

STATUTEN VAN de “Residentie TJAIKOVSKI” te 1780 WEMMEL
Jozef Bogemansstraat 53
Inhoudstafel

DEEL I : UITEENZETTING	pag. 5
<hr/>	
A. Beschrijving van het goed en oorsprong van eigendom.	5
B. Bijzondere voorwaarden vermeld in de eigendomstitels.....	6
C. Stedenbouwkundige vergunning	7
D. Voorbehoud van rechten - Wijzigingen	8
E. Bepalingen in verband met het Bodemsaneringsdecreet.....	9
DEEL II : BASISAKTE	10
<u>Hoofdstuk I - Stelsel van mede-eigendom</u>	10
<u>Hoofdstuk II - Beschrijvende staat van het gebouw met toebedeling van aandelen in de gemene delen</u>	15
I. Gelijkvloers.....	15
II. Eerste verdieping	17
III. Tweede verdieping en derde verdieping.....	18
<u>Hoofdstuk III - Overzichtstabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen</u>	20
<u>Hoofdstuk IV - Bijzonderheden</u>	20
I. Elektriciteit.....	20
II. Water.	20
III. Centrale verwarming	20
IV. Tellers	20
V. Garages en kelders - bergingen.....	21
VI. Tuinen	21
VII. Tenlasteneming van de gemeenschappelijke lasten en openbare kosten	21
VII. Voorbehoud voor de gemeenschap van de scheidingsmuren	21
<u>Hoofdstuk V - Conventionele erfdienstbaarheden of erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader</u>	22
DEEL III : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM	22
<hr/>	
<u>Hoofdstuk I : Algemeenheden</u>	22

<u>Hoofdstuk II : Rechtspersoonlijkheid van de Vereniging van</u>	
<u>Mede-eigenaars</u>	23
artikel 1 : Rechtspersoonlijkheid	23
artikel 2 : Benaming	23
artikel 3 : Zetel	23
artikel 4 : Vermogen en doel	23
artikel 5 : Tenuitvoerlegging ingevolge veroordeling	23
artikel 6 : Ontbinding	23
artikel 7 : Vereffening	24
<u>Hoofdstuk III : Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking</u>	
<u>tot de privatieve en gemeenschappelijke delen</u>	24
artikel 8 : Algemene principes	24
artikel 9 : Veranderingswerken - onderhoud - herstellingen heropbouw	24
artikel 10 : Rechtsvorderingen	25
artikel 11 : Verplichtingen in geval van eigendomsoverdracht	27
artikel 12 : Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen	28
<u>Hoofdstuk IV : De gemeenschappelijke lasten - Criteria en berekenings-</u>	
<u>wijze van de verdeling van deze lasten - Ontvangsten</u>	28
artikel 13 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten	29
artikel 14 : Verdeelsleutel der lasten	29
artikel 15 : Werkkapitaal - Reservekapitaal - Afrekening	29
artikel 16 : Verzekeringen	30
artikel 17 : Ontvangsten	31
artikel 18 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen	32
<u>Hoofdstuk V : De algemene Vergadering</u>	33
artikel 19 : Gewone en bijzondere algemene vergadering - Plaats der vergaderingen	33
artikel 20 : Samenstelling van de algemene vergadering	34
artikel 21 : Bijeenroeping van de algemene vergadering	34
artikel 22 : Bureau van de vergadering	34
artikel 23 : Aanwezigheidsquorum	35
artikel 24 : Meerderheidsvereiste	35
artikel 25 : Stemrecht - Vertegenwoordiging	36
artikel 26 : Agenda	36
artikel 27 : Raad van Beheer	36
artikel 28 : Verdaging van de vergadering	36
artikel 29 : Notulen van de algemene vergadering	36
<u>Hoofdstuk VI : Syndicus</u>	37
artikel 30 : Benoeming - Beëindiging - Bekendmaking -	

Aansprakelijkheid	37
artikel 31 : Bevoegdheden	38
artikel 32 : Bezoldiging.....	39
artikel 33 : Persoonlijk of tegenstrijdig belang.....	39
DEEL IV : VOLMACHT	40
DEEL V : REGLEMENT VAN ORDE (bijlage 5).....	
artikel 1 : het opstellen en wijzigen van het reglement.....	
artikel 2 : Mededeling en tegenstelbaarheid van dit reglement.....	
artikel 3 : Bestemming van de lokalen	
artikel 4 : Uitzicht en gebruik van de gemene delen	
artikel 5 : Uitzicht der privatieve delen van buitenuit	
artikel 6 : Publiciteit.....	
artikel 7 : Dieren.....	
artikel 8 : Rust.....	
artikel 9 : Verhuur	
artikel 10 : Onderhoud van de gemene delen - personeel - schoorstenen septische put - bloembakken - vuilniscontainer.....	
artikel 11 : Verhuizingen	
artikel 12 : Het oplossen van geschillen.....	
artikel 13 : Veiligheid.....	
artikel 14 : Keuze van woonplaats	
DEEL VI : KOHIER DER VERKOOPSVOORWAARDEN (bijlage 6)	
artikel 1 : Clause van afwezigheid van waarborg van oppervlakte	
artikel 2 : Erfdienstbaarheden	
artikel 3 : Eigendom en genot	
artikel 4 : Verzekeringen	
artikel 5 : Herziening van de prijs	
artikel 6 : Opleveringen	
artikel 7 : Verbod tot vervreemding	
DEEL VII : BESCHRIJVENDE STAAT VAN DE WERKEN EN MATERIALEN (bijlage 7).....	

Het jaar tweeduizend en zes.

Op negen juni.

Voor Stefaan Van den Eynde, notaris te Meise.

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap "**LLYDA**", met maatschappelijke zetel te 1785 Merchtem, Koning Albertstraat 108 bus 1.

Ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0454.789.151 en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer BE454.789.151.

Opgericht bij akte verleden voor notaris André De Ryck te Asse, op dertien maart negentienhonderd vijftien, gepubliceerd bij uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht april daarna, onder nummer 950408-188, waarvan de statuten werden gewijzigd bij akte van ondergetekende notaris Stefaan Van den Eynde op eenendertig oktober tweeduizend en één, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig november daarna onder nummer 20011123-217.

Hier vertegenwoordigd door de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Construct Projects", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1745 Opwijk, Ringlaan 215, ingevolge een authentieke volmacht verleden voor ondergetekende notaris Stefaan Van den Eynde op zesentwintig november negentienhonderd zeventien, waarvan een uitgifte op het zesde hypotheekkantoor van Brussel werd neergelegd samen met een uitgifte van een akte van ondergetekende notaris Stefaan Van den Eynde van tien november tweeduizend en drie, overgeschreven op voornoemd hypotheekkantoor op eenentwintig november daarna, onder het nummer 053-T-21/11/2003-08350.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Leo De Block, toen te Sint-Amands op acht mei negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig mei daarna onder nummer 900530-409.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering, waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door ondergetekende notaris Stefaan Van den Eynde op drie mei tweeduizend en vier, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht juni daarna onder het nummer 0083080.

Ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0440.565.387 en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer BE440.565.387.

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Construct Projects" is hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 9 van haar statuten door haar statutaire zaakvoerder de heer Talemans Daniël André Ivo Albert,

wonend te Watrange (Groot-Hertogdom Luxemburg), rue Abbé Welter 31, benoemd in deze opdracht door de algemene vergadering van zestien juni negentienhonderd drieënnegentig, waarvan sprake hierboven, gepubliceerd in de voormelde bijlage van het Belgisch Staatsblad van tien juli daarna. Welke verschijnende vennootschap, vertegenwoordigd zoals gezegd, aan de ondergetekende notaris, heeft uiteengezet wat volgt :

DEEL I : UITEENZETTING

A. Beschrijving van het goed.

De Naamloze Vennootschap "Llyda" is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

Gemeente WEMMEL (voorheen Wemmel) :

Een perceel bouwgrond aan de Bogemansstraat, thans en volgens titel bekend ten kadaster wijk B nummer 387/H/4 en deel van nummer 387/B/4, groot volgens titel vijf are veertien centiare (05a 14ca).

Oorsprong van eigendom.

De naamloze vennootschap "Llyda" is eigenaar van voorschreven goed om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "D & B IMMO naamloze vennootschap voor de studie en het beheer van onroerende goederen", in het kort "D & B Immo", te 1120 Brussel, krachtens een verkoopakte verleden voor ondergetekende notaris Stefaan Van den Eynde en notaris Jean-Philippe Lagae te Brussel op zes juli tweeduizend en vijf, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op tien augustus daarna onder nummer 53-T-10/08/05-6448.

De naamloze vennootschap "D & B Immo" was eigenaar van voorschreven goed om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van 1) mevrouw Huylebroek Magdalena Josephina Francisca, gepensioneerd, weduwe van de heer Bollaerts Louis te Antwerpen; 2) mevrouw Bollaerts Liliane Celine Xavier, gepensioneerd, weduwe van de heer De Cooman Paul te Edegem; en 3) mevrouw Bollaerts Arlette Eveline Omer, gepensioneerd, echtgescheiden, te Wemmel, krachtens een verkoopakte verleden door geassocieerd notaris Luc Verhasselt te Wemmel, met tussenkomst van notaris Hugo Kuijpers te Leuven (Heverlee) op zeventien februari tweeduizend en vier, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op zestien maart daarna, onder het nummer 053-T-16/03/2004-02069.

Oorspronkelijk was voorschreven goed onder grotere oppervlakte eigendom van de heer Bollaerts Louis en en zijn echtgenote mevrouw Huylebroek Magdalena Josephina Francisca, om het als volgt te hebben aangekocht :

- deels voor een oppervlakte van zeven are vierenzeventig centiaren (07a 74ca) van mevrouw Mennekens Marthe Jeanne Ernestine, echtgenote van de heer Theunis Georges Joseph René Eugène Theunis, te Wemmel, krachtens een verkoopakte verleden door notaris Joseph Vanden Broeck, toen te Wemmel op dertien oktober negentienhonderd vijftig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op achtentwintig oktober daarna, boek 1061 nummer 6.

- deels voor een oppervlakte van zeven aren vierenzeventig centiaren (07a 74ca) van de heer Mideleair Désiré Ghislain en zijn echtgenote mevrouw Latour Louisa Françoise, beiden te Wemmel, krachtens een verkoopakte verleden voor voornoemde notaris Joseph Vanden Broeck op negentien augustus negentienhonderd éénenzestig, overgeschreven.

De villa, die op dit deel stond, werd door de echtgenoten Huylebroek-Bollaerts verkocht met een deel van de bijhorende grond, groot volgens meting vier aren tweeënveertig centiaren negenentachtig tienmilliaren (4a 42ca 89tma) aan de heer De Bondt Jozef Hendrik Gustaaf en zijn echtgenote mevrouw Platteau Odette Elisa Louisa, beiden te Wemmel ingevolge akte verleden voor notaris Jan Van Winckel, te Lokeren op twaalf april negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven.

- Bij administratieve akte verleden voor de Burgemeester van de Gemeente Wemmel op negenentwintig april negentienhonderd zeventig werd een strook grond gelegen langsheen de Bogemansstraat, gekadastraerd wijk B deel van nummers 387/W/2 en 387/U/2 groot één are drieënveertig centiare éénentachtig tienmilliare onteigend.

De heer Bollaerts Louis, voornoemd is testamentloos overleden te Jette op dertig september negentienhonderd negenennegentig, nalatende voor enige wettige en reservataire erfgenamen, zijn overlevende echtgenote mevrouw Huylebroek Magdalena en zijn twee dochters mevrouw Bollaerts Liliane en mevrouw Bollaerts Arlette, beiden voornoemd.

B. Bijzondere voorwaarden vermeld in de eigendomstitel.

De akte van notarissen Stefaan Van den Eynde te Meise en Jean-Philippe Lagae te Brussel, verleden op zes juli tweeduizend en vijf, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom bedingt letterlijk wat volgt :

"In dit verband verwijst de voormelde akte van notaris Luc Verhasselt met "tussenkomst van notaris Hugo Kuijpers te Heverlee van zeventien februari "tweeduizend en vier naar een akte verleden door notaris Joseph Vanden "Broeck toen te Wemmel op dertien oktober negentienhonderd vijftig, die "bepaalde hetgeen hierna letterlijk wordt weergegeven :

"In een akt verleden voor Notaris Jan - Corneel Vanden Boeck, onzen "voorganger te Wemmel, den twintigsten Februari negentienhonderd twintig

""en den veertien Mei van zelfde jaar, is er vermeld dat de koopers van den
""grond, waarop de hierbij verkochte villa is gebouwd, zich het recht ontzeggen
""op dezen grond fabrieken of werkhuizen te bouwen die van aard zijn de
""naburige gebouwen te benadeelen.

