



KANTOOR  
VAN  
M<sup>ter</sup> André DE JONCKHEERE  
DOCTOR IN DE RECHTEN  
NOTARIS  
TE **OVERIJSE** (BR.)

---

Bewaarder der minuten van de notarissen  
ZEGHERS, GOEDHUYS en VANDELDE

ALGEMENE BASISAKTE

**"HEUVELDAL"**

GRIMBERGEN - STROMBEEK-BEVER

Het jaar negentienhonderd achtenzeventig, op negenentwintig september;

Voor Ons, Meester **André DE JONCKHEERE**, te Overijse, en met tussenkomst van Meester **Jean DE BOE**, Notaris te Strombeek-Bever;

#### IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap « ABN/FGH België Projekt N.V. » in het Frans « S.A. ABN/FGH Belgique Projet », waarvan de maatschappelijke zetel oorspronkelijk gevestigd was te Nossegem, Oude Baan 1/A, thans verplaatst naar Brussel, Wetstraat nummers 15-17, ingevolge beraadslaging van de Raad van Beheer van voormelde maatschappij in dato één december negentienhonderd vijftienzeventig, gepubliceerd in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van vier februari negentienhonderd zesenzeventig onder nummer 421-10, Handelsreglster Brussel nummer 392 399, opgericht bij akte ontvangen door ondergetekende Notaris De Jonckheere in dato van achtentwintig mei negentienhonderd vijftienzeventig, gepubliceerd in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van vijftentwintig juni negentienhonderd vijftienzeventig onder nummer 2270-1, hier vertegenwoordigd door :

Meester Johannes-Dominicus OVERBERG, Directeur ener vennootschap, wonende te Amstelveen, Meander nummer 927;

Afgevaardigde Beheerder van de vennootschap, handelend in die hoedanigheid volgens de artikelen negentien, zesentwintig en zevenenveertig der statuten.

Tot die functie aangesteld in de eerste algemene vergadering dadelijk na de stichting gehouden.

#### Hierna genoemd « DE PROMOTOR »; DIE ONS UITEENZETTEN :

#### I. De te bebouwen gronden en stedenbouwkundige voorschriften.

##### A. BESCHRIJVING VAN DE GROND.

De promotor heeft bij opeenvolgende akten voor Notaris André De Jonckheere te Overijse en Notaris Jean De Boe te Strombeek-Bever, volgende goederen verworven :

##### GEMEENTE GRIMBERGEN (voorheen STROMBEEK-BEVER)

Een eigendom, begrijpende perceel grond aan de Bergdalleen en aan de Heuveldalleen, gekadastraerd wijk A, nummers 517/A, 518/deel, 513/F, 521, 507/N, 507/T, 507/R, 515/A, 516/A, voor een inhoud van TWEE HECTAREN VIJFENVEERTIG AREN NEGENENDERTIG CENTIAREN TWEENDERTIG TIENMILLIAREN, groot volgens meting : TWEE HECTAREN VIJFENVEERTIG AREN NEGENTIEF CENTIAREN TWEENNEGENTIG TIENMILLIAREN.

Zoals dit eigendom afgebeeld is en omlijnd met rode kleur op een plan opgemaakt door Mijnheer Van Halewijn, landmeter, wonende te Strombeek-Bever, Brusselsesteenweg 43 op vijftentwintig februari negentienhonderd zesenzeventig en dat hieraan wordt gehecht.

##### B. EIGENDOMSOPSPRONG.

De promotor is eigenaar van de hierboven beschreven goederen te weten :

a) deels, wat betreft sectie A, nummers 517a, 518/deel en 513/f voor een inhoud van vijftienzeventig aren negenenveertig centiaren eenenvijftig tienmilliaren, om het aangekocht te hebben te weten : 518/deel onder grotere oppervlakte en 517/A en 513/f van Mevrouw Lucienne-Robertine-Regina-Ghislaine Nisolle, zonder beroep, weduwe van Henri-Germain-Jacques Mestdagh, te Charleroi, ingevolge akte van verkoping van het ambt van ondergetekende Notaris De Jonckheere en Notaris Jean De Boe, te Strombeek-Bever, in dato negentien januari negentienhonderd vijftienzeventig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel de twee februari negentienhonderd zesenzeventig, boek 4869 nummer 20.

Voorvoemde Mevrouw Mestdagh-Nisolle was er eigenares van om het aangekocht te hebben onder grotere inhoud van : 1<sup>o</sup> Mijnheer Jan-Baptist Canipel, zonder beroep; 2<sup>o</sup> Mijnheer Alexander Canipel, zonder beroep, 3<sup>o</sup> Mevrouw Marie-Catherina Canipel, zonder beroep, allen te Brussel ingevolge akte van verkoping van het ambt van Notaris Marcel Knops te Brussel in dato achtentwintig december negentienhonderd vijftienzeventig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel de dertig december daarna, boek 3148 nummer 6.

Voorvoemde konsoorten Canipel waren er eigenaars van sinds meer dan dertig jaar te rekenen van heden.  
b) deels wat betreft nummer 521, voor een inhoud van zevenentachtig aren vijftentwintig centiaren vijftienzeventig tienmilliaren om het aangekocht te hebben van de Heer René-Jean-Baptist De Keyser, beheerder van maatschappij, en zijn echtgenote, Mevrouw Elisa-Josephina Heurckmans, zonder beroep, te Sint Pieters-Woluwe ingevolge akte van verkoping van het ambt van ondergetekende Notaris De Jonckheere en Notaris Marcel Knops te Brussel in dato zevenentwintig februari negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel de vijftien maart daarna, boek 4915 nummer 12.

De echtgenoten René Dekeyser-Heurckmans voorvoemd waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben onder grotere inhoud van 1<sup>o</sup> Mevrouw Elisabeth-Marie-Wivine-Ghislaine-Josepha de Lantsheer, zonder beroep, weduwe van de Heer Antoine-Adrien-Raymond-Gaspard Ghislain Graaf de Villegas de Clercamp, te Elsene; 2<sup>o</sup> Mijnheer Jean-Alphonse-Marie-Ghislain/Gaspard Graaf de Villegas de Clercamp, te Nijvel; 3<sup>o</sup> Mijnheer Eric-Auguste, Marie-Ghislain-Gaspard de Villegas de Clercamp, te Strombeek-Bever, ingevolge akte van verkoping van het ambt van Notaris André Scheyven te Brussel in dato zevenentwintig juli negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel de éénendertig augustus daarna, boek 3237 nummer 22.

Voorschreven eigendom behoorde eertijds toe en sinds meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden aan de Heer Antoine-Adrien-Raymond-Gaspard Ghislain Graaf de Villegas de Clercamp, eigenaar te Strombeek-Bever.

Deze laatste in leven echtgenoot van Mevrouw Elisabeth de Lantsheer voorvoemd, is overleden te Strombeek-Bever op dertig mei negentienhonderd zestig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn twee zonen, de heren Jean en Eric de Villegas de Clercamp, beiden voorvoemd, onder onze voorbehoud van de geheelheid in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote ingevolge de beschikkingen van zijn eigenhandig geschreven testament in dato negen september negentienhonderd achtentwintig, neergelegd tussen de minuten van Notaris Scheyven voorvoemd de acht juni negentienhonderd zestig; aflevering van legaat werd gedaan bij akte van voorvoemde Notaris Scheyven in dato tweeëntwintig augustus negentienhonderd tweeëntwintig.

c) deels, wat betreft voormeld nummer 521 voor een inhoud van drie aren vijftentwintig centiaren vijftienzeventig tienmilliaren, om het aangekocht te hebben van voorvoemde echtgenoten René Dekeyser-Heurckmans, ingevolge akte van aankoop van het ambt van ondergetekende Notaris De Jonckheere en Notaris Marcel Knops voorvoemd in dato vijftentwintig maart negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel de negententwintig april negentienhonderd zevenenveertig, boek 5126 nummer 27.

Voorvoemde echtgenoten waren er eigenaars van om het verkregen te hebben in een akte van wederafstand door

de Gemeente Strombeek-Bever ontvangen door de Heer Burgemeester van voormelde Gemeente, de Heer Ernest Soens, in dato drieëntwintig december negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op zes januari negentienhonderd zevenenzeventig, boek 5079 nummer 8.

d) deels, wat betreft nummer 507/N voor een inhoud van zes aren vierenzeventig centlaren, dertien tienmiljaren, om het aangekocht te hebben van Mevrouw Yvonne-Jeanne-Louise Delattin, zonder beroep, echtgenote van de Heer Odilon-De Jonckheere en Notaris Jean De Boe te Strombeek-Bever, in dato zeventwintig februari negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op vijftien maart daarna, boek 4915 nummer 13.

