek en in voordeel van de verkoper. Deze volmacht zal aan een klerk van het kantoor van de notaris, houder van de minuut van de basisakte, gegeven worden.

c) Regeling - Schema.

Het volgende werd overeengekomen :

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

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

- a. bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst : een voorschot dat de 5% (vijf procent) niet mag overschrijden.
- b. bij het verlijden van de authentieke verkoopakte : de volledige betaling van het bedrag der grondaandelen, met aftrek van het betaalde voorschot; alsook de waarde van de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw, vastgesteld in functie van de hiernavermelde betalingsschaal.
- c. het saldo naarmate van de vordering der werken, in casu op de wijze van de betalingsschaal, zoals bedongen in basisakte.

d) Lasten.

Behalve de aankoopprijs zal de koper moeten betalen en dragen :

1. de kosten van de notariële akte, van de basisakte met reglement van medeëigendom; registratierechten en de B.T.W., alsook alle kosten en rechten die eventueel voortvloeien uit de akte van handlichting, te verlenen door een financieel organisme dat van rechtswege een inschrijving op het verkochte goed geëist heeft ingevolge de aanvraag van waarborg voor de goede afloop door de koper gevorderd; de onroerende voorheffing en alle reeds bestaande taksen en belastingen of diegene die op de verkochte goederen opgelegd zullen worden, met uitzondering van de bouwaks die door de promotor gedragen wordt.

2. de aansluitingskosten op elektriciteit, gas en water voor het gebouw, alsook de plaatsings- en aansluitingskosten van de verschillende gemeenschappelijke meters; (de voorlopige aansluiting en het verbruik op de werf, van water, elektriciteit en telefoon, alsook de aansluiting op de hoofdriool vallen ten laste van de promotor).

3. de plaatsings- en aansluitingskosten der privé water- en elektriciteitsmeters.

4. de aansluitings- en abonnementskosten van de teledistributie (of eventueel van de installatie voor collectieve TV/HF ANTENNES die door de medeëigendom geplaatst worden).

5. zijn aandeel in de eerste gemene lasten en deze van eerste plaatsing, die in een eerste periode door de gemeenschap gedragen hadden of zouden moeten worden, zoals deze lasten in het algemeen reglement van medeëigendom aangaande privaatieve en gemene lasten bepaald zijn.

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

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

6. Laattijdige betaling en verwijlinteresten in geval van geschil :

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

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

Eens de termijn verstreken, zal de koper in gebreke van betaling beschouwd worden en zullen de verschuldigde sommen een interest van twaalf frank ten honderd (12%) per jaar opbrengen, pro rata temporis, te rekenen vanaf de datum van verzending der faktuur en dit van rechtswege en zonder ingebrekestelling, onverminderd hetgeen voorzien op pagina 15 sub b).

C. MANDAAT VAN VOLTOOIING

Door de ondertekening van het verkoopkontraakt, geeft de koper aan de promotor die aanvaardt onherroepelijk volmacht, om de bouwwerken volgens basisakte, plannen en bestekken (beschrijving van werken en materialen) door de promotor goedgekeurd en erkend, te beëindigen. De koper zal bijgevolg de onverdeelde kwotiteiten van het terrein en/of de reeds opgerichte konstrukties ter beschikking van de promotor stellen. Hij zal aan de promotor zijn medewerking verlenen telkenmale hij hierom verzocht wordt, zelfs bij gewone brief.

Door hetzelfde feit geeft hij aan de promotor die aanvaardt eveneens onherroepelijk volmacht, om alle wijzigingen of aanpassingen die hij goedvindt, aan de basisakte aan te brengen, mits de beperkingen hierna voorzien na te leven.

Dit geldt eveneens voor het geval onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in geval er aan- of bijgebouwd zou worden, en om alle nodige wijzigingen aan te brengen betreffende de affectatie der gemene delen, de erfdiensbaarheden, de beschikkingen van de basisakte, evenals voor wat betreft de verdeling der eenheden, duizendsten of andere frakties, doch zulks derwijze dat de persoon die eigenaar wordt of is, in geen geval minder genotsrechten zal hebben, maar wel gelijkwaardige genotsrechten in de privatieven behoudt. Dit alles zonder verhaal noch vergoeding.

D. KREDIETVERLENING, VERVREEMDING, HYPOTHEEKSTELLING TEN LASTE

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

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

19.