""In voormelden akt verleden voor den ondergeteekenden Notaris, den
""tweeden October negentienhonderd zevenenveertig is er onder andere
""vermeld :

""""Stipulations spéciales : La venderesse fait observer ici :

""""a) Que le faitage du toit central recouvrant les deux villas n°136 et 138 est
""""commun entre les deux propriétés et que les deux versants de ce toit
""""(versant gauche n° 136 et versant droit n°138) sont couverts de tuiles
""""faitières communes.

""""b) Que la citerne se trouvant derrière la bâtisse centrale à l'intersection des
""""deux villas sert pour la captation des eaux pluviales des deux villas.

""""c) Que la toiture en zinc, recouvrant la partie annexe des deux habitations,
""""n' a pas de limite définie entre les deux propriétés n° 136 et 138.

""""d) Que le jardin entre les susdites propriétés n'est pas clôturé; et

""""e) Que les fenêtres du bâtiment central donnant sur le jardin, tant pour le
""""bien ci-vendu que pour le n° 138, au rez de chaussée, à l'étage et aux
""""combles ne se trouvent pas à la distance légale.

""""La dame acquéreuse devra respecter les communautés décrites ci-avant
""""sub littera a et b et l'entretien s'en fera à frais communs entre les propriétés
""""des deux villas ou leurs ayants droit. La servitude décrite ci-avant sub
""""littera e, devra être respectée également par les acquéreurs ou leurs
""""ayants droit. Quant à celles décrites sub littera c et d, les acquéreurs
""""auront à se clôturer à frais communs avec les propriétaires du n° 138 ou
""""ses ayants droit. Le tout sans l'intervention de la dame venderesse, ni
""""recours contre elle.""""

C. Stedenbouwkundige vergunning.

Op voorschreven grond heeft de verschijnende vennootschap het voornemen, op haar kosten en risico's, een appartementsgebouw op te richten, genaamd "Residentie Tjaikovski", omvattende een gelijkvloers en drie verdiepingen, volgens plannen opgesteld op éénentwintig september tweeduizend en vier, door het Architectenbureau Balcaen te Wommel, Obberg 129.

Voor deze plannen werd door het College Van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wommel in haar zitting van zesentwintig januari tweeduizend en vijf een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd met als referentie "Aanvraagnummer 08.30/982004, dossiernr. Stedenbouw : 334/AB/100779/05". Deze plannen (twee in getal) en de stedenbouwkundige vergunning werden door de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap overhandigd

aan ondergetekende notaris om aan onderhavige akte te worden gehecht, na door hem en de notaris "ne varietur" te zijn geparafeerd.

Deze plannen, die niet onderworpen zijn aan de formaliteit van de overschrijving op het hypotheekkantoor, omvatten :

Plan 1/2 A : plannen

Plan 2/2A : doorsnede gevels - inplanting.

Bovendien overhandigt de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap uitvoeringsplannen van de verschillende verdiepingen om aan onderhavige akte te worden gehecht, na door hem en de notaris "ne varietur" te zijn geparafeerd.

D. Voorbehoud van rechten - Wijzigingen.

De plannen van het gebouw zijn gegeven ten titel van inlichting en zolang de constructie niet volledig voltooid is, zullen ze steeds kunnen gewijzigd worden door de verschijnende vennootschap op voorwaarde echter dat de wijzigingen in geen enkel geval de stevigheid van het gebouw noch het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars schaadt.

De wijzigingen mogen nooit noch het volume noch de oppervlakte verminderen van de privatieve elementen welke reeds zouden verkocht zijn.

Meer in het bijzonder behoudt de verschijnende vennootschap zich het recht voor om tot aan het voltooiën van de constructie:

1° de oppervlakte van de gemene delen te wijzigen, zoals bijvoorbeeld de hall om er mede een appartement of een privaat lokaal te vergroten of er andere privatieve lokalen mee bij te maken; deze wijzigingen zijn slechts aangehaald ten titel van voorbeeld;

2° de binnenverdeling van de privatieve delen te wijzigen of één of meerdere kamers van het ene privaat bijvoegen bij het aanpalend privaat;

3° twee of meerdere privatieven van hetzelfde verdiep samenvoegen tot één privaat; twee of meer privatieven van verschillende verdiepingen, die elkaar raken met vloer en plafond samen te voegen tot één privaat door middel van privatieve binnentrappen; het totaal der tienduizendsten van het nieuw gevormde privaat zal moeten overeenstemmen met het totaal toebedeeld aan deze privatieven vóór hun transformatie;

4° na wijziging terugkeren naar het aanvankelijk concept of naar eender welk concept;

5° een appartement op te delen in twee flats;

6° het plaatsen van bijkomende steunbalken en -kolommen op last van de architect, de ingenieur of elke andere bevoegde instantie of overheid ;

7° het samenvoegen van staanplaatsen evenals het omvormen van staanplaatsen in garages;

8° de oppervlakte van de balkons op de verdiepingen te wijzigen teneinde een

grotere lichtinval mogelijk te maken op de lager gelegen verdiepingen.

9° in de appartementen van de bovenste verdieping een aparte schouw plaatsen waarin een open haard, allesbrander, cassette of een gelijkaardig soort element kan worden geplaatst.

Ingeval van wijziging hetzij aan gemene delen hetzij aan privaatieve delen zullen de werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van een architect.

De wijzigingen waarvan sprake hierboven zullen vastgesteld worden in een wijzigende basisakte of in de verkoopakte van het betrokken gewijzigd appartement of lokaal waaraan in voorkomend geval een plan zal aangehecht worden, waarop de aangebrachte wijzigingen aan de oorspronkelijke binnenindeling afgebeeld staan,

De kosten van de wijzigende basisakte zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, indien de wijzigingen aan het gebouw hun oorzaak vinden in elementen onafhankelijk van de wil van de verschijnende vennootschap; bijvoorbeeld wanneer de brandweervoorschriften tussen de goedkeuring van de oorspronkelijke plannen, aangehecht aan de oorspronkelijke basisakte, en de dag van de brandweerinspectie van het gebouw na de oplevering, verplicht gewijzigd werden en deze wijziging ook een wijziging van de basisakte noodzakelijk maakt.

De maten vermeld op het plan zijn deze tussen metselwerk, plakwerken niet inbegrepen. Zij zijn slechts gegeven ten titel van inlichting.

Een afwijking of tolerantie van zeven ten honderd (7%) tussen het plan en het uitgevoerde werk is toegelaten zonder enige vorm van vergoeding of verhaal.

Indien het verschil groter is dan zeven ten honderd (7%), zal het nooit als voorwendsel kunnen dienen voor een vordering tot ontbinding; het verschil tussen, enerzijds de bebouwde oppervlakte volgens plan, verminderd met de toegelaten zeven ten honderd (7%) tolerantie en anderzijds de werkelijk uitgevoerde oppervlakte, zal evenwel het voorwerp uitmaken van een schadevergoeding.

Deze schadevergoeding zal gelijk zijn aan het overeenkomstig percentage van de totale verkoopprijs van het betreffende privaatief.

De verschijnende vennootschap mag bepaalde materialen vervangen door gelijkaardige materialen op voorwaarde dat de kost van deze laatste vervangingsmaterialen niet lager is dan deze van de voorzienen materialen, waarvan zij het bewijs zal moeten voorleggen.

E. Bepalingen in verband met het Decreet betreffende de Bodemsanering.

1. De verschijnende vennootschap verklaart bij monde van haar vertegenwoordiger, dat er op de gronden, voorwerp van onderhavige akte bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die

bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet van het Vlaams Parlement.

2. De verschijnende vennootschap verklaart bij monde van haar vertegenwoordiger, met betrekking tot voormelde gronden geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichtingen, gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

3. Betreffende de voorschreven gronden werden door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op én maart tweeduizend en vijf, twee bodemattesten afgeleverd luidende als volgt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van "verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de "OVAM."

4 Ten slotte verklaart de verschijnende vennootschap bij monde van haar vertegenwoordiger dat zij sinds de datum van deze attesten en tot op heden, niet door OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan deze attesten.

DEEL II : BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap ondergetekende notaris verzocht als volgt de statuten van voormeld gebouw op te stellen.

Hoofdstuk I. Stelsel van mede-eigendom.

De verschijnende vennootschap verklaart bij monde van haar vertegenwoordiger voorschreven gebouw te willen plaatsen onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig de artikels 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (ingevoerd bij de Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig).

Het gebouw zal derhalve bestaan uit :

- enerzijds : de gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars; en
- anderzijds : de privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

Elk element van het gebouw zoals appartement of autostaanplaats bevat naast het privaat gedeelte een aantal aandelen uitgedrukt in tienduizendsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond die er het noodzakelijk en onafscheidbaar accessorium van is.

Deze aandelen in de gemene delen behoren in mede-eigendom en gedwongen

onverdeeldheid toe aan de eigenaar van het betrokken privaatief. Elk van de privaatieve delen van het gebouw met als accessorium een deel in de gemene delen vormt een afzonderlijke eigendom, waarover individueel kan worden beschikt en die met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw die dienstig zijn voor de verschillende privaatieve delen of voor sommige van hen en in het algemeen al wat niet privaatief is of wat door de niet met onderhavige akte strijdige gebruiken, de wet of de rechtspraak beschouwd wordt als zijnde gemeenschappelijk, te weten :

1. Grond.

De grond, bebouwd of niet-bebouwd, is gemeenschappelijk.

2. Steunmuren alsook de funderingen, het betonnen skelet van het gebouw, balken, pijlers, vloerplaten en dergelijke zijn gemeenschappelijk.

Steunmuren zijn deze muren die hun fundering hebben in de grond, en die, wanneer zij vernield worden, de stabiliteit van het gebouw in gevaar brengen.

De muren die de eventueel de koer omsluiten zijn eveneens steunmuren. Indien deze muren vernietigd worden, zijn de tuinen en de koeren niet langer afgesloten, wat een bedreiging is, niet alleen voor de veiligheid van het gelijkvloers, maar eveneens voor de verdiepingen.

3. Binnenmuren die twee privaatieven scheiden.

Een binnenmuur, die twee privaatieven scheidt en die geen steunmuur is, is slechts gemeenschappelijk aan deze twee privaatieven, omdat hij tot het exclusief gebruik dient van de twee privaatieven die hij scheidt.

4. Muur die een privaatief van een gemeenschappelijk deel scheidt.

De muur die een privaatief van een gemeenschappelijk deel scheidt, moet beschouwd worden als gemeenschappelijk aan dit privaatief lot en de mede-eigendom.

5. Binnenmuur in een privaatief.

De muren die verschillende ruimten binnenin een privaatief scheiden zijn privaatief, voor zover het geen steunmuren zijn.

6. Afsluitingsmuren.

De muren die de koeren en tuinen afsluiten, genaamd afsluitingsmuren, of de mandelige helft ervan, zijn gemeen. Hiermee moet gelijkgesteld worden : hekken en elke andere afsluiting met dezelfde functie.

7. Bekleding en bepleistering van gemene muren.

De bekleding en bepleistering van gemene muren zijn privaatief aan de binnenkant van privaatieve lokalen. Zij zijn gemeen aan de buitenkant.

8. Ruwbouw van plafonds en vloeren.

De ruwbouw van plafonds en vloeren zijn gemeen, evenals de bekleding en de

beploistering van de plafonds en de afwerking van de vloeren in de gemene delen.

9. Schoorstenen en verluchtungskokers.

Deze zijn gemeen in al hun onderdelen, doch het eventueel deel ervan dat zich in het privaat bevindt en enkel dit privaat bedient, is privaat.

10. Dak.

Het dak is gemeen. Het omvat de dakbeploistering, het dakgebinte en de dakbedekking. Zijn erin eveneens begrepen : de dakgoten en de afvoerbuizen voor het regenwater, evenals de eventuele gemeenschappelijke bergingen en dakvensters.

De toegang tot het dak is verboden, tenzij voor onderhoud of herstelling van het dak.

Geen enkel voorwerp mag er geplaatst worden, tenzij mits toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen.

11. Gevels.

De gevel is een steunmuur en bijgevolg gemeen.

Met de gevel moet worden gelijkgesteld de decoratie, dit wil zeggen de uitspringende versieringen, de kroonlijsten, de dakgoten en afvoerbuizen van regenwater, de drempels van vensters en vensterdeuren, de balkons en hun aanhorigheden.

12. Vensters.

Het kaderwerk van vensters en vensterdeuren is gemeen, doch het glaswerk is privaat. Het onderhoud en de herstelling van het kaderwerk valt ten laste van de eigenaar der privatieven.