Voorgescreven goed behoorde eertijds toe aan de voornoemde Mevrouw Abbeloos-Delattin, voor één/vierde in naakte eigendom en aan de Heer Edward Delattin, hiernagenoemd, voor de drie/vierden in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik, om hen in die kwotiteiten toebedeeld geweest te zijn ingevolge akte van verdeling tussen beroep, echtgenote van de heer Jozef-Armand Bergmans, te Strombeek-Bever; 2. Maria-Regina Van Elewijck, zonder te Strombeek-Bever; 4. Julia-Maria Van Elewijck, zonder beroep, echtgenote van Mijneer Rumold-Corneel Vogelen, hovenier, te Strombeek-Bever; 5. a) Gaston-Karel Curias, schrijnwerker, te Strombeek-Bever, en b) Julius-Antoon-Arthur-Strombeek-Bever, in dato negentien oktober negentienhonderd achtenveertig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel de vijf november daarna, boek 844 nummer 20.

Mijneer Edward Delattin, in leven rustend postmeester, weduenaar van Mevrouw Elisabeth Van Elewijck laatst gehuisvest te Hemiksem, is aldaar ab intestat overleden op zeven januari negentienhonderd vijftenzestig, nalatende als enige wettige erfgename, zijn enige dochter, zijnde Mevrouw Abbeloos-Delattin, voornoemd.

Gezegd eigendom behoorde eertijds toe en sinds meer dan dertig jaar te rekenen van heden in onverdeeldheid aan voornoemde konsoorten Van Elewijck Joanna, Maria, Juul en Julia en aan Mevrouw Elisabeth Van Elewijck, hiernagenoemd, aan ieder van hen voor één/zesde in volle eigendom en voor het overige zesde in volle eigendom te samen aan de konsoorten Gaston en Julius Curias voornoemd. Mevrouw Elisabeth Van Elewijck, in leven echtgenote van de Heer Edward Delattin is overleden te Hemiksem op éénendertig oktober negentienhonderd zevenenzeventig, nalatende als enige wettige erfgename haar dochter, Mevrouw Yvonne Delattin, echtgenote Hubert Abbeloos voornoemd, onder voorbehoud van de voordelen toekomende aan haar overlevende echtgenoot, voornoemde Heer Edward Delattin ingevolge de beschikkingen van hun huwelijkskontrakt ontvangen door Notaris Swolfs te Laken in dato drie mei negentienhonderd en elf, gezegd kontrakt bedingende het beheer der algemene gemeenschap van goederen met toebedeling van gezegde gemeenschap in voordeel van de langstlevende voor drie/vierden in volle eigendom en een/vierde in vruchtgebruik.

Mijneer Edward Delattin, is zoals hoger vermeld overleden op zeven januari negentienhonderd vijftenzestig, nalatende als enige wettige erfgename zijn voornoemde dochter, Mevrouw Abbeloos-Delattin, waaruit bovendien blijkt dat voornoemde Mevrouw Abbeloos-Delattin volle eigenares werd van gezegd goed.

e) deels, wat betreft nummer 507/T voor een inhoud van zes aren zeventig centlaren vijfendertig tienmiljaren, om het aangekocht te hebben van 1<sup>o</sup> de Heer Karel-Emiel Bergmans, hovenier, en zijn echtgenote, Mevrouw Barbara-Josephine Devondel, zonder beroep, te Strombeek-Bever; 2<sup>o</sup> Mevrouw Julia-Maria Bergmans, zonder beroep, weduwe in eerste huwelijk van Willem-Emiel De Vleeshouwer, en in tweede huwelijk van Jozef Amaad Vanderminne, te Strombeek-Bever; 3<sup>o</sup> Mijneer Marcel-Theophiel Bergmans, gemeentesecretaris, te Strombeek-Bever; 4<sup>o</sup> Mevrouw Lea-Paula Bergmans, zonder beroep, echtgenote van de Heer Arthur-Joseph Wyns, te Brussel; 5<sup>o</sup> Mevrouw Maria-Clothildis-Joanna-Helena De Vleeshouwer, zonder beroep, weduwe van de Heer Jan-Adriaan Bergmans, te Grimbergen, ingevolge akte van verkoping van het ambt van ondergetekende Notaris en Notaris Jean De Boe te Strombeek-Bever, in dato zeventwintig februari negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel de vijftien maart daarna, boek 4915 nummer 14.

Gezegd goed behoorde eertijds toe aan de algemene gemeenschap van goederen die blijkens huwelijkskontrakt ontvangen door Notaris Kips te Grimbergen in dato acht december negentienhonderd en drie bestaan heeft tussen de echtgenoten Jozef-Armand Bergmans en Maria-Regina Van Elewijck, beiden hiernagenoemd, om door voornoemde Mevrouw Bergmans-Van Elewijck verkregen te zijn onder grotere inhoud in een akte van verdeling tussen haarzelf en 1<sup>o</sup> Joanna Barbara Van Elewijck, zonder beroep, te Strombeek-Bever; 2<sup>o</sup> Juul Laurens van Elewijck, hovenier, te Strombeek-Bever; 3<sup>o</sup> Julia-Maria Van Elewijck, zonder beroep, echtgenote van Mijneer Rumold-Corneel Vogelen, hovenier, te Strombeek-Bever; 4<sup>o</sup> Mevrouw Elisabeth Van Elewijck, zonder beroep, echtgenote van de heer Edward Delattin, te Hemiksem; 5<sup>o</sup> a) Gaston-Karel Curias, schrijnwerker, te Strombeek-Bever; en b) Julius-Antoon-Arthur-Hendrik Curias, schrijnwerker, te Strombeek-Bever, gezegde akte ontvangen door Notaris Troukens voornoemd in dato negentien oktober negentienhonderd achtenveertig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op vijf november daarna, boek 844 nummer 20.

Mijneer Jozef Armand Bergmans, in leven zonder beroep, echtgenoot van Mevrouw Maria Regine Van Elewijck, laatst gehuisvest te Strombeek-Bever, is aldaar overleden op éénentwintig augustus negentienhonderd drieëntwintig, zonder testamentaire beschikkingen gemaakt te hebben, nalatende als enige wettige erfgenamen, zijn vier kinderen behouden uit zijn huwelijk met voornoemde Mevrouw Maria-Regina Van Elewijck, zijnde : 1. Jan-Adriaan Bergmans, hiernagenoemd, 2. Karel Bergmans, 3. Mevrouw De Vleeshouwer-Bergmans, en 4. Marcel Bergmans, onder voorbehoud van de rechten toekomende aan zijn voornoemde overlevende echtgenote, Mevrouw Maria Van Elewijck, ingevolge de bepalingen van voormeld huwelijkskontrakt bedingende dat de voormelde algemene gemeenschap aan de langstlevende der echtgenoten zal toebehoren voor de helft in volle eigendom en de wederhelft in vruchtgebruik.

Mijneer Jan-Adriaan Bergmans, in leven hovenier, echtgenoot van Maria De Vleeshouwer, laatst gehuisvest te Grimbergen, is aldaar overleden op zesentwintig december negentienhonderd negenenzestig, nalatende als enige wettige erfgename zijn dochter, Mevrouw Léa Bergmans, echtgenote van de Heer Arthur Wyns onder voorbehoud van de voordelen toekomende aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Maria De Vleeshouwer, zijnde de helft in vruchtgebruik ingevolge de wet van twintig november achtienhonderd zesennegentig.

Mevrouw Maria-Regina Van Elewijck, in leven zonder beroep, weduwe van de heer Jozef Bergmans, laatst gehuisvest te Strombeek-Bever, is overleden te Sint Jans Molenbeek op achtentwintig maart negentienhonderd zeventig, ab intestat nalatende als enige wettige erfgenamen : 1. haar drie nog in leven zijnde kinderen zijnde de konsoorten Karel, Julia en Marcel Bergmans en 2. haar kleinkind bij vertegenwoordiging van haar vooroverleden zoon, de Heer Jan Adriaan Bergmans, zijnde Mevrouw Wyns-Bergmans voornoemd.

Voor de verdere dertigjarige eigendomsoorsprong van dit goed verwijzen partijen naar deze van het gedeelte sub letter d).

f) deels, wat betreft nummer 507/R, voor een inhoud van zes aren negenenzeventig centiaren, drieënvijftig tiemilliareren, om het aangekocht te hebben van 1<sup>o</sup> Mijneer Gaston-Karel Curias, oprustgestelde, en zijn echtgenote, Mevrouw Louisa Gersmeter, zonder beroep, te Strombeek-Bever; 2<sup>o</sup> Mijneer Jules-Antoon-Arthur-Hendrik Curias, oprustgestelde, te Schaarbeek, ingevolge akte van verkoping van het ambt van ondergetekende Notaris De Jonckheere en Notaris De Boe te Strombeek-Bever, de zeventienvintig februari negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het zesde hypotheek kantoor te Brussel de zeventien maart daarna, boek 4938 nummer 7.