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

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

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

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

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

- 1° de Heer Willy-Aloïse BROUCKAERT, Notarisklerk, wonende te Adinkerke;
- 2° Mevrouw Marie-Madeleine DECREUS, Notarisbediende, wonende te De Panne;

Mogende afzonderlijk handelen, die bij ondertekening van de basisakte en huidige algemene verkoopvoorwaarden aanvaard hebben, om op de verkochte goederen op eerste verzoek van de verkoper, hypotheek te verlenen voor een maximum bedrag van de verschuldigde sommen.

Alle eisbare sommen die niet betaald zijn binnen de overeengekomen termijn, zullen een intrest van twaalf ten honderd (12%) ten voordele van de verkoper opbrengen.

E. ALGEMENE AANWIJZINGEN

Er wordt vooral op volgende punten gewezen :

dat de koper geen bezit mag nemen van zijn privaatief vóór de algehele betaling van de koopsom. Wordt aanzien als inbezitneming : het vragen of aanvaarden van de sleutels, het ter plaatse brengen van de meubels, het uitvoeren van versierings- of binnenschilderwerken.

dat de verkoper het recht heeft de werken aan de privaatieve delen van de koper die niet tijdig betaalt stop te zetten en de verbreking van de verkoping of van de uitvoering ervan aan te vragen, telkens met schadevergoeding in zijn voordeel.

dat iedere vertraging in de betaling eenzelfde verlenging van de uitvoeringstermijn meebrengt.

SOLIDARITE :

Tous droits et obligations qui découlent de la présente convention engagent solidairement et indivisiblement les comparants, leurs héritiers et ayants-droits.

DIFFERENDS :

Tous litiges qu'on pourrait susciter au sujet de l'exécution et de l'interprétation de la présente convention seront, selon le montant de l'action, de la compétence exclusive du Juge de Paix du Canton de la situation des immeubles.

DOCUMENTS :

L'acquéreur déclare expressément se trouver en possession des documents suivants: projet ou copie de l'acte de base avec ses pièces annexées, et cela depuis plus de quinze (15) jours antérieurs à la présente convention.

F. MESURES PROVISOIRES :

a/ Assurances :

Le vendeur se réserve le droit de conclure pour un montant suffisant, les premières assurances nécessaires afin de pouvoir à tout moment couvrir pleinement tous les risques d'incendie, d'explosions, de foudre et d'accidents occasionnés par l'électricité. En termes plus généraux, il conclura toutes assurances qui, suivant le règlement de copropriété dont question à l'acte de base, doivent être souscrites.

Les propriétaires qui sollicitent des travaux supplémentaires et des travaux d'amélioration, devront eux-mêmes assurer la plus-value qui peut en résulter.

Ces assurances devront être renouvelées par les copropriétaires avant que n'expire le délai y fixé.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, qui est convoquée et qui délibère comme prévu au règlement de copropriété, prendra à cet égard toutes décisions utiles dès que ce sera nécessaire.

b/ Syndicus :

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

G. DIVERSE BEPALINGEN1. AFSTAND VAN GROND

 1) Het gebouw wordt opgericht op het perceel grond zoals hiervoor beschreven.

Het opleggen van een achteruitbouwzone, de aanleg van wegenis of van groenzone of om het even welke andere overweging, kunnen de promotor ertoe verplichten ten overstaan van de openbare overheden en van de eigenaars van de aanpalende percelen, bepaalde schikkingen te treffen met betrekking tot een gedeelte van de grond.

Door het enkel feit van hun verkrijging geven de verkrijgers onherroepelijk mandaat aan de promotor om, ten overstaan van voornoemde Openbare Overheden en van de eigenaars van de aanpalende percelen, over te gaan tot de vervreemding, de ruiling, het in huur geven of het vestigen van om het even welk zakelijk of verbintenisrecht op gezegd gedeelte grond. Al deze overeenkomsten kunnen zowel ten bezwarende als ten kosteloze titel afgesloten worden.

2) Alleen de promotor heeft het recht op de prijs ingevolge afstand van een gedeelte van de grond.