Enkel de schilderwerken en vervanging van het kaderwerk worden ten laste genomen door de onverdeeldheid en kunnen slechts beslist worden met het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen van de mede-eigenaars, tegenwoordig of vertegenwoordigd. Nochtans moeten de door de mede-eigendom gemaakte kosten terugbetaald worden door de eigenaar van een privaat, indien deze kosten hun oorzaak vinden in schade eraan veroorzaakt door die privaat eigenaar.

De schilderwerken van vensters en vensterdeuren moeten in één keer toegewezen worden, aan één aannemer, aangeduid door de mede-eigendom.

13. Trappen.

Gans de trappenhall in al zijn onderdelen, met inbegrip van de trapleuning, is gemeen. De eigenaar van het appartement op het gelijkvloers is niet gehouden om bij te dragen in de lasten in verband met het onderhoud, herstel of vernieuwing van deze trappenhall en trappen, met uitzondering van de inkomhall op het gelijkvloers, waarvoor hij wel gehouden is bij te dragen in de

gemene lasten.

14. Inkomdeuren van de privatieven.

De deuren en deurlijsten van privatieven die toegang verlenen tot gemeenschappelijke hall, gangen en overlopen zijn privaat langs de binnenkant, en ze zijn gemeenschappelijk langs de buitenkant.

Het onderhoud en de herstelling van de deuren en deurlijsten, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant, evenals de scharnieren, en het hang- en slotwerk, zijn ten laste van de eigenaar van het privaat.

Enkel het schilderwerk van de buitenkant van deze deuren en de vervanging van de deurlijsten en deuren met hun scharnieren, hang- en slotwerk zijn gemeenschappelijke lasten. Nochtans moeten de door de mede-eigendom gemaakte kosten terugbetaald worden door de eigenaar van een privaat, indien deze kosten hun oorzaak vinden in schade eraan veroorzaakt door die privaat eigenaar.

15. Leidingen en algemene aansluitingen.

De afvoer van het regenwater en het rioleringsnet en hun aanhorigheden, de algemene aansluitingen op water en elektriciteit, evenals de tellers en aanhorigheden en in één woord, alle leidingen van welke aard ook tot nut van de mede-eigendom zijn gemeenschappelijk.

Uitzondering echter voor de leidingen die tot exclusief genot dienen van een privaat, doch alleen voor wat betreft de gedeelten die zich binnenin het privaat bevinden.

16. Elektriciteit.

Het geheel van de elektrische uitrusting (minuterie, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars...), die de gemeenschappelijke delen bedient, zoals de toegang, de hall en de trappen, de lift en haar machine, de inrit opzij naar de garages en de manoeuvreerruimte is gemeen.

17. Technische uitrusting tot gemeenschappelijk gebruik.

Zijn eveneens gemeen : het inkomsas, de hall, de gangen en overlopen, de automatische deuropener, parlofoon, videofoon, interne telefoon en hun aanhorigheden, het teledistributienetwerk, dit alles in de mate dat deze installaties zich bevinden in de gemene delen, evenals alle leidingen, die zich bevinden in de gemeenschappelijke delen of voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

De lasten die er uit voortvloeien zijn gemeenschappelijk.

18. Balkons / terrassen.

De balkons / terrassen en de eventuele leuning, balustrade, ondoordringbare beschermlaag, bekleding, isolerende chape en het betonelement zelf zijn gemene delen, evenals alle elementen met betrekking tot de externe versiering van de gevels, zelfs indien ze deel uitmaken van de privaat delen.

Nochtans moeten de door de mede-eigendom gemaakte kosten terugbetaald

worden door de eigenaar van een privaatief, indien deze kosten hun oorzaak vinden in schade eraan veroorzaakt door die privaatieve eigenaar.

Voor zover deze is voorzien, heeft elke eigenaar de verplichting de waterafloop van zijn balkon te onderhouden, om aldus een normale afloop te verzekeren.

19. Lift.

De lift is gemeen.

Het woord "lift" moet verstaan worden in zijn meest uitgebreide betekenis en omvat zowel de cabine als de machines en de schacht, ongeacht of deze installaties zich bevinden in de ondergrond of onder het dak.

De lasten die voortvloeien uit de lift zijn bijzondere gemeenschappelijke lasten van elke eigenaar van een privaatief, doch de eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers zijn niet gehouden om bij te dragen in de lasten in verband met het onderhoud, herstel of vernieuwing van deze lift.

Het verbruik van de elektriciteit met betrekking tot de lift is evenwel ten laste van alle mede-eigenaars.

20. Individuele verwarming.

De leidingen van de verwarming en de radiatoren, die dienen tot exclusief gebruik van een privaatief, zijn privaatief.

De mede-eigendom heeft het recht, indien hij dit nuttig oordeelt, om een bepaald type van individuele verwarming op te leggen, in geval van vervanging van de oorspronkelijke installatie, en dit met grote zorg voor de veiligheid.

21. Antennes.

De antennes zijn gemeen, indien ze geplaatst zijn om aan diverse eigenaars toe te laten zich er op aan te sluiten (collectieve antennes).

Daarentegen zijn de abonnementen en de vergoedingen van de kabeltelevisie privaatief.

Het gebruik van privaatieve antennes, ondermeer paraboolantennes is toegelaten.

Deze antennes kunnen slechts op gemene delen worden aangebracht op een plaats aangeduid door een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering.

22. Brievenbus, bel en camera van de videofoon.

De brievenbussen, bel en camera van de videofoon zich bevindend in de inkomhall zijn gemeenschappelijk.

Het onderhoud en de herstelling ervan valt ten laste van de eigenaar der privaatieven.

Enkel de vervanging wordt ten laste genomen door de onverdeeldheid en kan slechts beslist worden met het akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met absolute meerderheid van stemmen der mede-eigenaars, tegenwoordig of vertegenwoordigd.

Nochtans moeten de door de mede-eigendom gemaakte kosten terugbetaald

worden door de eigenaar van een privaatief, indien deze kosten hun oorzaak vinden in schade eraan veroorzaakt door die privaatieve eigenaar.

23. Tuin.

De tuin achteraan het gebouw is gemeenschappelijk, maar zal het voorwerp uitmaken van een exclusief genot, waarvan sprake hierna.

Vormen derhalve ondermeer de wezenlijke bestanddelen van een privaatief element :

de vloer, de parketvloer of vloerbekleding met de erbij horende steunlaag, de binnenmuren in de mate dat ze geen steunmuren zijn, het glaswerk, de luiken, persiennes en zonneblinden van de ramen en deurvensters, de binnenkant van de deuren en deurlijsten op de overloop en de binnendeuren, alle binnenleidingen die enkel voor het exclusief gebruik van het privaatief bestemd zijn, de sanitaire installaties, de keukeninrichting, de plafonnering gehecht aan de vloer van de hogere verdieping, de houten of andere plinten, de bepleistering en bekleding aan de binnenzijde van het privaatieve gedeelte, en in 't kort al wat zich binnen de privaatieve bestanddelen bevindt en uitsluitend ten dienste is van de eigenaar of gebruiker van die privaatieve delen.

Hoofdstuk II. Beschrijvende staat van het gebouw met toebedeling van aandelen in de gemene delen.

I. Gelijkvloers.

A. Gemeenschappelijke delen:

- de inkomdeur, inkom met brievenbussen en videofoonpost;
- tellerlokaal;
- de lift met liftkoker naar de hogergelegen verdiepingen;
- de traphall met trap naar de eerste verdieping;
- de kokers voor diverse leidingen;
- de tuin achteraan het gebouw;
- de hoogspanningscabine;
- de inrit van de garage met poort en de manoeuvreerrimte.

B. Privaatieve delen:

- de **garage G1**, omvattende
 - a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de garage zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderdzeventig komma veertig / tienduizendsten (170,40/10.000) in de

gemene delen, waaronder de grond.

- de **garage G2**, omvattende :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de garage zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderdvijfenzestig komma tachtig komma veertig / tienduizendsten (165,80/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- de **garage G3**, omvattende:
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de garage zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderdzeventig komma negentig / tienduizendsten (170,90 / 10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- de **garage G4**, omvattende :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de garage zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderdtweeëntachtig komma veertig / tienduizendsten (182,40/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- de **garage G5**, omvattende :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de garage zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderdachtenzeventig komma vijftig / tienduizendsten (178,50 / 10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- de **garage G6**, omvattende :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de garage zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderdnegentig komma zestig / tienduizendsten (190,60 / 10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- de **kelder - berging K1**, de eerste van links achteraan in het gebouw, bekeken van op de straat, omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de ruimte zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vierendertig, komma dertig / tienduizendsten (34,30/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- de **kelder - berging K2**, de tweede van links achteraan in het gebouw, bekeken van op de straat, omvattend :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de ruimte zelf met haar poort;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drie en dertig, komma dertig / tienduizendsten (33,60/10.000) in de
gemene delen, waaronder de grond.
- de **kelder - berging K3**, rechts achteraan in het gebouw, bekeken van op de
straat, omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de ruimte zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achtendertig, komma vijftig / tienduizendsten (38,50/10.000) in de gemene
delen, waaronder de grond.
- de **kelder - berging K4**, de eerste van rechts, naast de lift, omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de ruimte zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vierendertig, komma dertig / tienduizendsten (27/10.000) in de gemene
delen, waaronder de grond.
- de **kelder - berging K5**, uitgevend in de inkomhall, omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de ruimte zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweeëntwintig, komma tachtig / tienduizendsten (22,80/10.000) in de
gemene delen, waaronder de grond.
- de **kelder - berging K6**, de tweede van rechts naast de lift, omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de ruimte zelf met haar poort;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
eenendertig / tienduizendsten (31/10.000) in de gemene delen,
waaronder de grond.

II. Eerste verdieping :

A. Gemeenschappelijke delen:

- de traphall met trap komende van het gelijkvloers;
- de hall;
- de lift met liftkoker naar de hogergelegen verdiepingen;
- de kokers voor diverse leidingen;

B. Privatieve delen:

- Het **appartement A.I.1**, gelegen links in het gebouw, bekeken vanaf de straat,
omvattende :

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall met open vestiaire, water-closet, badkamer, living met terras en trap naar de achterliggende tuin, open keuken met berging, drie slaapkamers en het privaat en exclusief genot van de tuin T1 in het verlengde van dit appartement.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
duizend zeventienhonderdveertig, komma tachtig/tienduizendsten (1.757/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- Het **appartement A.I.2**, gelegen rechts in het gebouw, bekeken vanaf de straat, omvattende :
- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhall met open vestiaire, water-closet, badkamer, living met terras en trap naar de achterliggende tuin, open keuken met berging en drie slaapkamers en het privaat en exclusief genot de tuin T2 in het verlengde van dit appartement.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
duizend zeventienhonderdvierentwintig, komma zeventig/tienduizendsten (1.724,70/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.

II. Tweede verdieping en derde verdieping.

A. Gemeenschappelijke delen:

- de traphall met trap komende van het gelijkvloers op de tweede verdieping;
- de hall;
- de lift met liftkoker;
- de kokers voor diverse leidingen;
- plat dak op de derde verdieping;

B. Privatieve delen:

- Het **duplex-appartement A.II.1**, omvattend
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
 - . op de tweede verdieping links vooraan in het gebouw, bekeken vanop de straat :
inkomhall met vestiaire, water-closet, living en binnentrap naar nachthall op de derde verdieping, en met terras en berging, keuken met berging ;
 - . op de derde verdieping : de tweede ruimte van links in het gebouw, bekeken vanop de straat, bestaande uit : nachthall, badkamer met water-water-closet, twee slaapkamers allebei met terras.
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
duizend driehonderdtweeëntwintig komma zestig / tienduizendsten (1.362,60/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.