Voorname konoorten Curias waren er eigenaars van om hen toebedeeld geweest te zijn in een akte van verdeling, onder grotere inhoud tussen hen en 1. Joanna-Barbara Van Elewijck, zonder beroep, te Strombeek-Bever; 2. Marie-Regina Van Elewijck, echtgenote van de heer Jozef-Armand Bergmans, te Strombeek-Bever; 3. Mijneer Juul-Laurens Van Elewijck, hovenier, wonende te Strombeek-Bever; 4. Mevrouw Julia-Maria Van Elewijck, zonder beroep, echtgenote van de heer Rumold Corneel Vogeler, hovenier, te Strombeek-Bever; en 5. a) Mijneer Edward Delattin, postmeester, weduenaar van Mevrouw Elisabeth Van Elewijck, te Strombeek-Bever; en b) zijn dochter, Mevrouw Yvonne-Jeanne-Louise Delattin, zonder beroep, echtgenote van de heer Odilon-Hubert Abbeloos, te Hemiksem, gezegde akte van verdeling ontvangen door Notaris Troukens te Strombeek-Bever in dato negentien oktober negentienhonderd achtenveertig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op vijf november daarna, boek 844 nummer 20.

Voor de verdere dertigjarige eigendomsoorsprong van dit goed verwijzen partijen naar deze van het deel sub letter d).

g) deels, wat betreft nummer 515/A voor een inhoud van achtentwintig aren vlerendertig centiaren acht tiemilliareren om het aangekocht te hebben aan de Heer Wilfried Joseph Maria Van Campenhout, architect, en zijn echtgenote, Mevrouw Simone-Emillenne-Francine Stevens, zonder beroep, te Melse, ingevolge akte van verkoping van het ambt van ondergetekende Notaris De Jonckheere en Notaris Jean De Boe voornoemd in dato zeventienvintig februari negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor de vijftien maart daarna, boek 4915 nummer 15.

De echtgenoten Van Campenhout-Stevens waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben van 1<sup>o</sup> Mevrouw Monique-Maria Louis, zonder beroep, echtgenote van de heer Jean-Claude Cuvellier, te Seralng; 2<sup>o</sup> a) Mevrouw Marie-Jeanne Van Wayenbergh, zonder beroep, weduwe van de heer William-Albert-Marie-Antoine-Joseph Maes, wonende te Ukkel; b) Mevrouw Marie-José Louis Van Wayenbergh, zonder beroep, echtgenote van de heer Jean-Louis-Albert Levacq, advocaat, te Strombeek-Bever, ingevolge akte van verkoping van het ambt van Notaris Jean De Boe in dato vijf augustus negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel de zesentwintig september daarna, boek 4833 nummer 18.

Gezegd goed behoorde eertijds toe en sinds meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden in onverdeeldheid aan de Heren Luc Jean Georges Van Wayenbergh en Gaston-François-Louis Van Wayenbergh, beiden hiernagenoemd.

Mijneer Luc Van Wayenbergh, in leven weduenaar is ab intestat overleden op negen juni negentienhonderd achtenzestig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn twee dochters, Mevrouwen Maes-Van Wayenbergh en Levacq-Van Wayenbergh.

Mijneer Gaston-François-Louis Van Wayenbergh, in leven ongehuwd, is overleden op één november negentienhonderd zesenzestig, zonder erfgenamen met recht op voorbehouding hetzij in opgaande hetzij in nederdalende linie te hebben nagelaten.

Blijkens zijn eigenhandig geschreven testament in dato achtentwintig oktober negentienhonderd vijfenzestig neergelegd tussen de minuten van Notaris Vandenbroeck te Wemmel ingevolge akte van zijn ambt in dato dertien december negentienhonderd zesenzestig, ingevolge bevelschrift van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel in dato tien september negentienhonderd éénenzeventig heeft hij aangesteld als zijn algemene erfgename, Mevrouw Monique Louis, echtgenote Jean-Claude Cuvellier, voornoemd.

h) deels, wat betreft nummer 510/A, voor een inhoud van tien aren drieëntachtig tiemilliareren om het aangekocht te hebben van de Commissie van Openbare Onderstand der Gemeente Strombeek-Bever, ingevolge akte van aankoop verleden voor Notaris De Boe voornoemd op dertig december negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel de eerste juni 1977, boek 5140, nummer 2.

De Commissie was er eigenares van sinds meer dan dertig jaar te rekenen van heden.

### C. URBANISME : RUIMTELIJKE ORDENING.

#### 1. Voorafgaande verklaring.

De promotor erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op de beschikkingen van wet van negentienhonderd vijftien maart negentienhonderd tweeëntwintig, houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en Stedebouw, gewijzigd door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, evenals op de besluiten ter uitvoering ervan en dat hij alle nodige toelatingen heeft bekomen en hij ontslaat de Notarissen van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zowel morele als professionele.

#### 2. Plan van aanleg — Verkevelingsvergunning — Bouwtoelating.

Nadat de Notarissen de Promotor erop gewezen hebben verklaart de Promotor uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van :

1<sup>o</sup> het plan van aanleg over het bewuste perceel goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van zeventien mei negentienhonderd achtenzestig;

2<sup>o</sup> Het Koninklijk Besluit de dato zeven maart negentienhonderd zevenenzeventig houdende gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse;

3<sup>o</sup> De bouwtoelating gegeven door de Gemeente Strombeek-Bever op negen september negentienhonderd zesenzeventig, nummer 76/34.

#### II. Verklaring : op te richten gebouwen.

##### A. Op te richten gebouwen.

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

Het complex heet : « HEUVELDAL ».

Dit complex zal opgericht worden volgens de plannen en het lastenkohier met beschrijving der werken en materialen opgemaakt door het studiebureau WJ en DJ Van Campenhout P.V.B.A. te Grimbergen-Strombeek-Bever, Nieuwelaan nummer 123.

## B. Samenstelling van de promotie.

De promotie is samengesteld uit VIJF appartementsgebouwen met meerdere verdiepingen aangeduid door « BLOK 1 » tot en met « BLOK 5 » en uit TIEN reeksen terraswoningen aangeduid Terraswoningenreeksen A tot en met J.

Als wij over de grond en alle bouwwerken samen spreken zullen wij dit aanduiden met de naam het « complex » of het « onroerend complex ».

Met de benaming « blok » of « blokken » worden de appartementsgebouwen bedoeld;

Het geheel der terraswoningen wordt bestempeld met de benaming « Het Terraswoningencomplex ». De delen A tot J die het samenstellen krijgen de naam van « terraswoningen reeks »; « reeks terraswoningen », « terraswoningen reeksen » en « reeksen terraswoningen ».

De reeksen A tot F zijn aangrenzend, de reeksen G tot J zijn ook aangrenzend.

Met het woord « gebouw » zal worden bedoeld een blok of twee blokken met verbonden onderbouw, of één of meerdere aangrenzende terraswoningenreeksen. De blokken kunnen ook aangeduid worden met het woord « Residentie ».

## C. Juridische splitsing van het complex.

Omwille van redenen van praktische aard, heeft de promotor ons verzocht één algemene en meerdere bijzondere basisakten op te stellen :

1. Een algemene basisakte, geldt als verklaring van medeëigendom voor de andere basisakten en bestaat uit :
  - de beschrijving van de algemene gemene delen, waaronder de grond;
  - het algemeen reglement van medeëigendom en van inwendige orde van het complex.
2. De bijzondere basisakten behandelen een deel van het complex.

Er zullen afzonderlijk bijzondere basisakten zijn voor de blokken en voor de terraswoningen.

Een bijzondere basisakte kan betrekking hebben op één blok of op meerdere blokken samen. « Het terraswoningencomplex » kan in één of meerdere bijzondere basisakten behandeld worden.

De bijzondere basisakten bevatten een gedetailleerde beschrijving met indeling van dat deel van het complex dat zij behandelen en stellen de voorwaarden vast die alleen betrekking hebben op dat deel van het « Complex ».

### ALGEMENE BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting heeft de promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, de Notarissen verzocht, met het oog op juridische verrichtingen, de basisakte met betrekking tot het immobiliencomplex « Heuveldal », dat hij op het reeds beschreven terrein zal laten oprichten, als volgt op te stellen :

De bouwwerken zullen bestaan uit :

a) vijf blokken aan dewelke de volgende onverdeelde aandelen in de algemene gemene delen, waaronder de grond zullen toebedeeld worden.