Deze onherroepelijke volmacht houdt in, dat de promotor alleen gerechtigd is om, in naam van de verkrijgers, doch in het uitsluitend voordeel en voor rekening van de promotor en zonder dat enige verrekening of vergoeding zou verschuldigd zijn aan de gemeenschap of aan de individuele verkrijgers van privatieven, over te gaan tot opmeting en schatting van de grond in kwestie, alle nuttig geachte voorwaarden te bedingen, alle nodige akten te verlijden, alle stukken, plans, lastenboeken en andere dokumenten te onder- tekenen, alle sommen te ontvangen en er geldige kwijting over te geven, alle volmachten te verlenen, met mogelijkheid van indeplaatsstelling, handlichting te geven van alle hypothecaire inschrijvingen, en in het algemeen alles te doen wat nodig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

3) Huidig voorbehoud heeft echter niet tot gevolg dat de promotor verantwoordelijk zou zijn voor of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, bescherming of aanleg van de grond.

2. GEMEEN MAKEN VAN MUREN EN ZIJGEVELS

1) Door het enkel feit van hun verkrijging geven de verkrijgers onherroepelijk volmacht aan de promotor, om over te gaan tot de gemeenmaking van muren en zijgevels.

2) Alleen de promotor heeft recht op de prijs wegens het gemeen maken van muren en zijgevels. Deze onherroepelijke volmacht houdt in, dat de komparant alleen gerechtigd is om, in naam van de verkrijgers, doch in uitsluitend voordeel en voor rekening van de promotor en zonder dat enige verrekening of vergoeding verschuldigd zou zijn aan de gemeenschap of aan de individuele verkrijgers van particulieren, over te gaan tot opmeting en schatting van de muur in kwestie, alle nuttig geachte voorwaarden te bedingen, alle nodige akten te verlijden, alle stukken, plans, lastenboeken en andere dokumenten te ondertekenen, alle sommen te ontvangen en er geldige kwijting over te geven, alle volmachten te verlenen met mogelijkheid van indeplaatsstelling, handlichting te geven voor hypothecaire inschrijvingen en alles te doen wat nodig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

3) Huidig voorbehoud heeft echter niet tot gevolg dat de promotor verantwoordelijk zou zijn voor of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

3. AANSLUITINGEN VAN DE NUTSLEIDINGEN

1. Privatieve delen

Met betrekking tot de aansluiting op de nutsleidingen (water, elektriciteit, gas enzovoort...), het leveren en plaatsen van de meters en het verbruik, wordt het volgende bedongen :

a. het binnenbrengen in het gebouw van de hoofdleidingen van de voorziene nutsleidingen is ten laste van de promotor, evenals de aansluiting op de stadsriolering. De kosten van aansluiting, het verbruik van water, elektriciteit, gas en telefoon op de werf, vallen geenszins ten laste van de kopers.

b. het aansluiten op de nutsleidingen (water, elektriciteit, gas) kan kollektief voor het ganse gebouw zijn of individueel per privaat en dit naar vrije keuze van de promotor. De kosten van aansluiting zijn ten laste van de afzonderlijke verkrijgers of van de gemeenschap der medeëigenaars, al naargelang de aansluiting individueel of kollektief is.

c. de aankoopprijs en plaatsingskosten van de meters zijn ten laste van de afzonderlijke verkrijgers of van

de gemeenschap der medeëigenaars.

ingeval de kollektieve of individuele meters eigendom blijven van de distributiemaatschappijen, zal de huurprijs van deze meters, evenals de eventueel door de distributiemaatschappij geëiste waarborgsommen, ten laste vallen van de gemeenschap der medeëigenaars of van de afzonderlijke eigenaars, al naargelang van het geval.

d. de kosten van onderhoud en vervanging van deze meters zijn steeds ten laste van de gemeenschap indien het een kollektieve teller betreft of van de betrokken eigenaar indien het een individuele teller betreft.

e. in geval van kollektieve meters, zullen de aankoopprijs of de huurprijs voor de meters, de kosten van onderhoud en eventuele vervanging dezer, de eventuele waarborgsommen evenals de kosten van het verbruik van water, elektriciteit en gas, ten laste gelegd worden van de eigenaars en wel als volgt :

hetzij een forfaitair bedrag per appartement of studio, zijnde het totale bedrag van kosten gedeeld door het aantal appartementen;

hetzij een bedrag per appartement of studio, naar verhouding van het aantal delen dat elk appartement of iedere studio in de gemene delen heeft. De algemene vergadering beslist.

f. de verkrijgers geven hierbij, door het enkel feit van hun verkrijging, onherroepelijk volmacht aan de komparant om, in hun naam en voor hun rekening, met de distributiemaatschappijen alle voorwaarden te bedingen met betrekking tot de aansluiting op de nutsleidingen, meters, verbruik en onderhoud en abonnement is het gebouw, voorwerp dezer, en om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen.