- Het **duplex-appartement A.II.2**, omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
 - . op de tweede verdieping links achteraan in het gebouw, bekeken vanop de straat :
inkomhall met vestiaire, water-closet, living en binnentrap naar nachthall op de derde verdieping, en met terras en berging, keuken met berging ;
 - . op de derde verdieping : de eerste ruimte van links in het gebouw, bekeken vanop de straat, bestaande uit : nachthall, badkamer met water-closet, twee slaapkamers allebei met terras ;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
duizend driehonderdzesentwintig komma veertig / tienduizendsten (1.326,40/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- Het **duplex-appartement A.II.3**, omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
 - . op de tweede verdieping rechts achteraan in het gebouw, bekeken vanop de straat :
inkomhall met vestiaire, water-closet, living en binnentrap naar nachthall op de derde verdieping, en met terras en berging, keuken met berging ;
 - . op de derde verdieping : de vierde ruimte van links in het gebouw, bekeken vanop de straat, bestaande uit : nachthall, badkamer met water-closet, twee slaapkamers ;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
duizend tweehonderd eenenveertig komma veertig / tienduizendsten (1.241,40/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.
- Het **duplex-appartement A.II.4**, omvattend :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
 - . op de tweede verdieping rechts vooraan in het gebouw, bekeken vanop de straat :
inkomhall met vestiaire, water-closet, living en binnentrap naar nachthall op de derde verdieping, en met terras en berging, keuken met berging ;
 - . op de derde verdieping : de derde ruimte van links in het gebouw, bekeken vanop de straat, bestaande uit : nachthall, badkamer met water-closet, twee slaapkamers ;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
duizend driehonderdeenveertig komma dertig / tienduizendsten (1.341,30/10.000) in de gemene delen, waaronder de grond.

Hoofdstuk III - Overzichtstabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

<u>Privatieve delen :</u>	<u>Gemeenschappelijke delen</u>
- het appartement A.I.1	1.757,80/10.000
- het appartement A.I.	1.724,70/10.000
- het duplex-appartement A.II.1	1.362,60/10.000
- het duplex-appartement A.II.2	1.326,40/10.000
- het duplex-appartement A.II.3	1.241,40/10.000
- het duplex-appartement A.II.4	1.341,30/10.000
- de garage G1	170,40/10.000
- de garage G2	165,80/10.000
- de garage G3	170,90/10.000
- de garage G4	182,40/10.000
- de garage G5	178,50/10.000
- de garage G6	190,60/10.000
- de kelder - berging K1 :	34,30/10.000
- de kelder - berging K2 :	33,60/10.000
- de kelder - berging K3 :	38,50/10.000
- de kelder - berging K4 :	27/10.000
- de kelder - berging K5 :	22,80/10.000
- de kelder - berging K6 :	<u>31/10.000</u>
Totaal	10.000/10.000

Hoofdstuk IV - Bijzonderheden.

I. Elektriciteit.

Elk appartement is aangesloten op een afzonderlijke elektriciteitsteller.

Verder bestaat er een gemeenschappelijke elektriciteitsteller voor de gemene delen van het gebouw.

II. Water.

Er bestaat één hoofdteller, die eigendom is van de bevoegde watermaatschappij.

Tenzij anders geëist door de watermaatschappij bestaan er bovendien :

- één gemeenschappelijke tussenteller met waterkraantje voor het onderhoud van de gemene delen van het gebouw; en
- een individuele tussenteller per appartement.

III. Centrale verwarming.

Elk appartement heeft een afzonderlijke centrale verwarming die zal functioneren op gas of elektriciteit.

IV. Tellers.

Alle tellers bevinden zich in het gemeenschappelijk tellerlokaal links en rechts voor bij het inkom op het gelijkvloers.

V. Garages en kelder - bergingen.

De garages en kelder- - bergingen zullen slechts als aanhorigheid van een appartement kunnen verkocht worden.

Niemand kan eigenaar worden van een garage zonder eigenaar te zijn van een ander privaat in het gebouw.

De vervreemding van garages en kelders is slechts toegelaten tussen mede-eigenaars in het gebouw.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing voor de Naamloze Vennootschap "Llyda", die mag verkopen aan een derde niet-mede-eigenaar, indien de kopers van de appartementen niet wensen aan te kopen. Deze derden niet-mede-eigenaars zullen op hun beurt mogen verder verkopen aan niet-mede-eigenaars, indien mede-eigenaars van het gebouw niet wensen aan te kopen.

VI Tuin.

De twee tuinen genummerd T1 en T2 welke zich achteraan het gebouw bevinden, zullen het voorwerp uitmaken van een exclusief genotsrecht, dat wordt toegekend aan de eigenaars van respectievelijk het appartement A.I.1 en het appartement A.I.2.

De onderhouds- herstellings-, en instandhoudingskosten van deze tuinen vallen ten laste van de genietters van het exclusief genotsrecht.

In geval de genietters van het exclusief genotsrecht in dat verband hun verplichtingen niet nakomen, kan de gemeenschap een vakman aanduiden voor het onderhouden van de tuin, waarvan de kosten exclusief ten laste zullen zijn van de ingebreke blijvende genietters.

VII. Tenlasteneming van de gemeenschappelijke kosten en openbare lasten.

De verkrijgers van de privaatieve delen zullen de gemeenschappelijke lasten en kosten dragen en betalen vanaf de voorlopige oplevering van hun privaatieve delen.

Zij zullen er de openbare lasten en taksen van betalen zodra ze eisbaar worden.

Er is uitdrukkelijk voorzien dat de vennootschap - verschijnster niet bijdraagt in de gemeenschappelijke kosten voor wat betreft de privaatieve delen, waarvan zij eigenares is en die niet werden verkocht of verhuurd.

VIII. Voorbehoud voor de gemeenschap van de scheidingsmuren.

Verschijnster behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor teneinde de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendom.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de verschijnster mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen verschuldigd door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik

maken van deze muren.

De verschijnster heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muur en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenheid kan voor de verschijnster noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Hoofdstuk V : Conventionele erfdienstbaarheden of erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader.

De juridische verdeling van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke delen doet erfdienstbaarheden ontstaan tussen de verschillende privatieve delen.

De erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de bestemming door de huisvader overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect, de uitvoering van de werken en de overeenkomst der partijen.

Dit zal onder meer het geval zijn met :

- de vensters die uitzicht zouden hebben op een ander lokaal ;
- de gemeenschappelijke aflopen van regen- en afvalwater, van riolen enzovoorts... ;
- de loop van buizen en leidingen van alle aard (water, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, kokers enzovoorts) ;
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve gedeelten of tussen deze laatste en de gemeenschappelijke delen.

DEEL III : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk I : Algemeenheden

Overeenkomstig de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld, dat de beschrijving van de rechten en plichten bevat van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, en de organisatie van het beheer van het gebouw.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw.

De statuten mogen gewijzigd worden met een meerderheid van drie/vierden

(3/4den) der stemmen voor elke wijziging welke enkel betrekking heeft op het genot, gebruik of beheer van de gemene delen.

Elke andere wijziging van de statuten, erin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten kan slechts geschieden met een meerderheid van vier/vijfden (4/5den) der stemmen.

Evenwel zal elke wijziging, welke betrekking heeft op de verdeling van de aandelen in de gemene delen slechts kunnen plaatsvinden met unanimitéit van alle mede-eigenaars.

Elke statutenwijziging dient te geschieden bij authentieke akte, over te schrijven op het hypotheekkantoor.

Hoofdstuk II : Rechtspersoonlijkheid van de Vereniging van Mede-eigenaars.

Artikel 1 : Rechtspersoonlijkheid.

De verschillende mede-eigenaars vormen samen een vereniging; deze vereniging verkrijgt van rechtswege rechtspersoonlijkheid, van zodra de volgende twee voorwaarden beide vervuld zijn :

a) het ontstaan van een onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één privaatief aan een andere eigenaar ;

b) de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

Artikel 2 : Benaming.

Zij draagt de naam : "Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie "Tjaikovski", te 1780 Wommel, Jozef Bogemansstraat 53.

Artikel 3 : Zetel.

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

Artikel 4 : Vermogen en doel.

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

Artikel 5 : Tenuitvoerlegging ingevolge veroordeling.

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de Vereniging van Mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere

mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 6 : Ontbinding.

- a) De Vereniging van Mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
- b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen, heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
- c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.
- d) De rechter spreekt de ontbinding van de Vereniging van Mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 7 : Vereffening.

- a) De Vereniging van Mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.
Alle stukken, uitgaande van de ontbonden Vereniging van Mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.
- b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meerdere vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
- c) De artikels 186 tot 195 en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de Vereniging van Mede-eigenaars.
- d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de Vereniging van Mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard ;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhandigd.

**Hoofdstuk III : Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de
privatieve en gemeenschappelijke delen.**

Artikel 8 : Algemene principes.

Elke eigenaar beheert, beschikt over, en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, het reglement van

orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

De mede-eigenaars hebben recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken, overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een privaatief, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag worden genomen, dan met het privaatief, waarvan het onafscheidbaar is.

Artikel 9 : Veranderingswerken - onderhoud en herstellingen - heropbouw.

a) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering met een drie/vierde (3/4de) meerderheid van stemmen.

Dit geldt ook voor een wijziging aan architecturaal uitzicht, stijl en harmonie van de privaatieve elementen, die zichtbaar zijn van op de straat, of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw : zulks geldt ondermeer voor de ingangseuren der appartementen en andere privaatieve lokalen, voor het glaswerk, de rolluiken en persiennes der ramen, voor de gordijnen en zelfs voor wat de schilderwerken betreft.

Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde (4/5de) meerderheid vereist.

b) Veranderingswerken aan de privaatieven.

Onder het voorbehoud hiervoor gemaakt sub a) mag elke eigenaar veranderingswerken aanbrengen aan zijn privaatieven, op voorwaarde de rechten van andere eigenaars niet te schaden, noch iets te doen dat de stevigheid of esthetiek van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatieven veranderen zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel welke hij zou kunnen teweegbrengen aan de gemene delen of de privaatieve delen van andere eigenaars.

Ingeval van doorboren van zware muren en scheidingsmuren, beschouwd als gemeenschappelijke delen, mogen de werken niet uitgevoerd worden dan onder toezicht van een architect door de mede-eigenaars aangeduid; de honoraria van deze architect zijn ten laste van de eigenaar die de werken doet uitvoeren.

De eigenaar van een appartement mag dit niet onderverdelen in meerdere appartementen.

Het is wel toegelaten onder toezicht van een architect :

- twee appartementen van eenzelfde verdieping samen te voegen en ze opnieuw in te delen zonder dat er evenwel per verdieping meer appartementen kunnen zijn dan oorspronkelijk voorzien ;
- twee appartementen van een verschillende verdieping maar die mekaar raken

via vloer en plafond samen te voegen tot een duplex appartement door middel van één of meer binnentrappen.

In deze gevallen zullen de aandelen in de gemene delen en in de gemeenschappelijke uitgaven van de appartementen samengeteld worden.

Het is eveneens toegelaten aan een appartement één of meer plaatsen, voorzien voor een ander appartement, toe te voegen.

In dit geval zal het aandeel in de gemene delen van de gewijzigde appartementen bepaald worden evenredig met de respectievelijke privatieve oppervlakte; het totaal der tienduizendsten toegekend aan de twee gewijzigde appartementen moet overeenstemmen met het totaal der tienduizendsten toegekend aan gezegde appartementen vóór hun wijziging.

Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering, beraadslagend met een drie/vierde (3/4de) meerderheid der stemmen, kunnen gemachtigd worden in de gemene muur openingen aan te brengen om de appartementen, waarvan hij eigenaar zal zijn, te doen verbinden met de aangrenzende huizen op voorwaarde de kokers en leidingen in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden kunnen onderwerpen.

c) Onderhoud en herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

- kunnen door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid, als daad van bewaring of voorlopig beheer ; dit is ondermeer ingeval van defecte water- en gasleidingen, buizen, dakgoten en de lift.

- kunnen door de algemene vergadering worden beslist met een drie/vierde (3/4de) meerderheid, in de andere gevallen.

- Betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd deel in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig met een vier/vijfde (4/5de) meerderheid.

d) Herstellingen aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd.

De mede-eigenaars zullen door hun privatieven doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en onderhoud der gemene delen.

Tenzij het gaat om dringende herstellingen, zal deze doorgang niet mogen gevraagd worden van vijftien juni tot vijftien september.

Wanneer de eigenaars of gebruikers afwezig zijn, moeten zij een sleutel van hun privaatief overhandigen aan een lasthebber die in de gemeente van de ligging van het goed woont of in een aanpalende gemeente en wiens naam en adres ter kennis moeten gebracht worden van de syndicus, derwijze dat men ten allen tijde toegang tot de privatieven kan hebben indien het nodig mocht zijn.

e) Heropbouw vereist in geval van gedeeltelijke vernietiging een besluit van de

algemene vergadering met vier/vijfde (4/5de) meerderheid en in geval van een volledige vernietiging, unanimitieit van alle mede-eigenaars.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden vereist een besluit van de algemene vergadering, met een vier/vijfde (4/5de) meerderheid.

Artikel 10 : Rechtsvorderingen.