1) Blok één : tweeduizend vijfhonderd drieëndertig tienduizendsten . . . . .	2 533/10 000
2) Blok twee : duizend negenhonderd zesennegentig/tienduizendsten . . . . .	1996/10 000
3) Blok drie : duizend tweehonderd en één/tienduizendsten . . . . .	1 201/10 000
4) Blok vier : duizend honderd éénenveertig/tienduizendsten . . . . .	1 181/10 000
5) Blok vijf : achthonderd negenentachtig/tienduizendsten . . . . .	889/10 000
b) de Terraswoningen : tweeduizend tweehonderd twintig/tienduizendsten . . . . .	2 220/10 000

Totaal : tienduizend/tienduizendsten . . . . . 10 000/10 000

De promotor verklaart dat de onderscheiden privative kavels van het complex « Heuveldal » (appartementen, terraswoningen, kelders, parkings en garages) aan verschillende eigenaars of mogelijke eigenaars ten privative en uitsluitende titel zullen toebehoren

Ten einde de afzonderlijke privative eigendommen tot stand te brengen en de eigendommen te splitsen in privative en gemene delen, vraagt de comparant hem akte te verlenen van zijn wil, van nu af het complex te onderwerpen aan het bijzonder stelsel der horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig). Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht, het complex gesplitst wordt in enerzijds privative (appartement, terraswoningen, kelders, parkings en garages), waarop ieder eigenaar het privatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen, en anderzijds gemene delen of zaken die zullen toebehoren, in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid, aan de eigenaars van de verschillende privative kavels gezamenlijk ieder voor een fractie zoals hierna bepaald en dit als noodzakelijk accessorium van de privative en die verdeeld zijn in :

Ten eerste : ALGEMENE gemene delen, die zullen toebehoren, in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid, aan al de eigenaars van de verschillende privative kavels van het complex, gezamenlijk ieder voor een fractie, zoals bepaald in huldige akte en in de aanvullende basisakten.

Ten tweede : BIJZONDERE gemene delen, die zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid, aan al de eigenaars van de verschillende privative kavels van elk der respektieve blokken of het terraswoningencomplex (of deel/delen ervan) en dit voor een fractie zoals bepaald in de respektieve bijzondere basisakten.

Ten derde : er zullen ook bijzondere gemene delen zijn, die zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid aan al de medeëigenaars van de verschillende privative kavels van meer dan één der blokken. Zulke gemene delen worden bijzondere algemene gemene delen genoemd.

### HOOFDSTUK I. — BIJLAGEN.

Met het oog op de oprichting van het complex en het vormen van het statuut van medeëigendom, heeft de promotor volgende documenten, die aan deze akte gehecht zullen blijven, laten opstellen :

- 1° Het algemeen reglement van medeëigendom dat een onafscheidelijk geheel vormt met deze akte en terzelfdertijd als deze laatste zal overgeschreven worden (Bijlage I).
- 2° De algemene verkoopvoorwaarden (Bijlage II).
- 3° Het implantingsplan van de vijf blokken en het Terraswoningencomplex (Plan I-I (Bijlage III)).
- 4° De bouwtoelating waarvan sprake hiervoor (Bijlage IV).

De plannen werden opgemaakt door de Heer architect W.J. Van Campenhout, te Grimbergen, Nieuwelaan 123 en goedgekeurd door het Schepencollege der vroegere gemeente Strombeek-Bever (thans Grimbergen) in zitting van negen september negentienhonderd zesenzeventig nummer 76/34.

#### INTERPRETATIE-VERTALING.

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

Eventuele uitzonderingen en afwijkingen betreffende algemeen reglement en verkoopvoorwaarden worden in huidige basisakte opgenomen.

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

#### HOOFDSTUK II. — JURIDISCHE SPLITSING.

Met het oog op het opstellen van het statuut van het complex naar de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op de medeëigendom, heeft de promotor verklaard het complex te splitsen volgens beschrijving en volgens het reeds aangehechte voormelde plan en de aan de bijzondere basisakten te hechten plannen.

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

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

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

#### HOOFDSTUK III. — BEPALING DER ALGEMENE GEMENE DELEN.

De algemene gemene delen omvatten onder meer :

De volledige oppervlakte van het terrein : de stoepen, de berijdbare toegangswegen naar de parkeerruimten, met inbegrip van de funderingen ervan, de bedding en wegbekleding der berijdbare wegen; alle toegangswegen voor voetgangers; de lokalen bestemd voor het onderhoud van het complex; de buizen en leidingen van alle aard voor algemeen en gemeenschappelijk gebruik; alle verlichtingsapparatuur der algemene gemene delen en hun minuutschakelaars en tellers; de gasontspanner met lokaal in blok drie, niveau — 2, de hoogspanningskabinen, de bepleisteringen de beschilderingen en de versieringen der algemene gemene delen, de eventuele gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie; de tuinen, de beplantingen, de bloemversieringen en het decoratief watervlak (Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en is niet beperkend.)

Behoren in het algemeen tot de algemene gemene delen : alles in het onroerend complex wat bestemd is tot het gebruik van alle blokken en het terraswoningcomplex en zijn er in elk geval van uitgesloten die zaken niet tot dit algemeen gebruik bestemd maar tot dienst enkel van één of meerdere blokken en/of het terraswoningcomplex.

De algemene gemene delen mogen slechts vervreemd worden samen met de privatieven waarvan zij accessorium zijn en voor de kwotiteiten die aan die privatieven toegewezen werden.

De hypotheek en elk zakelijk recht op een privaat bezwaren van rechtswege die kwotiteiten der algemene gemene delen, die er als onafscheidbaar accessorium van afhangen.

**Tuinen :** het park is gelegen in en rond het complex en is algemeen gemeenschappelijk. Het park is toegankelijk voor het publiek. Nochtans is het onderhoud van de tuin, de pompinstallatie, de openbare verlichting, het decoratieve watervlak, de wegenis enzovoort, kortom het gehele park ten laste van de algemene gemeenschap. De algemene gemeenschap moet die tuin en de bijkomende aspecten en uitrustingen goed onderhouden en in zijn oorspronkelijke staat bewaren ten onlaste van de promotor.

**Privé-tuinen :** de promotor mag om de privacy te beschermen aan appartementen op het gelijkvloers gelegen en zoals aangeduid in de bijzondere basisakte blokken twee en drie en aan te dulden in latere basisakten het genot van een of meer privé-tuinen toevoegen.

Ofschoon deze privé-tuinen tot de algemene gemene delen blijven behoren is nochtans :

- hun genotsrecht exclusief voorbehouden aan het bewuste appartement waar ze zijn aan toegevoegd;
- de onderhoudsplichten exclusief ten laste van dat appartement;
- vervalt dat genotsrecht van rechtswege wanneer het appartement ophoudt te bestaan.

De toevoeging van een genotsrecht op een privé-tuin aan een appartement speelt geen rol voor het bepalen van de kwotiteiten.

Deze privé-tuinen zullen aangeplant worden op kosten van de genietter zoals dit zal bepaald worden door de promotor. De genietter zal deze tuin in die toestand bewaren. Ingeval van niet-naleving is de syndicus bevoegd alle werken uit te voeren op kosten van de genietter.

#### HOOFDSTUK IV. — WIJZIGINGEN.

##### A. Wijzigingen aan de goederen en hun weerslag op de kwotiteiten in al de gemene delen.

— Het kan gebeuren dat, na het opstellen van de basisakte, een onvoorziene gebeurtenis, een tussenkomst van de overheid of om het even welke andere oorzaak, het aantal privatieven, dat oorspronkelijk in het complex voorzien was, wijzigt. Dit brengt een herverdeling van de algemene gemene delen mee proportioneel met de wijziging.

— Het kan eveneens gebeuren, dat de promotor het nuttig oordeelt een bepaald privaat aan de gemeenschap toe te kennen vooraleer hij het verkocht heeft of met de instemming van de eigenaar. In dit geval zal het totaal voorziene aantal van de gemene delen herleid worden met wat toegekend werd aan dat bepaald privaat (bijvoorbeeld tien/tienduizenden waren verbonden met dat privaat, na herleiding bestaat de onverdeeldheid uit negenduizend negenhonderd negentig/negenduizend negenhonderd negentigsten).

— Zo ook mag de promotor, voor het geval er boven of onder gebouwd zou mogen worden, of in geval er aan- of bijgebouwd zou worden, alle nodige wijzigingen brengen, aan de affectatie der gemene delen, de erfdienstbaarheden, de beschikkingen van de basisakte, evenals aan de verdeling der eenheden, duizenden of andere fracties, doch zulks derwijze dat de persoon die eigenaar wordt of is van privatieven in geen geval minder genotsrechten zal hebben, maar wel gelijkwaardige genotsrechten behoudt.