De verkrijgers zijn ertoe gehouden deze overeenkomsten over te nemen.

2. Gemene delen

In geval voor de privatieve delen de aansluitingen op de nutsleidingen met individuele meters verwezenlijkt worden, zullen, ten behoeve van de gemene delen, eveneens afzonderlijke meters voorzien worden.

De aansluitingskosten vanaf de hoofdleiding, de aankoopprijs van de meter, de plaatsingskosten ervan of de huurprijs en de eventuele waarborgsommen evenals het verbruik, zijn ten laste van de gemeenschap der medeëigenaars.

Iedere medeëigenaar zal bijdragen in verhouding tot het aantal delen dat zijn privaatief in de gemene delen heeft.

In geval voor de privatieve delen de aansluitingen op de nutsleidingen verwezenlijkt worden langs een kollektieve meter, zal deze meter eveneens de gemene delen bedienen.

Voor wat betreft de aansluitingskosten, de aankoopprijs of de huurprijs, de eventuele waarborgsommen, het verbruik, het onderhoud en de vervanging ervan, wordt verwezen naar wat desbetreffend onder de titel "privatieve meters" bedongen werd.

4. ELEKTRICITEITSBEDELING

1. Indien de distributie-maatschappij voor elektriciteit de plaatsing mocht eisen van een omvormings-verdelingspost (een zogenaamde transformatiecabine) in het gebouw, dan verkrijgt de promotor onherroepelijk volmacht vanwege de verkrijgers om, in hun naam en voor hun rekening, alle voorwaarden te bedingen in verband met de inrichting van deze post en om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen.

2. Ingeval de stroomleverende maatschappij in dit verband zou overgaan tot de aankoop van zulk recht, dan heeft de komparant alleen recht op de prijs. Hij zal voor zijn rekening en uitsluitend in zijn voordeel de prijs hiervoor ontvangen, zonder dat enige verrekening of vergoeding aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privatieven verschuldigd zou zijn.

3. Het lokaal waar gezegde omvormings- en verdelingspost geïnstalleerd zou worden, behoort tot de gemene delen van het gebouw en mag niet door de individuele verkrijgers gebruikt worden.

4. De promotor verklaart dat de stroomleverende maatschappij haar verzocht heeft, hiernavolgende tekst op te nemen in de basisakte van het te bedienen gebouw :

"1. De eigenaar zal aan Intercom een lokaal ter beschikking stellen, bestemd om als elektrische transformatiecabine te dienen voor het spijzen van de openbare netten.

2. De Intercom zal ten allen tijde toegang hebben tot gezegde cabine door een metaaldeur, eigendom van Intercom, voor het nazicht en onderhoud van haar instellingen.

3. Het lokaal wordt aan Intercom ter beschikking gesteld voor gans de duur van de exploitatie, haar opgedragen op het grondgebied van de Gemeente De Panne.

Deze overeenkomst zal opgedragen worden aan elke andere vennootschap of derde, in geval van overname van bovenvermelde exploitatie door inbreng, opslorping, samensmelting of op om het even welke andere wijze.

4. Al de materialen en toestellen in het lokaal geplaatst door Intercom, zijn en blijven haar eigendom.

De Intercom verbindt zich ertoe, de gehuurde lokalen in hun oorspronkelijke staat te herstellen op het ogenblik dat zij die niet meer nodig heeft voor het gebruik vermeld in artikel 1 hierboven.

5. Het oprichten van deze cabine zal toelaten de elektrische instellingen van de eigenaar aan te sluiten voor een te leveren elektrische energie. De kosten van de verbinding zijn echter ten laste van de eigenaar.

6. De toegang tot de cabine is aan iedere persoon vreemd aan de Intercom streng verboden. De Intercom is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het niet-naleven van dit verbod.

7. Het is verstaan, dat Intercom burgerlijk verantwoordelijk blijft voor alle ongevallen of schade veroorzaakt door haar inrichtingen.