1. De Vereniging van Mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

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

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

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

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

4. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om bepaalde werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld onder de punten 3 en 4 en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden

ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen ;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

Artikel 11 : Verplichtingen in geval van eigendomsoverdracht.

a) In geval van eigendomsoverdracht van een privaatief, moet de eigenaar aan zijn notaris de identiteit bezorgen van de syndicus van het gebouw, die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van :

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

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

3° de door de Vereniging van Mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;

4° het bedrag van de eventuele achterstand in de door de vervreemdende eigenaar te doene stortingen in het werkkapitaal en het reservekapitaal ;

5° het aandeel van het over te dragen privaatief in het reservekapitaal ;

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, waarvan sprake onder de punten 1, 2 en 3, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

c) In geval van eigendomsoverdracht van een privaatief :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal (ter betaling van de periodieke uitgaven) dat overeenstemt met de periode, die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar ;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal (ter betaling van de niet-periodieke uitgaven) eigendom van de vereniging.

De afrekening in verband met het werkkapitaal wordt door de syndicus opgesteld ; de notaris dient hem de datum van de overdracht van het gebruiksrecht mee te delen.

Artikel 12 : Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen.

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

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van de wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

Hoofdstuk IV : De gemeenschappelijke lasten - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van deze lasten - Ontvangsten.

Artikel 13 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

Onder gemeenschappelijke lasten dienen verstaan te worden alle kosten betreffende het onderhoud of de herstelling van de gemeenschappelijke delen, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van gemeenschappelijk meubilair, de schadevergoeding eventueel verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars die verantwoordelijk gesteld wordt, de premies van de verzekeringscontracten betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw in geval dit vernietigd wordt, belastingen en taksen, voorzover ze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste gelegd worden van de individuele eigenaars, de proceskosten door of tegen de vereniging van mede-eigenaars.

Zijn eveneens ten laste van de vereniging van mede-eigenaars en dienen eveneens aanzien als gemeenschappelijke lasten, de eventuele buitenschilderwerken en de schilderwerken van de toegangsdeuren tot de privatieven.

Artikel 14 : Verdeelsleutel der lasten.

a) Algemene verdeelsleutel.

Behoudens uitdrukkelijk andersluidend beding in de basisakte zelf worden de algemene lasten gedragen en betaald door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun aandeel in de gemene delen, met andere woorden in functie van de waarde van elk privaatief.

Het verbruik van water en elektriciteit van de gemene delen wordt evenwel verdeeld in gelijke delen over alle appartementen.

Deze verdeling kan slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend bij meerderheid van vier/vijfden (4/5den) der stemmen, of ingevolge beslissing van de vrederechter (zie artikel 10.6).

b) Verdeelsleutel in geval van onverdeeltheid of uitsplitsing tussen vruchtgebruik en naakte eigendom.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een privaatief deel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een privaatief deel het voorwerp is van een gewone onverdeeltheid, zijn de kosten verbonden aan dit privaatief deel verschuldigd door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen, zonder dat ze enige verdeelsleutel voor deze kosten kunnen invoepen.

Artikel 15 : Werkkapitaal - Reservekapitaal - Afrekening.

1. Werkkapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten, de uitgaven voor de huisbewaarder.

Het bedrag van de voorschotten en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) worden bij de eerste verkoop van een privaatief element door de eigenaar of bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

Voor nog niet verkochte of niet verhuurde privaatieve delen betaalt de eigenaar of bouwheer geen provisie.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorschotten houdt geenszins goedkeuring in van de afrekening, die enkel geldig wordt gegeven door de algemene vergadering.

2. Reservekapitaal.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen in geld, bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

Voor de nog niet verkochte of niet verhuurde privaatieven is door de eigenaar of bouwheer nog geen reserve-inbreng verschuldigd.

3. Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt indien nodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast door de algemene

vergadering.

In geval sommige uitgaven niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze provisie binnen de drie weken na het verzoek daartoe.

De sommen die de in gebreke blijvende mede-eigenaar schuldig is, zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest van twaalf frank ten honderd (12%) 's jaars opbrengen voor de vereniging.

Indien het privaat verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover de verhuurder.

Artikel 16 : Verzekeringen.

Voor het ganse gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen, met uitzondering van de meubelen, zal door toedoen van de syndicus een verzekering worden onderschreven bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij, naar keuze en volgens de richtlijnen van de algemene vergadering, tegen brand, blikseminslag, ontploffingen, neerstorten van vliegtuigen, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit en lift, eventueel verhaal van derden wegens derving van huur, stormschade, glasbreuk, waterschade, evenals schade veroorzaakt door hagel, ijs, sneeuwdruk, inbraak, aardbeving en indirecte verliezen.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel of voor alle persoonlijke redenen van één van de mede-eigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

Door toedoen van de syndicus zullen bovendien volgende verzekeringen worden afgesloten:

1) burgerlijke aansprakelijkheid : deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die hen kunnen overkomen in of buiten het gebouw of bij gebruik van de lift, evenals de verantwoordelijkheid op grond van de artikels 1382 tot en met 1386bis van het Burgerlijk Wetboek.

2) burgerlijke aansprakelijkheid voor werkongevallen : deze verzekering dekt de werkongevallen die het personeel kunnen overkomen bij het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, erin begrepen de ongevallen die hen overkomen op weg van en naar het werk.

3) burgerlijke aansprakelijkheid beheer : deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars in geval van schade aangericht aan derden of aan mede-eigenaars of aan bewoners van de privatieve delen:

- door personen gelast met het onderhoud van de gemene delen bij het verrichten van hun werkzaamheden ;

- door de syndicus bij de uitoefening van zijn functie.

Ingeval van verhuring zal de huurder op zijn kosten voor zijn huurrisico's, burenaverhaal, evenals voor zijn meubilair in het goed, een brandverzekering aangaan voor een kapitaal dat de heropbouw of vervangingswaarde van de verzekerde goederen garandeert.

De huurder verzaakt uitdrukkelijk aan elk verhaal tegen de verhuurder en meer bepaald in toepassing van artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars geldig gesloten door de bouwheer of de enige eigenaar van het gebouw.

De eigenaars zullen de verzekeringspremies moeten betalen vanaf de ondertekening van de verkoopovereenkomst.

Artikel 17 : Ontvangsten.

Indien ontvangsten worden geïnd omtrent gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de Vereniging van Mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of gedeeltelijk dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel of ze kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in deze ontvangsten en inkomsten naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Zo ook is elke mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens de in artikel 16 vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

Artikel 18 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort.

Deze vergoedingen worden bij voorrang aangewend voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De vergoedingen worden aangewend als volgt :

a) wanneer het een gedeeltelijke vernietiging betreft zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen te doen herstellen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars gelegd in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het bedrag van dit tekort zal eisbaar zijn binnen de drie maanden na de datum van de

algemene vergadering die dit bedrag zal bepaald hebben. Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn lopen de intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de interestvoet van twaalf ten honderd (12%) 's jaars. De mede-eigenaars hebben verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de verbouwingen een meerwaarde van hun goed zouden verkrijgen.

Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel zal wat er overblijft toegekend worden aan de vereniging van mede-eigenaars.

b) indien het een gehele vernietiging betreft moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw indien de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars aldus beslist met unanimiteit.

Ingeval de vergoeding ontoereikend zou zijn om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort ten laste van de mede-eigenaars in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de algemene vergadering die dit supplement heeft bepaald. Bij gebrek aan betaling binnen gezegde termijn zullen de intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen aan de interestvoet van twaalf ten honderd (12%) 's jaars.

De mede-eigenaars van een privaat die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd kunnen hun rechten in het onroerend goed afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, met behoud voor de mede-eigenaars - afstanddoeners van hun rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, voor gemene rekening vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen en bij gebrek aan akkoord over deze expert, benoemd door de heer Vrederechter bevoegd voor de plaats waar het goed gelegen is, op verzoek van de meest gereede partij.

De prijs zal contant betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop worden verdeeld onder de eigenaars van de privatieven in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

Hoofdstuk V : De algemene vergadering.

Artikel 19 : Gewone en bijzondere algemene vergadering - Plaats der vergaderingen.

a) Een gewone algemene vergadering, jaarvergadering genoemd, zal ieder jaar worden bijeengeroepen op de tweede zaterdag van de maand mei of op een andere datum, die door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars op een

geldig gehouden vergadering werd vastgelegd.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de algemene vergadering op de eerst volgende werkdag gehouden.

b) Bovendien kan ten allen tijde een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen.

c) Deze vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar het goed gelegen is of in een aanpalende gemeente.

Artikel 20 : Samenstelling van de algemene vergadering.

a) Iedere eigenaar van een privaat is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een privaat tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een blote eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 21 : Bijeenroeping van de algemene vergadering.

a) De syndicus roept de jaarlijkse algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag, bovendien roept hij de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één/vijfde (1/5de) van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten.

Artikel 22 : Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, en gaat over tot de benoeming van een voorzitter en twee stemopnemers. De syndicus vervult ambtshalve de rol van secretaris.

Bij ontstentenis van kandidaten of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de

oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 23 : Aanwezigheidsquorum.

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, welke minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

Artikel 24 : Meerderheidsvereiste.

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald:

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierde (3/4de) van de stemmen:

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

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden (4/5den) van de stemmen:

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

In alle voorgaande gevallen wordt voor het tellen van de stemmen geen rekening gehouden met de onthoudingen noch met nietige stemmen.

d) De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom ;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
- over de ontbinding van de vereniging ;

Artikel 25 : Stemrecht - Vertegenwoordiging.

- a) Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
- b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.
- c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.
- d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Artikel 26 : Agenda.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen. Over de niet in de agenda begrepen punten kan slechts geldig beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten. Behoudens dit geval kan over niet in de agenda opgenomen punten alleen vrijblijvend van gedachte gewisseld worden.

Artikel 27 : Raad van Beheer.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van drie/vierden (3/4den) van de stemmen beslissen tot het oprichten van een raad van beheer. Deze zal samengesteld zijn uit een voorzitter en twee bijzitters. Ze worden verkozen voor ten hoogste vijf jaar. Ze kunnen herkozen worden.

De raad van beheer, aldus samengesteld, houdt toezicht op het beheer van de syndicus, onderzoekt zijn beheersrekeningen en brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Artikel 28 : Verdaging van de vergadering.

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere algemene vergadering één enkele maal drie weken te verdagen.

Zulk een verdaging doet alle in zelfde vergadering genomen besluiten

vervallen.

Artikel 29 : Notulen van de algemene vergadering.

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, de stemopnemers en de leden die zulks wensen.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de maand na afsluiting van de vergadering.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken. De syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht.

Hoofdstuk VI : Syndicus.

Artikel 30 : Benoeming - Beëindiging - Bekendmaking - Aansprakelijkheid.

a) De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom, zo niet in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, en bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de vrederechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de bouwheer of een door hem aangestelde persoon aangesteld als syndicus.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Het mandaat kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar het kan worden verlengd.

Het mandaat van een syndicus, aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering ; in de andere gevallen, is dit bij het verstrijken van de termijn waarvoor het mandaat verleend werd.

b) De algemene vergadering kan steeds en op elk ogenblik de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de vrederechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het om een vennootschap gaat, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, ondermeer de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

d) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 31 : Bevoegdheden.

De syndicus heeft enkel toegewezen bevoegdheden. De residuaire bevoegdheden horen toe aan de algemene vergadering.

De syndicus heeft tot opdracht :

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen ;
- b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register, welke ter plaatse en zonder kosten door elke geïnteresseerde kan geraadpleegd worden ;
- c) de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren, ondermeer inzake verzekeringen, onderhoud lift, aanwervingen en ontslag van onderhoudspersoneel, wake over rust en orde in het gebouw en over het behoorlijk onderhoud van de gemene delen;
- d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; dit omvat ondermeer de dringende onderhouds- en herstellingswerken zoals bijvoorbeeld defecte water- en gasleidingen, buizen ,dakgoten en lift;
- e) het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars te beheren en aan elke mede-eigenaar zijn periodieke en jaarlijkse afrekeningen voorleggen ;
- f) de Vereniging van Mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen ;
- g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen

vanaf het verzoek van een notaris, zoals bepaald bij artikel 11 van dit reglement;

h) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

i) bij aangetekende brief kennis te geven van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan iedere houder van een zakelijk recht of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Na het verlenen van bovenvermelde zakelijke en persoonlijke rechten, geeft hij tevens bij aangetekend schrijven mededeling van elke wijziging van het reglement van orde en van elk nieuw besluit van de algemene vergadering. Van deze besluiten van de algemene vergadering maakt hij eveneens kopie over aan alle leden van de vereniging ;

j) de andere mede-eigenaars onverwijld in te lichten, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn privaatief ;

k) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen ;

l) de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen te onderzoeken en daarover verslag uit te brengen op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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

Artikel 32 : Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding voor zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld.