Dit alles zonder verhaal noch vergoeding. (Bijvoorbeeld : de grond heeft een waarde die proportioneel is met de bouwdensiteit. Indien de omstandigheden toelaten het aantal bouwlagen te verhogen of op een andere wijze de v/t vergroten met onder- of nevenbouw, zal de globale som der kwotiteiten evenredig verhoogd worden. Zo, indien de v/t met tien percent verhoogt, zal het aantal eenheden elfduizend/elfduizenden bedragen.)

Buiten die gevallen blijft het oorspronkelijk aantal tienduizenden constant, zowel voor zijn geheel als voor het deel toegekend aan ieder privaat. Daaruit volgt :

1° dat een wijziging aangebracht aan de binnenschik twee of meerdere privatieven die aan elkaar palen (in de ongewijzigd laat;

2° dat, aangezien het toegelaten is dat een eigenaarking van een privaat, het aandeel in de gemene delen

hoogte, de diepte of de breedte verenigt), het totaal aantal tienduizendsten van het geheel de som vormt van de tienduizendsten van elk der particulieren die aldus verenigd werden.

#### B. Mandaat tot wijziging.

Door het enkele feit van de verwerving geeft elke verkrijger van particulieren voor zichzelf en zijn rechtsopvolgers mandaat aan de promotor om van rechtswege voor hem en in zijn naam, te verschijnen bij verbeterende basisakten alsook bij alle wijzigende basisakten met als voorwerp de vaststelling van de incorporatie van particuliere delen in gemene delen of omgekeerd, met uitzondering van de particuliere gedeelten die zijn eigendom zijn. Hij geeft eveneens zulk mandaat aan de promotor om, in zijn naam en voor zijn rekening, iedere erfpacht met de elektriciteitsmaatschappij met andere regels of met de Gemeente aan te gaan, af te sluiten en te ondertekenen. Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot de duur van de volledige optrekking van het complex, hetgeen geacht wordt samen te vallen met de datum van de definitieve oplevering der gemene delen. De wijzigingen mogen in niets aan de structuur noch aan de stevigheid van een gebouw of bouwwerk schaden. Bovendien kan de promotor op grond van dit mandaat, ingeval de stevigheid, de veiligheid of de hygiëne van het gebouw het zou vereisen, op ieder oogenblik en dit op aanwijzing van de architect of de ingenieur, alle wijzigingen aanbrengen die hij noodzakelijk of nuttig zal achten, zowel aan de particuliere als aan de gemene delen, mits daardoor de waarde en de stevigheid van het gebouw of bouwwerk niet wordt aangetast.

#### HOOFDSTUK V. — ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM (Bijlage I).

Het algemeen reglement van medeëigendom hieraangehecht, is datgene dat van toepassing is op het onroerend complex « Heuveldal ».

Met het oog op :

- het bepalen van de rechten van eigendom en medeëigendom;
  - het regelen van de betrekkingen tussen burens en het regelen van de medeëigendom;
  - het vaststellen van de wijze waarop de gemene delen beheerd en bestuurd zullen worden;
  - het vaststellen van de respectievelijke bijdrage van ieder der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven;
- wordt een reglement van medeëigendom opgesteld dat aan huidige akte gehecht zal blijven en mede overgeschreven zal worden op het bevoegde hypotheekkantoor.

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

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

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

#### HOOFDSTUK VI. — ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN (Bijlage II).

De algemene verkoopsvorwaarden hieraangehecht, regelen de verbintenissen tussen de « promotor » of « verkoper » en de toekomstige « koper ».

##### A. BEWOORDING.

De bewoording gebruikt in de algemene verkoopsvorwaarden of elders dient als volgt begrepen :

« Basisakte » beoogt de algemene basisakte, gemeen aan de vijf blokken en het terraswoningencomplex en de « bijzondere basisakten » voor de blok, blokken en het terraswoningencomplex (of deel/delen ervan) waarvan het verkochte privaat deel uitmaakt.

Alle blokken samen en het terraswoningencomplex en de grond met zijn ultrusting worden aangeduid met de naam « Complex Heuveldal » of « Heuveldal ».

De termen « gebouw » of « blok » zijn evenwaardig. Gebouw kan daarenboven duiden op meer dan één blok met verbonden onderbouw of op één of meer aangrenzende reeksen terraswoningen.

##### B. AANVANG EN UITVOERINGSTERMIJN.

De werken uitgevat op tweeëntwintig augustus negentienhonderd zeventenzeventig voor wat blok twee en drie betreft. De uitvoeringstermijn der algemene gemene delen is, gezien de uitvoering in fase, op heden nog niet gekend. De voltooiingstermijnen der bijzondere gemene delen zullen bepaald worden per uitvoeringsfase in de desbetreffende basisakte.

In de blokken en het terraswoningencomplex waarover hogerstaande termijnen nog niet zouden kunnen vastgesteld worden mag geen privaat deel worden verkocht.

##### C. PRIJS-REGELING-SCHEMA.

Zullen geschieden zoals bepaald in de algemene verkoopsvorwaarden hieraangehecht.

#### HOOFDSTUK VII. — ERFDIENSTBAARHEDEN.

Voor de erfdienstbaarheden wordt verwezen naar de algemene verkoopsvorwaarden en naar de bijzondere basisakte voor de eerste fase waarin een erfdienstbaarheid van waterafvoer is opgenomen en naar latere basisakten of wijzigende basisakte.

#### KEUZE VAN WOONPLAATS.

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

#### VERZOEK TOT OVSCHRIJVING.

De promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, verzoekt de instrumenterende notaris om een uitgifte van deze akte en van de dokumenten die eraangehecht zijn, te doen overschrijven op het kantoor van hypotheek van de ligging van het gebouw.

Waarvan akte.

Opgemaakt en verleden te Overijse, ten kantore.

Datum als ten hoofde dezer is vermeld.

En na lezing heeft de promotor, vertegenwoordigd zoals gezegd, deze akte met Ons, Notaris, getekend — de minuut dezer blijvende aan Notaris De Jonckheere.

(Volgen de handtekening.)

Geregistreerd te kantoor Overijse de vier oktober negentienhonderd achtentzeventig.

Acht bladen, zestien verzendingen. Boek 61, blad 92, vak 20.

Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank (225,—).

De Ontvanger (getekend) A. VRANCKX.

#### BIJLAGE I. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM. INHOUD

- INLEIDING.
- BEGRIPPEN.
- Organen van het complex.

## TITEL I. — ZAKELIJK STATUUT VAN HET COMPLEX.

- Hoofdstuk I. — Samenstelling van het complex.
- Hoofdstuk II. — Privatieve en gemene zaken.

### SEKTIE I. — PRIVATIEVE ZAKEN.

- Artikel 1. — Beginselen.
- Artikel 2. — Speciale typen — samenvoeging of splitsing van privatieven — bepalen van speciale gemene delen.
- Artikel 3. — Beperkingen aan het genot der privatieven.
- Artikel 4. — Bewarings- of onderhoudswerken.

### SEKTIE II. — GEMENE DELEN.

- Artikel 5. — Beginselen.
- Artikel 6. — Wijzigingen aan de gemene delen.
- Artikel 7. — Onderhouds- en herstellingswerken.
- Hoofdstuk III. — Gemene en privatieve lasten.

- Artikel 8. — Opsomming der lasten.
  - 1<sup>o</sup> Algemene gemene lasten.
  - 2<sup>o</sup> Bijzondere gemene lasten.
  - 3<sup>o</sup> Gemene aanvangslasten.
  - 4<sup>o</sup> Gemene lasten van eerste installatie.
  - 5<sup>o</sup> Belastingen.

- Artikel 9. — Verdeling der gemene lasten.
- Artikel 10. — Provisie voor gemene lasten.
- Artikel 11. — Onverdeeldheid-Vruchtgebruik.
- Artikel 12. — Mutaties.
- Artikel 13. — Algemene diensten en verwarming :
  - a) Algemene diensten : water - elektriciteit - liften.
  - b) Verwarming.

- Artikel 14. — Ontvangsten.
- Hoofdstuk IV. — Verantwoordelijkheid in het algemeen-verzekeringen-wederopbouw.

- Artikel 15. — Verantwoordelijkheid in het algemeen.
- Artikel 16. — Wederzijdse verzaking aan verhaal inzake brandverspreiding.
- Artikel 17. — Risiko's van brand, storm, schade, enz.
- Artikel 18. — Burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden (gebouw - tuin - lift). Glasbrak en waterschade.
- Artikel 19. — Verzekering « Ongevallen en Huisbewaarder ».
- Artikel 20. — Verplichtingen van de medeëigenaars inzake verzekeringen.
- Artikel 21. — Geval van ramp.
- Artikel 22. — Besteden van schadevergoedingen.
- Artikel 23. — Bijzondere verzekeringen.

- Hoofdstuk V. — Ouderdom van het gebouw.