8. Alle onkosten die voortspruiten uit de desbetreffende overeenkomst, zijn ten laste van Intercom".

5. TELEVISIE-RADIO ANTENNE, TELEVISIE-RADIO DISTRIBUTIE

1/ Televisie-Radio Antenne

1. Voor het gebouw is slechts één gemeenschappelijke antenne toegelaten. Indien de promotor tijdens de afwerking van het gebouw een dergelijke gemeenschappelijke antenne zou laten plaatsen door derden, dan zullen de verkrijgers gehouden zijn deze antenne over te nemen onder de voorwaarden door de promotor bedongen.

Een gedeelte van de kosten van deze antenne, onder andere deze in verband met de kablering en met de aansluitdoos, vallen rechtstreeks ten laste van de verkrijgers van de appartementen en studio's, en zullen dan ook door de verkrijgers rechtstreeks aan de installateur betaald moeten worden.

2. Indien de promotor ertoe zal besluiten zelf geen gemeenschappelijke antenne te plaatsen, zal de algemene vergadering ertoe gehouden zijn een gemeenschappelijke antenne op te richten of te doen oprichten of aan te sluiten bij de radio- en televisiedistributie.

3. Alle mogelijke onkosten betreffende de gemeenschappelijke antenne, zoals onder andere installatiekosten, kosten van onderhoud en verzekering, zullen gedragen worden door alle eigenaars, zelfs door hen wier privaatief niet aangesloten is op de gemeenschappelijke antenne.

Na de ingebruikname van de antenne zal omtrent onderhoud, wijziging en eventuele uitbreiding der ontvangstmogelijkheden beslist worden door de algemene vergadering der eigenaars, bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Wijzigingen en/of uitbreidingen vallen eveneens ten laste van alle eigenaars in het gebouw, in verhouding tot hun eenheden.

4. In aansluiting met wat voorafgaat wordt bepaald, dat de promotor en/of een door haar erkende installateur het recht heeft, naastliggende gebouwen op de antenne aan te sluiten, zo deze door het gebouw, voorwerp van deze akte, in de normale radio- en televisieontvangst gehinderd zouden zijn.

In zulke gevallen zullen de onkosten van mogelijke aansluitingen volledig ten laste vallen van hen die aansluiten, met bovendien de verplichting tussen te komen in onderhoud, verzekering, herstelling en dergelijke van antenne met bijhorigheden en dit in de proportie door de zaakvoerder te bepalen, dit wil zeggen : in dezelfde verhouding als voor de appartementen in het behandelde gebouw.

Verder wordt uitdrukkelijk bedongen dat, ingeval de promotor op de onmiddellijk aanpalende percelen een hoogbouw zou oprichten, de antenne van het gebouw zal mogen aangewend worden voor deze eventuele aanpalende gebouwen; zulks echter mits aanpassing van de installatie, indien nodig. In dergelijk geval zullen onderhoud, herstelling, vervanging, verzekering en dergelijke over de aangesloten gebouwen verdeeld worden, in functie van het aantal appartementen per gebouw.

Wat voorafgaat onder dit punt wordt enkel ten titel van inlichting gegeven.

De voorziene mogelijkheden zijn niet beperkend opgevat en de promotor en/of de door haar erkende installateur zullen de toepassingen van het voorafgaande principe mogen uitbreiden naargelang van de technische mogelijkheden en/of noodwendigheden. Dit alles zonder enig verhaal vanwege de verkrijgers van privatieve elementen in het gebouw, hetzij tegen de promotor, hetzij tegen de door haar erkende installateur.

5. In acht genomen de voorziene hoogte van het gebouw, zal de uitvoering van de antenne en andere ontvangst-apparatuur moeten beantwoorden aan de eventuele beschikkingen van de regie der luchtwegen.

2/ Televisie en Radio-distributie

1. Promotor verkrijgt hierbij onherroepelijk volmacht vanwege de verkrijgers om, in hun naam en voor hun rekening alle voorwaarden te bedingen met de radio- en de televisiedistributiemaatschappij in verband met de installatie van radio- en televisiedistributie in het gebouw, voorwerp dezer, en om alle mogelijke akten in dit verband te onderteekenen.

De verkrijgers zijn er dan ook toe gehouden de door promotor aangegane kontrakten zonder enig voorbehoud te eerbiedigen en voort te zetten.

2. Ingeval de maatschappij zou overgaan tot de aankoop van welkdanig recht, dan heeft de promotor alleen recht op de prijs. Hij zal voor zijn rekening en uitsluitend in zijn voordeel, de prijs hiervoor ontvangen, zonder dat enige verrekening of vergoeding aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privatieven zou verschuldigd zijn.