Artikel 33 : Persoonlijk of tegenstrijdig belang.

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging van de mede-eigenaars, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging of van de raad van beheer indien deze bestaat daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal ervan verslag moeten geven op de eerstvolgende algemene vergadering.

DEEL IV - VOLMACHT

De verschijnende vennootschap, verklaart bij monde van haar vertegenwoordiger, aan te stellen aan als haar bijzondere lasthebbers, met de bevoegdheid voor elk hen afzonderlijk op te treden :

1. de heer TAELEMANS Daniël, wonende te Watrange (Groot Hertogdom Luxemburg), rue Abbé Welter 31,
2. de heer VERDOODT Eddy Maurits Cécile, wonende te Wemmel, Jan Baptist Van Gysellaan 26;
3. Mevrouw SEGERS Christiane Irma Karel, wonende te Mechelen (Leest), Juniorslaan 37;
4. De heer BIESEMAN Toon August Johan, wonende te Asse, Bergveld 47;
5. de heer ROELANTS Patrick Eduard Amelia Corneel, wonende te Meise (Wolvertem), Hoogstraat 46.

Teneinde :

- met alle kandidaat-kopers van privatieve delen in voormeld gebouw, alle om het even welke verkoops- en vervreemdingscontracten af te sluiten met betrekking tot voorschreven grond en de erop te richten en opgerichte constructies en dit voor de prijs en de voorwaarden die de lasthebber zal goedvinden ;
- de prijs in hoofdsom, intresten en aanhorigheden in ontvangst te nemen en ervoor kwijting en ontslag te verlenen ; de data vast te stellen van ingenottreding en van betaling van de verkoopprijs ;
- te verzaken aan het voorrecht en de vordering tot ontbinding, en ontslag te verlenen van het nemen van elke ambtshalve inschrijving, handlichting te verlenen en toe te stemmen in de doorhaling van alle ambtshalve en andere inschrijvingen, van alle randmeldingen, overschrijvingen en andere beletselen ; alle afstanden van rang toe te staan ; dit alles met of zonder vaststelling van betaling ;
- elke lastgeving vanwege de ontleners te aanvaarden betreffende alle sommen afkomstig van leningen en kredietopeningen en alle verbintenissen aan te gaan met de geldschietters ;
- bij gebrek aan betaling door de kopers en ingeval van moeilijkheden, te verschijnen zowel als eiser, als verweerder, voor alle rechters en rechtbanken, alle vervolgingen in te stellen en weder te verkopen in uitvoering van een uitvoerend beslag ;
- onderhavige basisakte met reglement van mede-eigendom te wijzigen, te

verbeteren en aan te vullen ;

- de oorsprong van eigendom en hypothecaire toestand van het goed vast te stellen, alle verklaringen in het bijzonder betreffende de erfdienstbaarheden af te leggen en zich te verbinden tot alle zekerheidsstellingen zowel in rechte als in feite ;

- alle verzoekschriften tot teruggave of tot vermindering van belastingen of registratierechten te ondertekenen, alle teruggestorte sommen te ontvangen en er kwijting van te geven ;

te dien einde alle akten, overeenkomsten, verzoeken tot samenvoeging en andere te verlijden en te ondertekenen, zich geheel of gedeeltelijk in de plaats te stellen en in het algemeen al het nodige te doen.

DEEL V : REGLEMENT VAN ORDE

Teneinde de verhoudingen van nabuurschap vast te leggen heeft de comparante een reglement van orde opgesteld, die geen deel uitmaakt van de statuten van het gebouw, maar welke verplichtend zal zijn voor elke eigenaar, mede-eigenaar, huurder of rechthebbende ten welke titel ook van een deel van het gebouw.

De vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap verklaart dat dit reglement dezelfde graad van authenticiteit zal hebben als ware in onderhavige akte opgenomen.

Een exemplaar van dit reglement van orde zal aan onderhavige akte gehecht worden na ondertekening "ne varietur" door de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap en mij, notaris, maar niet worden overgeschreven op de hypotheken.

DEEL VI : KOHIER VAN DE VERKOOPSVOORWAARDEN

Tenslotte overhandigt de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap aan de ondergetekende notaris het kohier van de algemene voorwaarden van toepassing op de verkoop van privatieven en gemeenschappelijke delen van voormeld gebouw overgemaakt om aan onderhavige gehecht te blijven.

Dit verkoopskohier zal aan onderhavige gehecht blijven na "ne varietur" ondertekend te zijn door de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap en mij, notaris, maar niet worden overgeschreven op de

hypotheken.

DEEL VII : BESCHRIJVENDE STAAT VAN DE WERKEN EN MATERIALEN

De vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap heeft aan ondergetekende notaris een beschrijvende staat van de werken en materialen van voormeld gebouw overgemaakt om aan onderhavige gehecht te blijven. Deze staat zal aan onderhavige gehecht blijven na "ne varietur" ondertekend te zijn door de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap en mij, notaris, maar niet worden overgeschreven op de hypotheken.

Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om gelijk welke reden bij de overschrijving van een uitgifte deze akte.

Keuze van woonplaats.

Met het oog op de uitvoering van deze akte doet verschijnende vennootschap keuze van woonplaats in haar voormelde maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Meise, in het kantoor van de ondergetekende notaris. En na integrale voorlezing en toelichting heeft de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap met mij notaris deze akte ondertekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd

Bijlage 1 : Plan 1/2 A : plannen.

Bijlage 2 : Plan 2/2A : doorsnede gevels - inplanting.

Bijlage 3 : Stedenbouwkundige vergunning.

Bijlage 4 : Uitvoeringsplannen

REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 1 : Het opstellen en het wijzigen van het reglement.

De Naamloze Vennootschap "Llyda" heeft de statuten van het gebouw vervolledigd met een reglement van orde; in geval van tegenspraak tussen de tekst van dit reglement met deze van de statuten, gaan de statuten voor.

Het behoort evenwel tot de exclusieve bevoegdheid van de algemene vergadering om de inhoud van dit reglement te bepalen, te wijzigen of aan te vullen en zulks van zodra ze voor de eerste maal samenkomt. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen, zonder dat voor het tellen van de stemmen rekening gehouden wordt met de onthoudingen of nietige stemmen, met uitzondering van artikel 7 paragraaf 1, waarvoor unanimitéit van alle mede-eigenaars vereist is. Unanimitéit is eveneens vereist voor het wijzigen van dit artikel.

Het reglement van orde kan in een onderhandse akte worden opgesteld.

Artikel 2 : Mededeling en tegenstelbaarheid van dit reglement.

Het reglement van orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, indien deze nog niet is benoemd, op initiatief van diegene die het opstelde.

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

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

Iedere bepaling van het reglement van orde kan direct worden tegengesteld door diegene aan wie het tegenstelbaar is, evenals aan diegene die titularis zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw, of die titularis zijn van een toestemming tot bewonen mits de mededelingen waarvan sprake in artikel 12 van het reglement van mede-eigendom hebben plaatsgehad.

Artikel 3 : Bestemming van de lokalen.

In het gebouw zullen nooit ongezonde, gevaarlijke, hinderlijke of immorele inrichtingen mogen gevestigd worden.

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, onvlambare, ongezonde of hinderlijke stoffen of zaken opgeslagen worden, ook niet in de garage.

De appartementen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning, vrije beroepen of burelen.

Het gelijkvloers privatief mag bovendien gebruikt worden voor alle vrije en /of zelfstandige beroepen.

Dit alles evenwel onder voorbehoud voor elke kandidaat-koper om voorafgaandelijk zelf na te gaan of de wetgeving en de reglementering betreffende de ruimtelijke ordening, zoals die van kracht is op het ogenblik van de aankoop, hem het bedoeld gebruik toelaat.

Er mag in geen geval een activiteit in uitgeoefend worden die het genot, de hygiëne of de rust van de andere bewoners zou schaden of de standing van het gebouw zou verminderen.

Artikel 4 : Uitzicht en gebruik van de gemene delen

De gemene delen zoals inkomhalls, trappen, overlopen, gangen en garage-uitritten moeten steeds vrij gehouden worden; derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden; de bewoners dienen daartoe gebruik te maken van huishoudelijke apparaten.

In de gangen en op de paliërs mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen enzovoort.

Artikel 5 : Uitzicht der privatieve delen van buiten uit.

Alle gordijnen zijn van hetzelfde type en in witte kleur.

Indien de eigenaars zonneblinden of -schermen, veranda's, of zonnewerende stores willen plaatsen, bepaalt de algemene vergadering er het type, de kleur en het model van, met gewone meerderheid van stemmen. Zo ook zal het glaswerk in de ramen en deuren slechts kunnen vervangen worden door materiaal of glas, goedgekeurd door de algemene vergadering.

De werken van onderhoud aan de privatieve delen die het architecturaal uitzicht, de stijl en de harmonie van het gebouw raken, moeten door elke eigenaar ten gepaste tijde worden uitgevoerd, derwijze dat het gebouw een goede staat van onderhoud behoudt.

De eigenaars en gebruikers mogen aan hun vensters, gevels en balkons geen tekens, reclame, proviandkastjes, wasgoed en materieel en producten van onderhoud plaatsen.

De algemene vergadering zal de plaats en tijdstip aanduiden waar de vuilniszakken kunnen geplaatst worden.

Artikel 6 : Publiciteit.

Behalve voor de commerciële ruimten op het gelijkvloers is het verboden

publiciteit en lichtreclame aan te brengen waar dan ook op het gebouw, aan de vensters, terrassen, deuren, buitenmuren, trappen of halls. Lichtreclame is evenwel enkel toegelaten achter het raam van de commerciële ruimte.

Enkel affiches die melden dat een privatief te koop of te huur is, mogen aangebracht worden op vensters van het privatief en op een daartoe speciaal aangeduide plaats door de syndicus.

Het is toegelaten op de inkomdeur van elk privatief een plaat aan te brengen volgens model toegelaten door de algemene vergadering en welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Is eveneens toegelaten aan de buitenzijde van het gebouw, op een plaats aan te duiden door de syndicus : een beroepsplaat van maximum veertig centimeters breed en dertig centimeters hoog.

In de ingang beschikt elk der eigenaars over een brievenbus en een bel. Op deze brievenbus mogen de naam en het beroep van de titularis voorkomen evenals de verdieping; deze vermeldingen zijn van een model, voorgeschreven door de algemene vergadering.

Artikel 7 : Dieren.

De mede-eigenaars of hun huurders of bewoners mogen slechts honden, katten, vogels of andere dieren houden ten titel van louter gedogen; indien één van deze dieren oorzaak is van stoornis in het gebouw hetzij door lawaai, hetzij door reuk of anderszins, kan de gedoogzaamheid voor het betrokken dier slechts worden ingetrokken door de vrederechter, op gezamenlijk verzoek van de mede-eigenaars, die meer dan de helft bezitten van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Zij kunnen voor de vrederechter een schadevergoeding eisen ten belope van vijftieng euro per dag vertraging, vanaf de betekening der beslissing van de vrederechter. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden.

Zij kunnen bovendien voor de vrederechter de verwijdering van het dier vorderen door een vereniging van dierenwelzijn op kosten van de eigenaar van dit dier.

De kosten van onderhoud, opruiming en herstelling aan en in gemeenschappelijke delen, veroorzaakt door dieren, vallen ten laste van alle mede-eigenaars met dieren, tenzij vaststaat welk dier de desbetreffende schade heeft veroorzaakt

Artikel 8 : Rust.

De mede-eigenaars, hun huurders, huispersoneel en bewoners van het gebouw zullen dit altijd moeten bewonen op een eerbare wijze en ervan genieten als een goede huisvader.

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van hun familieleden, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio en televisietoestellen, van geluids- en muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen, en dit zowel overdag als 's nachts.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten voorzien dienen te worden van toestellen die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten en wel op zulke wijze dat zij een goede radio- of televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden met uitzondering van de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, voor ventilatoren en huishoudelijke apparaten en deze die nodig zouden zijn voor de uitoefening van een hiervoren toegelaten beroep of nodig om de privatieven met de gebruikelijke comfortvoorzieningen uit te rusten.

In elk geval dienen deze motoren onstoord te zijn.

Elk privaatief element mag slechts door één familie bewoond worden.

Het gebruik van de autostaanplaatsen moet gebeuren met een minimum van ongemak voor alle eigenaars en meer bepaald tussen tweeëntwintig uur en zeven uur 's morgens.

Het is verboden om onderhoudswerken aan wagens uit te voeren in de garage. Het wassen en stofzuigen van wagens is toegelaten op voorwaarde geen ongemak te veroorzaken en de vloer na het wassen te reinigen.