- Artikel 24. — Einde van de onverdeeldheid - slopen - wederopbouw.
- Hoofdstuk VI. — Beheer van het gebouw.

- Artikel 25. — Organen van het beheer.
- Artikel 26. — Algemene vergaderingen - Samenstelling - Validiteit.
- Artikel 27. — Gewone en buitengewone vergaderingen.
- Artikel 28. — Bijeenroepingen.
- Artikel 29. — Dagorde.
- Artikel 30. — Mandaat.
- Artikel 31. — Voorzitterschap - Bureau - Aanwezigheidslijst.
- Artikel 32. — Beraadslagingen :
  - a) wanneer geen speciale meerderheid vereist is;
  - b) wanneer eenparigheid of een speciale meerderheid vereist is.
- Artikel 33. — Bevoegdheid van de algemene vergadering der medeëigenaars.
- Artikel 34. — Buitengewone bevoegdheid van de algemene vergadering der medeëigenaars.

- Hoofdstuk VII. — Raad der voorzitters.

- Artikel 35. —
- Artikel 36. — Bevoegdheid.
- Artikel 37. — Vergaderingen - bijeenroepingen.
- Artikel 38. — Beraadslagingen.
- Artikel 39. — Voorzitterschap - Bureau.
- Artikel 40. — Buitengewone bevoegdheid van de Raad der Voorzitters.

## TITEL II. — REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

- Hoofdstuk I. — Bureau van de raad der voorzitters - Raad van zaakvoerders - Syndicus.

- Artikel 41. — Bureau van de Raad der Voorzitters.
- Artikel 42. — Raad van Zaakvoerders.
- Artikel 43. — Benoeming van de syndicus.
- Artikel 44. — Bevoegdheden van de syndicus.
- Artikel 45. — Mandaat van de syndicus.
- Artikel 46. — Boekhouding.

- Hoofdstuk II. — Onderhoud en uitzicht.

- Artikel 47. —

- Hoofdstuk III. — Inwendige orde.

- Artikel 48. — Zedelijkheid - Rust - Bestemming der lokalen.
- Artikel 49. — Publiciteit.
- Artikel 50. — Verhuring.

## TITEL III. — REGELING VAN GESCHILLEN. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM.

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



1. Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577 bis, paragraaf II van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), is het zakelijk statuut van het complex Heuveldal, dat alles regelt in verband met splitsing van de eigendom, bewaring, onderhoud en eventueel de herbouwing, als volgt vastgesteld (Titel I).

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

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

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

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

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

**BEGRIJPPEN** : onroerend complex; complex; complex Heuveldal duiden de volledige promotie aan.

Met een « blok » wordt een appartementsgebouw aangeduid. « Terraswoningencomplex » duidt op alle terraswoningen; het bestaat uit twee blokken terraswoningen, op hun beurt samengesteld uit reeksen terraswoningen A tot F en G tot J.

Het woord gebouw duidt op een blok of op meerdere blokken met verbonden onderbouw. Het kan ook duiden op een of meerdere reeksen terraswoningen.

**Organen van het complex** : deze zijn aangeduid in artikel vijftwintig.

## **TITEL I. — ZAKELIJK STATUUT VAN HET COMPLEX.** **HOOFDSTUK I — SAMENSTELLING VAN HET COMPLEX.**

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

Om aan de splitsing van het complex, zoals hierna is aangeduid, een onbetwistbare wettelijke basis te geven, is het recht van natrekking inzake onroerende goederen, ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, verdeeld tussen alle medeëigenaars van de grond, zodat het aan ieder van hen het voordeel toekent om hem de privatieve en uitsluitende eigendom van het appartement of een ander privaat, waarvan hij eigenaar wordt te verlenen, en om hem de medeïgendom te verzekeren door de toekenning van de kwotiteiten, verbonden aan hetzelfde appartement of privaat, in de algemene en bijzondere gemene delen in het complex en een gebouw.

Dit recht van natrekking, als medeïgenaar van de grond, is beperkt tot privatieven verworven bij notariële akte. De verkoper of promotor zal eraan verzaken in de mate dat dit recht toegekend wordt aan verwervers van privatieven.

Volgens de basisakte, met andere woorden de verklaring van medeïgendom, zijn de gemene delen in tien-duizendsten of andere fracties gesplitst, die aan de verschillende privatieven toegekend zijn.

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

De kwotiteiten in de gemene delen zijn vastgesteld in de verdelingsschema's die in de basisakten zijn opgenomen.

## **HOOFDSTUK II. — PRIVATIEVE EN GEMENE ZAKEN.** **SEKTIE I. — PRIVATIEVE ZAKEN.**

### **Artikel 1. — Beginselen.**

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het complex bestemd voor uitsluitend gebruik door hun eigenaar.

Ondermeer zijn volgende zaken privaat :

1. De constitutieve elementen van de privatieven en van hun aanhorigheden binnen de privatieven als : bekleding waarover men loopt met haar onmiddellijke steunlaag (zand, mager beton, enzovoort, muurwerken, balken, kolommen, zolder- en vloerbalken, zijn gemene delen), de niet-dragende binnenwanden, de deuren, de ramen en desgevallend de rolluiken en zonblindes, portaaldeuren en alle aan- en afvoerleidingen die binnen de privatieven gelegen zijn en die tot hun uitsluitend gebruik dienen, de beglazingen van deuren en ramen, de plafonneringen of andere bekledingen, de binnenhuisdecoratie.

Behoren eveneens tot de privatieven, de leidingen van de verwarmingsinstallatie en de radiatoren die zich binnen de privatieven bevinden. Kortom al wat zich binnen de privatieven bevindt en dat bestemd is voor uitsluitend gebruik door de eigenaar ervan.

2. De bijbehorende ten gerieve van de appartementen en andere privatieven die zich erbuiten bevinden, onder andere :

- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshalls;
- de platen met de namen en beroepen van de bewoners der privatieven;
- de speciale leidingen zoals voor water en elektriciteit, met uitzondering van de gedeelten van die buizen die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn. Deze opsomming is aanwijzend, niet beperkend.

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

### **Art. 2. — Speciale typen - samenvoeging of splitsing van privatieven - bepalen van speciale gemene delen.**

a) Bevoegdheden voorbehouden aan de promotor-:

De verkoper van het gebouw behoudt zich het recht voor, de inrichting van privatieven te wijzigen volgens de bepalingen voorzien in de basisakte onder het hoofdstuk « Wijziging der Plannen ».

b) Bevoegdheden voorbehouden aan de medeëigenaars :

De eigenaars van lokalen die zich op dezelfde verdieping bevinden, zullen het recht hebben bepaalde privatieven van de verdieping tot gemeenschappelijk gebruik te bestemmen en dit tot uitsluitend gebruik van eigenaars van deze verdieping. Zij zullen daarvan, op hun eigen hoofdelijke verantwoordelijkheid, het gebruik mogen bepalen door een bijzonder reglement van medeëigendom. Dit laatste mag nochtans geen bepalingen inhouden die in strijd zijn met de basisakten van het gebouw, of met dit reglement.

**Art. 3. — Beperkingen aan het genot der privatieven.**

§ 1. Iedere medeëigenaar mag, zoals het hem het best past, de binnenschikking van zijn lokalen wijzigen en er alle werken naar goeddunken uitvoeren, maar dit op eigen risico en verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen, ongemakken en nadelen die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de privatieven en lokalen van andere eigenaars of die van die aard zouden zijn dat ze de geburen last berokkenen.

§ 2. Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatief, enige wijziging aan de gemene zaken aan te brengen, zonder de toestemming van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, die hierover uitspraak doet overeenkomstig artikel zes hierna, en onder de in dat artikel bepaalde voorwaarden.

§ 3. De eigenaars zullen zonneblinden of andere beschermende binnenluiken mogen aanbrengen. Het model hiervan zal door de Algemene Vergadering der medeëigenaars of door de promotor van de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars, goedgekeurd moeten worden. De beslissing van de Algemene Vergadering is eventueel overeenkomstig paragraaf zes door de Raad der Voorzitters te bekrachtigen.

§ 4. De medeëigenaars zullen draadloze telefoon- of televisietoestellen mogen plaatsen, maar dienen zich hierbij te schikken naar het reglement van inwendige orde aangaande het gebruik van deze toestellen, reglement dat door de Algemene Vergadering der medeëigenaars bij eenvoudige meerderheid der stemmen goedgekeurd zal worden.

De eigenaars zullen verplicht zijn gebruik te maken van het voorziene teledistributie- en telefoonnet. Elke privé-installatie van die aard is uitgesloten.