3. De lokalen of plaatsen waar de verschillende eenheden van de installatie geplaatst zullen worden, behoren tot de gemene delen.

4. Verder wordt uitdrukkelijk bedongen dat :

a. De installaties en materialen exclusief eigendom blijven van de radio- en televisiedistributiemaatschappij.

De medeëigenaars verzaken het recht van natrekking in te roepen wat deze installaties en materialen betreft.

b. De toegangswegen naar en rond het geplaatst materiaal mogen betreden worden, zowel bij dag als bij nacht, door de afgevaardigde van de radio- en televisiedistributiemaatschappij, met het oog op alle exploitatiedoeleinden.

c. Alle mogelijke onkosten, zoals de installatiekosten, de kosten van onderhoud en verzekering, volledig ten laste van de maatschappij zijn. Wijzigingen en uitbreidingen van de ontvangstmogelijkheden vallen eveneens ten laste van de maatschappij.

6. LIFTEN

1. De installatie van liften is voorzien voor de bediening van de kelderverdieping, het gelijkvloers en de verdiepingen, doch niet voor de zolderverdieping.

2. De kosten van onderhoud, herstelling, nazicht - door een erkend organisme - en verzekering, zijn ten laste van alle eigenaars.

3. De installatie van een telefoon in de lift zal slechts geschieden ingevolge een beslissing van de algemene vergadering der medeëigenaars en op hun kosten.

7. OPEN HAARDEN

De gebruikers van open haarden dienen zich in ieder geval te schikken naar de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 27 juli 1971 betreffende de luchtverontreiniging (verschenen in het Belgisch Staatsblad van vijf augustus negentienhonderd éénenzeventig).

8. BRANDVOORZORGSMAATREGELEN EN MAATREGELEN TEGEN ----- LUCHTVERONTREINIGING. -----

Indien de overheid of de verzekeringsmaatschappij het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen de kosten daaraan verbonden, namelijk huur, onderhoudskosten en andere, ten laste vallen van de verkrijgers van de appartementen en andere privaatieve elementen, in evenredigheid tot hun aantal delen in de gemeenschappelijke delen.

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

(Iedere eigenaar van een privaatief is verplicht, op de meest geschikte plaats, een blusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert, kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen. Dit alles natuurlijk op uitsluitende kosten van de betrokken eigenaars).

9. GARAGES EN PARKINGS -----

1. Garages

De promotor behoudt zich het recht voor de bestemming van de garages te wijzigen.

2. Parkings of autostandplaatsen

Een parking of autostandplaats is een standplaats voor auto, afgebakend door op de grond getrokken verflijnen.

Een parking is een privaatief lot dat verkocht kan worden zoals elk ander privaatief lot.

Indien een parking bestemd wordt voor de plaatsing van twee voertuigen die na elkaar dienen geplaatst te worden, dan kan deze parking slechts aan één en dezelfde verkrijger verkocht worden.

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

De promotor heeft ten allen tijde het recht om de parkings om te vormen in garages of boxen.

10. STAPELPLAATSEN -----

1. De promotor behoudt zich het recht voor om meerdere aan elkaar palende parkings en/of boxen of zolders tot één enkel privaatief lot om te vormen en het door middel van muren, poorten en traliewerk af te sluiten.

Het nieuwe lot dat aldus tot stand gebracht wordt, kan, behoudens tot het stallen van voertuigen, als opslagplaats voor allerlei voorwerpen aangewend worden.

Aan gezegd lot zal een aantal eenheden in de gemene delen toegerekend worden gelijk aan de som van de eenheden toegekend aan de samengevoegde privatieven.

2. De promotor behoudt zich hetzelfde recht voor met betrekking tot de parkings en/of boxen of zolders die tegenover elkaar gelegen zijn, op voorwaarde dat zij aan het uiteinde van de gemeenschappelijke gangen gelegen zijn en wel zó dat de normale toegang tot andere privatieven niet afgesneden wordt.

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

3. In de hypothesen voorzien onder 1. en 2. hierboven, dient de eigenaar der stapelplaatsen de nodige verzekering af te sluiten, konform aan de bepalingen voorzien onder het hoofdstuk "Verzekeringen" hiervoor.