In de autostaanplaatsen zullen slechts voertuigen gestald worden voorzien van een LPG-systeem, indien de eigenaars hiervan een bijzondere verzekering afsluiten, waarvan de kosten ten hunnen laste vallen, en mits jaarlijkse voorlegging aan de syndicus van een attest van de installateur, waaruit blijkt dat deze installatie volledig in orde is.

Artikel 9 : Verhuur.

1) De afgesloten huurcontracten zullen voor de huurders de verplichting bevatten om het gebouw te bewonen overeenkomstig de bepalingen van onderhavig reglement, waarvan ze erkennen kennis te hebben genomen.

In geval van ernstige overtreding, behoorlijk vastgesteld, kunnen de huurcontracten worden verbroken op vraag van de algemene vergadering.

2) De privaatieve delen mogen slechts aan eerbare en solvabele personen verhuurd worden.

Dezelfde verplichtingen wegen op de huurder ingeval van onderverhuur of

van overdracht van huur. Elke eigenaar is ertoe gehouden een bedrag van drie maanden huur te vragen ten titel van huurwaarborg.

3) De eigenaars moeten de huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid tegenover de andere eigenaars van het gebouw en de geburen behoorlijk te verzekeren

4) De eigenaars zijn gehouden de syndicus te informeren overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 van het reglement van mede-eigendom.

5) De syndicus brengt de wijzigingen van onderhavig reglement evenals de instructies en de beslissingen van de algemene vergadering, welke hen kunnen aanbelangen, ter kennis van de huurders, dit alles overeenkomstig artikel 557-10 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

6) Ingeval van niet-naleving van huidige statuten door een huurder, door een onderhuurder of een overnemer van huur, of door elke andere gebruiker, is de eigenaar, na een tweede aanmaning gegeven door de syndicus ertoe gehouden de ontbinding van het huurcontract te eisen, of een einde te maken aan het gebruik.

Artikel 10 : Onderhoud van de gemene delen - personeel - schoorstenen - septische putten.

Gezien voor het gebouw geen beroep gedaan wordt op een conciërge zal er door toedoen van de syndicus in opdracht van de algemene vergadering beroep gedaan worden op personeel van buiten voor het onderhoud van de gemene delen, tenzij de bewoners overeenkomen zelf in te staan voor dit onderhoud.

Het buitenpersoneel gelast met het onderhoud kan hiertoe slechts bevelen krijgen van de syndicus.

Alle schoorstenen dienen minimum één keer per twee jaar geveegd te worden door de zorgen van de syndicus, waarvan de kosten ten laste zijn van de mede-eigendom, voor zover de wet dit voorschrijft.

In geval van gasinstallatie zullen de gasbranders om de twee jaar aan een onderhoudsbeurt onderworpen worden.

In geval van elektrische verwarming van het wam water zullen de warmwaterboilers om de twee jaar ontkalkt worden.

Bij gebreke aan personeel dienen alle eigenaars van het gebouw alsmede hun bewoners, samen te zorgen voor het schoonhouden der gemeenschappelijke ruimten.

Deze werken dienen tussen negen uur en twaalf uur en tussen veertien uur en zestien uur uitgevoerd te worden volgens een regeling opgesteld door de algemene vergadering of door de syndicus van het gebouw.

Ingeval niet alle terrassen en balkons een aflooppijp hebben zodat ingeval van schoonmaak het water op de lager gelegen terrassen of balkons kan

terechtkomen, dient de algemene vergadering de tijdstippen vast te leggen waarbinnen terrassen en balkons kunnen worden schoongemaakt. Wanneer geen tijdstip is vastgelegd dient dit te gebeuren op zaterdag tussen negen uur en twaalf uur, behalve op een wettelijke feestdag.

De Vereniging van de mede-eigenaars dient ervoor te waken dat minstens jaarlijks ijzersulfaatslakken in de septische putten worden gegoten en dat deze putten regelmatig geruimd worden.

Indien voor het ruimen van deze putten toegang tot de garage vereist is, dan zullen de eigenaars hiervan, na in kennis te zijn gesteld door de syndicus van het gebouw, al het nodige dienen te doen om de toegang tot deze putten vrij te maken.

Alle versieringsuitsprongen waarin planten kunnen geplaatst worden dienen onderhouden en aangelegd te worden door de eigenaars van de appartementen of ruimten waar deze uitsprongen zijn aangebracht.

Artikel 11 : Verhuizingen.

Meubelen moeten in de privatieve delen gebracht worden langs de gevels. De trapruimten mogen daarvoor in geen geval gebruikt worden, behalve als dit in de praktijk niet mogelijk is.

Het binnenbrengen, het verhuizen en vervoer van roerende goederen, van zware en volumineuze gewichten moet gebeuren volgens de richtlijnen te bekomen van de syndicus (ten minste vijf dagen op voorhand verwittigd), en geven aanleiding tot een forfaitaire vergoeding, waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering, beslissend met een eenvoudige meerderheid van stemmen.

Iedere bewoner zal alvorens te verhuizen, hetzij in een privaat, hetzij uit een privaat, eerst aan de syndicus een waarborg dienen te storten van tweehonderd vijftig euro (250EUR.), aangepast aan de index der consumptieprijzen, ter vrijwaring van om het even welke beschadiging aan een gemeenschappelijk deel. De mede-eigenaars zijn verplicht deze clause op te nemen, in hun huurovereenkomsten. Zij zijn aansprakelijk voor de in gebreke blijvende huurder. Aan de syndicus wordt uitdrukkelijk en van rechtswege en zonder ingebrekestelling de bevoegdheid verleend om in geval van overtreding de verhuizingswerken stil te laten leggen.

Daarnaast zal elke beschadiging van de gemene delen van het gebouw ingevolge deze handelingen, van rechtswege ten laste gelegd worden van de mede-eigenaar die deze handelingen liet uitvoeren.

Artikel 12 : Het oplossen van geschillen.

1) Ingeval van geschil tussen eigenaars en/of bewoners van het goed betreffende de gemeenschappelijke delen, moet dit geschil in eerste orde

verplichtend voorgelegd worden aan de syndicus.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft voortbestaan, zal het in verzoening gebracht worden voor de raad van beheer en indien nodig voor de algemene vergadering.

Indien het geschil blijft bestaan, zal men zich wenden tot de bevoegde rechter.

2) Ingeval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, en meer bepaald ingeval van moeilijkheden betreffende de interpretatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, zal het geschil in verzoening gebracht worden voor de raad van beheer, en indien nodig, voor de algemene vergadering.

Indien het tot een akkoord komt, zal een proces-verbaal worden opgemaakt.

Indien er geen akkoord komt kan men zich wenden tot de bevoegde rechter.

3) Ingeval van geschil tussen de algemene vergadering (beslissend met de absolute meerderheid van haar leden) en één of meerdere mede-eigenaars, zullen alle procedurekosten en gerechtskosten - daarin begrepen, de expertisekosten, voorgeschoten door de syndicus handelend voor rekening van de algemene vergadering, met uitzondering van de erelonen van advocaten - exclusief gedragen worden door de verliezende partij.

Artikel 13 : Veiligheid.

De bewoners van het gebouw zijn verplicht de deur van de inkomhall met dubbel slot en de garagepoort te sluiten tussen twintig uur en zeven uur 's morgens.

De bewoners mogen de deur van de inkomhall slechts openen via parlofoon en elektrisch slot voor personen die hen bekend zijn.

Het is verboden in de gemene delen te roken.

Artikel 14 : Keuze van woonplaats.

In elke overeenkomst of contract welke betrekking heeft op een privaatief deel van het gebouw, moeten de partijen keuze van woonplaats doen in het gerechtelijk arrondissement waar het gebouw is gelegen, bij gebrek waarvan de keuze van woonplaats van rechtswege gebeurt in het privaatief deel van het gebouw, waarvan hij eigenaar of bewoner is.

Ondertekend "ne varietur" door de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap en de ondergetekende notaris, om gehecht te blijven aan een basisakte heden verleden door ondergetekende notaris Stefaan van den Eynde.

Meise, 16 juni 2006.

Geregistreerd

KOHIER VAN DE VOORWAARDEN VAN TOEPASSING OP DE VERKOOP VAN OP TE RICHTEN OF IN OPRICHTING ZIJNDE GEBOUWEN

Artikel 1 : Clausule van afwezigheid van waarborg van oppervlakte.

De oppervlakte van de grond waarop het gebouw is opgericht en die vermeld is in de basisakte en in de verkoopsovereenkomst, is niet gewaarborgd; het verschil in méér of minder mocht het zelfs één/twintigste overtreffen, zal voor- of nadeel vormen voor de koper, zonder vergoeding of schadeloosstelling.

Artikel 2 : Erfdienstbaarheden.

De goederen worden verkocht met al hun erfdienstbaarheden, die hen zouden kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens mogelijkheid voor de koper om de ene te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, het alles op zijn kosten en risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

Artikel 3 : Eigendom en genot.

De koper is eigenaar van de aangekochte goederen te rekenen van de dag van zijn aankoop.

Hij heeft de eigendom van de grond om hem ter beschikking te stellen van de aannemers uitvoerders der werken, te rekenen vanaf gezegde dag en van het privaat gedeelte der constructies vanaf de beëindiging van de werken en de volledige betaling van de verkoopprijs.

Hij zal er alle gemeenschappelijke lasten en openbare lasten van dragen en betalen van zodra zij eisbaar zullen zijn.

Artikel 4 : Verzekeringen.

Wat betreft de verzekeringscontracten, die de brand- en aanverwante risico's van brand, zowel van de privaatieve delen van het gebouw als van de gemeenschappelijke delen, zal de koper deze moeten voortzetten en zich gedragen op dat gebied naar de bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom.

Artikel 5 : Herziening van de prijs.

De prijs van het gebouw, voorwerp van de verkoop, is vatbaar voor herziening, indien aldus voorzien in de verkoopsovereenkomst.

De herziening wordt toegepast bij elke schijf van betaling en de te betalen sommen zijn vastgesteld door volgende formule toe te passen op elke te

betalen schijf of staat van de vordering der eigenlijke werken, vastgesteld op basis van het contract :

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

waarin "P" het bedrag vertegenwoordigt van de staat vastgesteld op basis van het contract en "p" het aangepast bedrag rekening houdende met de schommelingen van de lonen en sociale lasten en verzekeringen betrekking hebbende op die lonen, alsmede van de prijs van de materialen, grondstoffen of producten gebruikt of besteed aan de constructie.

In de herzieningsformule is de term $a \frac{s}{S}$ gebaseerd op het gemiddeld

uurloon gevormd door het gemiddelde uurloon van de gekwalificeerde, gespecialiseerde arbeiders en ongeschoolde arbeiders, vastgesteld door het Nationaal Paritair comité voor het bouwbedrijf vastgelegd voor de categorie die overeenstemt met de plaats waar de werf gelegen is. De lonen worden vermeerderd met het globaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen zoals dit aangenomen is door het Ministerie van Openbare Werken.

In de term is "S" het gemiddeld loon per uur in voege op de datum van de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst en vermeerderd met het globaal percentage van de gemeenschappelijke lasten en verzekeringen, zoals dit aangenomen is door het Ministerie van openbare werken op zelfde datum en is "s" hetzelfde gemiddeld loon per uur opgenomen voor het begin van de werken welke het voorwerp uitmaken van de vraag tot gedeeltelijke betaling, vermeerderd met het globaal percentage van de gemeenschappelijke lasten en verzekeringen aangenomen door het Ministerie van Openbare werken op hetzelfde ogenblik.

De factoren i en I bevat in de parameter $b \frac{i}{I}$ vertegenwoordigt de

maandelijkse index berekend op basis van de belangrijkste materialen en grondstoffen elk jaar verwerkt op de binnenlandse bouwmarkt.

Hun waarde wordt maandelijks vastgesteld.

"I" is de index in voege op datum van ondertekening van de voorlopige

verkoopsovereenkomst; "i" is deze index vastgesteld voor het begin van de werken welke het voorwerp uitmaken van de vraag tot gedeeltelijke betaling.

"c" is de vaste term niet vatbaar voor wijziging.

De waarden toegekend aan de verschillende parameters mogen geen enkele wijziging ondergaan in de loop van de constructie.

De herzieningsformule wordt op de volgende wijze opgelost :

elkeen van de verhoudingen $\frac{s_i}{S}$ en $\frac{i}{I}$ is beperkt tot een tiendelig getal

bevattende vijf decimalen waarvan het vijfde verhoogd wordt met 1 indien het zesde gelijk of hoger is dan 5.