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

§ 6. Aan de stijl en de harmonie van een gebouw, of van zijn gevel of terrassen, zal er, zelfs indien het gaat om zaken die privaat van de privatieven afhangen, niets veranderd of bijgebracht mogen worden, tenzij na beslissing van de Algemene Vergadering der medeëigenaars, bekrachtigd door de Raad der Voorzitters, overeenkomstig artikel 34 van deze akte, en met akkoord van de architect die de plannen opgesteld heeft, of, bij ontstentenis ervan, van een architect door de Algemene Vergadering der medeëigenaars aangeduid.

§ 7. De platen, die op de deuren van privatieven aangebracht zijn met de namen, beroepen, firmanamen of dienstmededelingen der bewoners, zullen moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de Algemene Vergadering der medeëigenaars of door de comparant bij de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars goedgekeurd.

De aanduiding van de plaatsen waar dergelijke platen aangebracht zullen mogen worden, buiten de deuren der privatieven, zal eveneens onder de bevoegdheid vallen van de bevoegde algemene vergadering der medeëigenaars, of bij ontstentenis daarvan, van de comparant bij de basisakte, vóór de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars.

**Artikel 4. — Bewarings- of onderhoudswerken.**

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

**SEKTIE II. — GEMENE DELEN.**

**Art. 5. — Beginselen.**

Zijn gemene delen, de delen in het complex bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van de verschillende privatieven of van sommige onder hen.

De gemene delen worden aanwijzend en niet beperkend opgesomd.

Gemene delen behoren onverdeeld toe aan de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in medeëigendom, aangeduid in de verdelingschema's die eveneens in de basisakten worden opgenomen, of overeenkomstig bijzondere reglementen van medeëigendom.

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

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

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

**Art. 6. — Wijzigingen aan de gemene delen.**

De wijzigingswerken aan gemene delen die het gehele gemeenschappelijk goed aanbelangen of die betrekking hebben op de algemene gemene delen worden beslist door de Raad der Voorzitters.

Wijzigingswerken aan gemene delen van een gebouw worden beslist door de bevoegde Algemene Vergadering, mits bekrachtiging door de Raad der Voorzitters zoals en voor zover zulks in dit reglement wordt voorzien.

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

Wanneer het gaat om doorboring van buitenmuren of wijzigingen aan het geraamte van gewapend beton, dan mogen deze werken slechts uitgevoerd worden onder toezicht en met voorafgaandelijk akkoord van de architect van het gebouw en van de ingenieur die de berekeningen voor het beton gemaakt heeft, of, bij gebrek daaraan, van iedere technicus die door de bevoegde Algemene Vergadering der medeëigenaars aangesteld is, en dit zonder inbreuk op de bevoegdheden toegekend aan de Raad der Voorzitters.

In alle gevallen zullen de kosten alsook de aan de architect en aan de Ingenieur verschuldigde honoraria ten

laste vallen van de betrokken gemeenschap of de eigenaars die de werken lieten uitvoeren.

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

#### Artikel 7. — Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

§ 3. Noodzakelijke maar niet-dringende herstellingen aan een gebouw : zullen door de bevoegde Algemene Vergadering beslist worden na voorstel van de Raad van Zaakvoerders.

De andere noodzakelijke maar niet dringende herstellingen worden beslist en bevolen door de Raad der Voorzitters.

§ 4. Niet-noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering met zich brengen hetzij aan het complex hetzij aan een gebouw : deze werken moeten aangevraagd worden door de medeëigenaars die ten minste één/vierde van de gemene delen van naargelang het complex, of het gebouw bezitten. Zij zullen aan het oordeel van respectievelijk de Raad der Voorzitters of de bevoegde Algemene Vergadering der medeëigenaars onderworpen worden, naargelang zij de volledige algemeenheid of de algemeenheid van één gebouw aanbelangen.

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

Bij zulke herstellingen en werken evenwel die volgens de Raad der Voorzitters of volgens de Algemene Vergadering, al naar het geval, aan bepaalde medeëigenaars of zelfs bepaalde onverdeeldheden op geen enkele wijze voordeel verschaffen, dienen deze medeëigenaars of onverdeeldheden niet tussen te komen, noch in de stemming en worden zij niet medegelast voor de bepaling van het kworum, noch in de kosten, die dan enkel onder de eigenaars van de private die rechtstreeks belang hebben bij de verbeteringswerken zullen moeten verdeeld worden.

De Raad der Voorzitters is bevoegd dit souverain te beoordelen, wanneer deze werken meer dan één Algemene Vergadering aanbelangen; in het andere geval is deze beoordeling over te laten aan de bevoegde Algemene Vergadering. Deze beoordeling moet met gewone meerderheid geschieden vooraleer te beslissen over de uitvoering van dit soort werken en herstellingen.

§ 5. Ambachtslieden : de keuze van de verschillende ambachtslieden op wie een beroep gedaan zal worden om de meest courante onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren, komt toe aan de syndicus. Desgevallend zullen de ambachtslieden ontslagen mogen worden door het Bureau der Raad der Voorzitters of, naargelang het geval, zoals hoger gezegd, door de Raad van Zaakvoerders.

Bij belangrijke werken zal de syndicus na advies van de Raad der Voorzitters of, naargelang het geval, zoals hoger gezegd, van de Raad van Zaakvoerders onder het toezicht en de voorwaarden door de Raad bepaald voordeel moeten halen uit de concurrentie van verschillende aannemers.

Het bureau van de Raad der Voorzitters of naargelang het geval de Raad der Zaakvoerders hebben hierop toezicht.

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

De schade aan de private toegebracht door herstellingen en/of andere werken die aan de gemene delen uitgevoerd worden, is ten laste van de betrokken gemeenschap, tenzij deze herstellingen en/of werken niet noodzakelijk zijn en daarenboven enkel dienen tot het voordeel van zekere private; in welk geval zij alleen ten laste zijn van deze laatste.

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

De medeëigenaars zullen, zonder vergoeding, alle ongemakken moeten dragen die uit de herstellingswerken aan de gemene delen evenals aan de private delen van andere eigenaars voortvloeien en waartoe besloten werd volgens de regels die hierboven aangehaald werden en dit ongeacht de duur ervan.

Gedurende de hele duur der werken en de optrekking van het gebouw zullen de medeëigenaars die reeds bezit genomen zouden hebben van hun private delen vóór de voleinding der genoemde werken, eveneens de nadelen dienen te dragen van een tijdelijke onderbreking in de gemeenschappelijke diensten tijdens de voltooiingswerken van de gemene delen of van andere private delen van het gebouw. Zij zullen hierbij geen enkel recht op schadevergoeding hebben.

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

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

De eigenaar die verantwoordelijk is voor werken, is verplicht deze plaatsen en hun omgeving in hun oorspronkelijke staat te herstellen.

Indien dit niet gebeurt binnen een termijn van maximum acht dagen, zal de syndicus het recht hebben, om de nodige werken ambtshalve te laten uitvoeren, zonder in mora stelling. De kosten zullen onmiddellijk opvorderbaar zijn en door de betrokken eigenaar gedragen worden.

#### § 7. Toegangsrecht tot de hoogspanningscabine-Telefoonlokaal.

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

### HOOFDSTUK III. — GEMENE EN PRIVATIEVE LASTEN.

#### Artikel 8. — Opsomming der lasten.

Er zijn gemene en privative lasten.

In de gemene lasten onderscheiden wij de algemene gemene lasten en de bijzondere gemene lasten. In geval van betwisting zal de Raad der Voorzitters souverain de aard van de gemene lasten bepalen.

Daarenboven onderscheiden wij de gemene aanvangslasten, de gemene lasten voor eerste installatie en de belastingen.

#### 1<sup>o</sup> Algemene gemene lasten.

Over het algemeen bestaan de algemene gemene lasten uit de uitgaven die noodzakelijk zijn voor het beheer, het toezicht, het behoud, het onderhouden, het herstellen der algemene gemene delen; de gebruikskosten en uitgaven der voor het complex gemeenschappelijke installaties, de verfraaiingswerken die het gehele complex ten goede komen.

De algemene gemene delen worden exemplatief beschreven in Hoofdstuk III van de algemene basisakte.

#### 2<sup>o</sup> Bijzondere gemene lasten.

Zijn over het algemeen die uitgaven zoals hierboven aangeduid maar die betrekking hebben op minder dan het gehele complex, met name op een afzonderlijk gebouw. Zij worden exemplatief aangegeven in elke bijzondere basisakte.

Bijzondere gemene lasten hoeven niet noodzakelijk betrekking te hebben op een volledig gebouw.

#### 3<sup>o</sup> Gemene aanvangslasten : niet begrepen in de prijs.

Onder gemene aanvangslasten moet men verstaan, alle onkosten die voor het geheel der appartementen gemaakt worden voor de overneming van een gebouw door de verwervers, en dit voor het onderhoud en de bewaring der lokalen. Hiertoe behoren onder meer de voorverwarming der gemene delen en privative gedurende drie maanden (met het oog op het drogen der lokalen).