11. PRIVATIEF LOT ZONDER EENHEDEN IN DE GEMENE DELEN

De promotor behoudt zich het recht voor om private loten zonder eenheden in de gemene delen in te richten, zoals provisiekelders, reservekelders enzovoort...hoewel niet uitdrukkelijk als privaat in deze beschreven.

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

Een dergelijk lot kan door de promotor slechts verkocht of afgestaan worden aan een verkrijger van een ander privaat lot in het complex.

Deze laatste kan het bedoelde lot nooit vervreemden noch ruilen of met om het even welk zakelijk recht belasten, onafhankelijk van het privaat lot waarmee het verbonden is.

Hij zal het nochtans wel aan een andere medeëigenaar van het gebouw kunnen verkopen of afstaan.

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

Vanaf het ogenblik dat de promotor geen eigenaar meer is van eenheden in de gemene delen van het gebouw (en ten vroegste bij de definitieve oplevering van de gemene delen), zullen de onverkochte loten waaraan geen eenheden in de gemene delen werden toebedeeld, ten kosteloze titel aan de gemeenschap der eigenaars overgedragen worden. Deze laatste zal, bij eenvoudige meerderheid, over hun bestemming beslissen.

MEEFENTE 8470 DE PANNE

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
op 14 december 1976

Aanvraag Nr 65/76

Aanwezig: R. VERSTEELE, Burgemeester-Voorzitter,
R. BERTEN, A. BOONEFAES en H. DEHOUCK, Schepenen,
D. WITDOUCK, Secretaris.

Dossiernr. Stedebouw 037.564/76

BOUWVERGUNNING B

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

27 MEI 1977

Gelet op de aanvraag ingediend door M. pvba. IMMOMAR, L. Bekaertlaan 4, Xachtem

met betrekking tot een perceel gelegen H. Consc. encelaan
en strekkende tot oprichten appartementsgebouw

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 22.10.76
Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 89, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;
Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorstellen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 29.7.70 EPA 12 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet;

(2) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkavelingsvergunning verleend is; dat deze vergunning niet vervallen is;

(3) Gelet op de beslissing van omkleed voorstel van van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld

(1) plan van aanleg
(2) verkavelingsplan;

(3) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is;

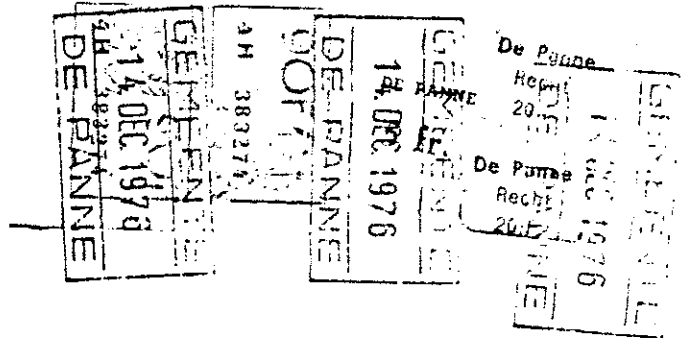
(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;
(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;
(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;
(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Gelet op het gunstig advies dd. 10.12.76 van de Gemachtigde Ambtenaar in verband met de toepassing van art. 51 op het betrokken bouwdoossier (037.564/76);

BESLUIT:

Artikel 1. - De vergunning wordt afgegeven aan M. pvba. IMMOMAR

- de helling der garage-inrit dient de terzake geldende voorschriften te respecteren, die ertoe genooddacht.
- boven op het technisch verdiep is geen enkele constructie meer toegelaten (geen liftcabines, geen schouwen),
- de kokers voor de verluchting der garages mogen niet uitsteken in de zone non-aedificandi.



Art. 2 (4) - De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.

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

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

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

VANWEGE HET COLLEGE:

De Secretaris,

De Burgemeester,



Getekend "ne varietur" door partijen en gehecht aan een basis-
akte des ambts van Notaris Marc SIMPELAERE te De Panne, in dato
twee juni negentienhonderd zevenenzeventig.

Hammur
hls



Boekt 115 blad 44 verzonden
te Veurne, de negentien juni negentienhonderd zevenenzeventig
1900 Boek 115 blad 44 vak 12
Ontvangen twee juni negentienhonderd zevenenzeventig
(225 F) De Ontvanger, *a.l.*

W. Rousseuw

W. ROUSSEUW