Wat de resultaten betreft van de vermenigvuldiging van de aldus bekomen quotiënten, door de waarde van de overeenstemmende parameter, worden deze bepaald tot het vijfde decimaal, welk verhoogd wordt met 1 als het zesde gelijk of hoger is dan 5.

In deze prijsherzieningsformule hebben de parameters "a", "b" en "c" respectievelijk de forfaitaire waarde hierna bepaald, rekening houdende met het feit dat de prijs van het gebouw slechts voorwerp van herziening kan zijn tot maximum tachtig procent en dat de waarde toegekend aan de parameter a niet hoger mag zijn dan een halve (0,50) eenheid.

$$a = 0,40 \quad b = 0,40 \quad c = 0,20$$

De herziening heeft geen gevolg voor de uitgevoerde prestaties in een periode van vertraging toe te schrijven aan de verkoper.

De herziening vangt aan bij het begin van de werken en loopt tot het einde van de werken.

Artikel 6 : Opleveringen.

a) Voorlopige oplevering.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de werken in hun geheel beëindigd zijn, niettegenstaande geringe onvolmaaktheden herstelbaar binnen de termijn van waarborg en moet het goed in de staat van bruikbaarheid, zijn overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering houdt goedkeuring van de koper in met de werken welke hem geleverd werden en sluit elk verhaal van zijnentwege uit voor zichtbare gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken niet verslecht binnen de termijn van de waarborg.

Eventuele architectkosten zijn ten laste van de koper althans voor zover het een architect betreft welke het project niet getekend heeft en/of ondertekend heeft of niet door de verkoper aangesteld werd.

De datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen is de aanvangsdatum van de tienjarige aansprakelijkheid bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

1) voorlopige oplevering van de privatieve delen.

De voorlopige oplevering der privatieve delen welke het voorwerp uitmaken van de verkoopsovereenkomst zal tegensprekelijk geschieden tussen de verkoper, de architect en de koper.

Behoudens wat hierna bepaald is inzake stilzwijgende aanvaarding zal enkel een geschreven document, tegensprekelijk tussen de partijen het bewijs vormen van de voorlopige oplevering van de privatieven.

De verkoper vraagt deze voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper bij ter post aangetekende brief uit te nodigen hiertoe over te gaan binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de datum van verzending van deze aanvraag, tenzij de koper akkoord gaat met een mondelinge afspraak.

De werken worden geacht in staat van voorlopige oplevering te zijn, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing welke de verkoper vastgesteld heeft in zijn aanvraag tot oplevering.

De eventuele weigering door de koper om tot voorlopige oplevering over te gaan, zal moeten betekend worden bij ter post aangetekende brief, gericht tot de verkoper voor het verval van de termijn van vijftien dagen, hierboven bepaald.

De eventuele weigering door de koper deze voorlopige oplevering te aanvaarden, zal met redenen omkleed moeten betekend worden, bij ter post aangetekende brief en gericht aan de verkoper binnen de acht dagen die de datum van de voorlopige oplevering volgen.

Wanneer de gemotiveerde weigering om over te gaan tot de oplevering of om de oplevering te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze laatste ofwel de motieven van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na te zijn overgegaan tot de gevraagde herstellingswerken, ofwel verzoeken, minnelijk of bij gebreke hiervan gerechtelijk, een expert aan te stellen belast de gegrondheid of ongegrondheid van de redenen van weigering van oplevering vast te stellen en de eventuele kostprijs der herstellingen vast te stellen. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn ten laste van de verliezende partij.

Evenwel en behoudens tegenbewijs, indien de koper het goed betreft of gebruikt vóór de voorlopige oplevering, of de sleutels in ontvangst neemt, wordt hij geacht stilzwijgend deze voorlopige oplevering te hebben aanvaard.

Indien de koper het schriftelijk verzoek van de verkoper om de oplevering uit te voeren binnen de voormelde termijn van vijftien dagen zonder gevolg laat, zal de verkoper hem bij deurwaardersexploot aanmanen en zal de koper geacht zijn de voorlopige oplevering te aanvaarden indien, binnen de vijftien dagen die deze aanmaning volgen, hij nalaat te verschijnen op datum vermeld in dit

exploot, met het oog op de oplevering.

Wanneer bij de voorlopige of definitieve oplevering vastgesteld wordt dat bijkomende werken aan het verkochte goed vereist zijn, zal de verkoper deze onverwijld en als een goed vakman moeten laten uitvoeren.

De koper dient de ongemakken verbonden aan deze werkzaamheden te dulden en indien nodig het pand geheel of gedeeltelijk te ontruimen.

De verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de kosten van deze ontruiming, genotsderving, burenhinder, ook tegenover derden, en evenmin voor beschadiging of bevuiling van de eventueel reeds aangebrachte decoratie van het goed.

2) voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal tegensprekelijk geschieden tussen de verkoper, de architect, de syndicus en - indien hij bestaat - de raad van beheer van het gebouw, die zich zal kunnen laten bijstaan in deze omstandigheden door één of meerdere experts gekozen binnen of buiten hun midden en op kosten van de mede-eigenaars.

Enkel een geschreven document, tegensprekelijk tussen alle partijen, zal het bewijs vormen van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus en - indien deze bestaat - de raad van beheer bij ter post aangetekende brief uit te nodigen hiertoe te willen overgaan binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de datum van verzending van deze aanvraag. De aangetekende brief aan de raad van beheer zal verzonden worden op het adres van de Vereniging van Mede-eigenaars.

De werken zullen geacht zijn in staat van voorlopige oplevering te zijn, behoudens tegenbewijs, op de voltooiingsdatum, die de verkoper in zijn vraag tot oplevering vermeld heeft.

De eventuele weigering door de raad van beheer of de lasthebber van de Vereniging van Mede-eigenaars om tot oplevering van de gemene delen over te gaan, zal moeten betekend worden bij ter post aangetekende brief, gericht tot de verkoper voor het verval van de termijn van vijftien dagen, hierboven bepaald.

De eventuele weigering door de raad van beheer of de lasthebber van de Vereniging van Mede-eigenaars deze oplevering te aanvaarden, zal met redenen omkleed moeten betekend worden, bij ter post aangetekende brief en gericht aan de verkoper binnen de acht dagen die de datum van de voorlopige oplevering volgen.

Indien de gemotiveerde weigering om tot oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of om deze oplevering te aanvaarden, betekend werd aan de verkoper, kan deze laatste ofwel deze motieven van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na te zijn overgegaan

tot de gevraagde herstellingswerken, ofwel minnelijk of bij gebreke hiervan gerechtelijk, de benoeming van een expert verzoeken, belast met het nagaan van de gegrondheid of ongegrondheid van de motieven van de weigering van oplevering en met de vaststelling van de eventuele kostprijs van de herstellingswerken. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn ten laste van de verliezende partij.

Indien op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen de verkoper nog eigenaar is van een deel van het eigendom dat hij voor oplevering aanbiedt, zal hij geen enkel van de rechten verbonden aan de mede-eigendom uitoefenen bij de oplevering van de gemeenschappelijk delen van het gebouw.

b) Definitieve oplevering.

De definitieve oplevering houdt de definitieve goedkeuring in door de koper van de hem afgeleverde werken en sluit ieder verhaal van zijnerwege voor zichtbare en onzichtbare gebreken uit, onverminderd evenwel de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten.

Eventuele kosten van een architect zijn ten laste van de koper althans voor zover het een architect betreft, die het project niet getekend en/of ondertekend heeft of niet door de verkoper aangesteld werd.

1) definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen, hierin begrepen de toegangen dermate dat een normale bewoonbaarheid zou verzekerd zijn, zal gebeuren één jaar na de voorlopige oplevering.

Deze zal tegensprekelijk geschieden tussen de verkoper, de architect, de syndicus en - indien deze bestaat - de raad van beheer, die zich zal mogen laten bijstaan in die omstandigheden door één of meerdere experts binnen of buiten de groep der mede-eigenaars benoemd en op kosten van de mede-eigendom.

Enkel een geschreven document, tegensprekelijk tussen de partijen, zal het bewijs van de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen vormen.

De verkoper vraagt de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus en - indien deze bestaat - de raad van beheer bij ter post aangetekende brief te verzoeken hiertoe over te gaan binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van verzending van de aanvraag. De aangetekende brief aan de raad van beheer zal verzonden worden op het adres van de Vereniging van Mede-eigenaars.

De eventuele weigering door de raad van beheer of de lasthebber van de Vereniging van Mede-eigenaars om tot de oplevering over te gaan, zal met redenen bekleed betekend worden bij ter post aangetekende brief gericht aan

de verkoper vóór het verval van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

De eventuele weigering door de raad van beheer of de lasthebber van de Vereniging van Mede-eigenaars deze oplevering te aanvaarden, zal met redenen omkleed moeten betekend worden, bij ter post aangetekende brief, gericht aan de verkoper binnen de acht dagen die de datum van de voorlopige oplevering volgen.

Wanneer de gemotiveerde weigering om over te gaan tot de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen of om deze oplevering te aanvaarden, werd betekend aan de verkoper, kan deze laatste ofwel de motieven van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na te zijn overgegaan tot de gevraagde herstellingswerken, ofwel minnelijk of bij gebreke hiervan gerechtelijk om de benoeming verzoeken van een expert belast de gegrondheid of ongegrondheid van de motieven van weigering van oplevering vast te stellen en om de eventuele kostprijs van de herstellingswerken vast te stellen. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn ten laste van de verliezende partij.

Indien op het ogenblik van de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen, de verkoper nog eigenaar is van een deel van het gebouw dat hij aanbood voor oplevering, zal hij geen enkel van de rechten verbonden aan de mede-eigendom uitoefenen naar aanleiding van de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het goed.

2) definitieve oplevering van de privatieve delen.

De definitieve oplevering van de privatieve delen welke het voorwerp uitmaken van de verkoopsovereenkomst, zal plaats hebben ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en voor zover er reeds werd overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen zoals bepaald onder 1 hierboven. Deze zal tegensprekelijk geschieden tussen de verkoper, de architect en de koper.

Behoudens wat hierna bepaald is inzake stilzwijgende aanvaarding zal enkel een geschreven document, tegensprekelijk tussen de partijen, het bewijs vormen van de definitieve oplevering van de privatieven.

De verkoper vraagt de definitieve oplevering van de privatieve delen aan per geschrift, de koper uitnodigend bij ter post aangetekende brief ertoe over te gaan binnen een termijn van vijftien dagen bepaald zoals hierboven.

De eventuele weigering van de koper tot oplevering over te gaan moet met redenen bekleed betekend worden bij ter post aangetekende brief gericht aan de verkoper vóór het verstrijken van de vijftien dagen hierboven bepaald.

De eventuele weigering door de koper om de definitieve oplevering te aanvaarden moet met reden omkleed worden betekend, bij ter post aangetekende brief gericht tot de verkoper binnen de acht dagen die de datum

van de definitieve oplevering volgen.

Wanneer de gemotiveerde weigering om over te gaan tot de definitieve oplevering van de privatieve delen of om deze oplevering te aanvaarden betekend is aan de verkoper, kan deze ofwel de motieven van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na te zijn overgegaan tot de gevraagde herstellingswerken, ofwel minnelijk of bij gebreke hiervan, gerechtelijk, de benoeming van een expert vragen belast de gegrondheid of ongegrondheid van de redenen van weigering van oplevering vast te stellen of de eventuele kostprijs van de herstellingswerken vast te stellen. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn ten laste van de verliezende partij.

Indien de koper het schriftelijk verzoek van de verkoper om tot oplevering over te gaan binnen de wettelijke termijn van vijftien dagen waarvan hoger sprake, zonder gevolg laat, zal beschouwd worden dat hij de definitieve oplevering heeft aanvaard.

Na de definitieve oplevering kan de verkoper enkel nog aansprakelijk gesteld worden op basis van de artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid, welke is beginnen lopen vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 7 : Verbod tot vervreemding.

De koper verbiedt zich de aangekochte goederen te vervreemden voor de volledige betaling van de verkoopprijs; hij zal ze niet hypothekeren voor deze betaling zonder het akkoord van de verkoper, dewelke dit akkoord slechts zal geven mits delegatie op de ontleende sommen die voldoende zullen moeten zijn om de totaliteit van het verschuldigd blijven saldo te betalen. Dit beding is één van de doorslaggevende voorwaarden van de verkoop.

Ondertekend "ne varietur" door de vertegenwoordiger van de verschijnende vennootschap en de ondergetekende notaris, om gehecht te blijven aan een basisakte heden verleden door ondergetekende notaris Stefaan van den Eynde.

Meise, 16 juni 2006.

Geregistreerd