Daar deze kosten tegen werkelijke prijs zullen gefactureerd worden, verbindt de verkrijger zich ertoe hierin tussen te komen naar rato van zijn kwotiteiten in het gebouw.

#### 4<sup>o</sup> Gemene lasten van eerste installatie.

De gemene lasten van eerste installatie omvatten onder meer :

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

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

#### 5<sup>o</sup> Belastingen.

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

#### Art. 9. — Verdeling der gemene lasten.

Hier moet het hiervoren gemaakte onderscheid tussen de verschillende soorten gemene lasten goed in het oog gehouden worden.

De gemene onkosten en uitgaven worden, al naargelang hun aard, verdeeld onder de medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de respektieve gemene delen.

Nochtans, rekening houdend met het feit dat het niet-betrekken der onverkochte lokalen in een gebouw een beperking der onderhoudskosten voor gevolg heeft, zal de verkoper de gemene lasten ervan dragen voor een forfaitair bedrag van veertig procent, terwijl de overige zestig procent onder de andere medeëigenaars verdeeld zal worden, in verhouding tot hun rechten in de medeëigendom.

Anderzijds zal de verkoper nooit dienen tussen te komen in de gemene kosten betreffende verfraaiingswerken, verbeteringen of andere werken zelfs niet in deze waartoe besloten werd vóór de datum van voorlopige oplevering door de Raad der Voorzitters of een Algemene Vergadering van medeëigenaars, als aanvulling van de werken voorzien in het lastenboek van het complex of een gebouw.

De gemene lasten zullen door iedere medeëigenaar gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering-aanvaarding van zijn privatief en dit ondanks eventuele opmerkingen die in het proces-verbaal van oplevering zijn opgenomen betreffende nog uit te voeren werken of kleine verbeteringen.

Voor het geval een medeëigenaar de gemene lasten in zijn eigen voordeel zou verhogen, zal hij alleen de kosten van deze verhoging dienen te betalen.

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

#### Art. 10. — Provisie voor gemene lasten.

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

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

De voldoening der lasten moet uiterlijk binnen de acht dagen na verzending van de geldopvraging geschieden.

De provisie worden door de syndicus bepaald.

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

Een verwijlinterest als strafbeding van veertien procent zal aangerekend worden vanaf de tiende dag na de verzending van de geldopvraging.

#### Art. 11. — Onverdeeldheid — Vruchtgebruik.

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

#### Art. 12. — Mutaties.

§ 1. Ingeval van overdracht ingevolge overlijden, dienen de erfgenamen en de rechthebbenden binnen de twee maand na het overlijden, hun hoedanigheid van erfgerechtigde aan de syndicus te bewijzen en dit door een attest van de notaris die belast is met regelen van de nalatenschap. Indien de onverdeeldheid ophoudt ten gevolge van een akte

verdeling, afstand of licitatie tussen erfgenamen, dan moet de syndicus binnen de maand hiervan op de hoogte gebracht worden door een bericht van de notaris, opsteller van de akte met de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe medeëigenaar, de datum van overgang en van ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn van toepassing in geval van mutatie ten gevolge van een bijzonder legaat.

§ 2. Bij overdracht onder levenden ten bezwarende of ten kosteloze titel, is de nieuwe eigenaar aansprakelijk tegenover de medeëigenaars voor de betaling van alle na de mutatie vervallen schulden, zelfs vóór de goedkeuring der rekeningen door het bevoegde orgaan van de gemeenschap. Dit geldt eveneens voor werken of leveringen die plaats gevonden hebben vóór de overdracht. De vroegere medeëigenaar blijft aansprakelijk voor alle vóór de overdrachtsdatum bestaande schulden.

Hij kan geen teruggave eisen van sommen die hij, om welke reden ook, aan de medeëigenaars heeft uitgekeerd, tenzij de provisie voor gewone uitgaven, na aftrek van de bedragen die hij verschuldigd is aan de medeëigenaars. Iedere mutatie dient door de nieuwe eigenaar binnen de vijftien dagen per aangetekend schrijven aan de syndicus betekend te worden.

De syndicus moet binnen de maand na ontvangst van deze betekening, het bedrag van de schulden die door de vroegere eigenaar nog niet aan de medeëigenaars werden vereffend, bekend maken.

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

#### Art. 13. — Algemene diensten en verwarming.

##### a) Algemene diensten : water — elektriciteit — liften.

Elk privaat zal over een eigen meter voor water en elektriciteit beschikken. Het zal zijn aandeel betalen prorata temporis van zijn kwotiteiten in de abonnementskosten van de gemeenschappelijke water- en elektriciteitsmeters waarvan het gebruik maakt of geniet. De gemeenschappelijke lokalen zullen aan één of meerdere meters (water en elektriciteit) aangesloten worden, waarvan de abonnements- en verbruikskosten als gemeenschappelijke uitgaven zullen beschouwd worden, ten laste van de betrokken gemeenschap.

Het gebruik der liften en de kosten ervan zal door de bevoegde Algemene Vergadering der medeëigenaars met gewone meerderheid van stemmen gereguleerd worden. In principe zijn de kosten ervan ten laste van de medeëigenaars van een gebouw naar verhouding van hun aandelen in de bewuste gemeenschap.

##### b) Verwarming.

Telkens een centrale verwarmingsinstallatie de gemene en/of private lokalen moet bedienen zal de verdeling der onderhouds- en verbruikskosten tussen de bediende lokalen, pro rata van de eenheden die hieraan toegekend zijn, worden verdeeld, tenzij in alle bediende lokalen door toedoen van de gemeenschap der eigenaars eigen meters worden geplaatst, die dan als basis voor de verdeling zullen dienen.

Al naar gelang het geval wordt hier over beslist door het Bureau van de Raad der Voorzitters of de bevoegde Algemene Vergadering.

#### Art. 14. — Ontvangsten.

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

### HOOFDSTUK IV. — VERANTWOORDELIJKHEID IN HET ALGEMEEN VERZEKERINGEN WEDEROPBOUW.

#### Art. 15. — Verantwoordelijkheid in het algemeen.

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

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

Hiertoe dient de syndicus alle nodige stappen te doen.

Hij zal de premies vereffenen als gemene lasten, die terugbetaalbaar zijn door de medeëigenaars, naar verhouding van hun aandelen in de betrokken medeëigendom (behalve wat de premies betreft voor het bijkomend bedrag op de private, daar deze kontant verschuldigd zijn door de eigenaar zelf en/of zijn rechthebbenden, enige begunstigden van de bijkomende verzekering).

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

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

#### Art. 16. — Wederzijdse verzeking aan verhaal inzake brandverspreiding.

Om eventuele betwistingen te verminderen en de wederzijdse verzekeringslasten te beperken, gaan de medeëigenaars akkoord om uitdrukkelijk te verzaken aan hun eventueel recht om verhaal uit te oefenen tegen elkaar en tegen het personeel van ieder van hen, alsook tegen alle bewoners van het complex ten kosteloze titel en tegen hun personeelsleden, voor brandverspreiding die in om het even welk gedeelte van het complex of in de goederen die er zich bevinden zou kunnen ontstaan, uitzondering gemaakt evenwel voor de gevallen van kwaad opzet of van zware fout die gelijkgesteld kan worden met bedrog.

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

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

« De huurder zal de lokalen die hem in huur gegeven zijn en de roerende voorwerpen die erbij horen, moeten verzekeren tegen brandgevaar, waterschade, ontploffing en tegen eventueel verhaal door de bureu voor materiële schade aan hun goederen.

» Deze verzekeringen dienen aangegaan te worden bij maatschappijen die algemeen als kredietwaardig bekend staan en die hun maatschappelijke zetel in België hebben.

» De huurder zal op elk verzoek van de verhuurder aan deze het bewijs moeten leveren, zowel van het bestaan van die verzekering als van de betaling van de jaarlijkse premies.

» De kosten der jaarlijkse verschuldigde bedragen van deze verzekeringen zullen uitsluitend ten laste van de huurders zijn.

» Vanaf heden verzaakt de huurder, zowel voor eigen rekening als voor deze van zijn rechthebbenden en onder meer voor deze van zijn onderhuurders en/of eventuele bewoners en zijn personeel en dit op straf van persoonlijke waarborg, aan elk verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn verhuurder en andere medeëigenaars en hun personeel, alsmede tegen alle bewoners ten kosteloze titel van het complex en hun personeelsleden en onder meer uit hoofde van artikelen 1386, 1719-3<sup>o</sup> en 1721 van het Burgerlijk Wetboek voor alle schade aangericht aan zijn eigen goederen en/of deze van anderen en die zich zouden bevinden in de lokalen die hij betreft.

» De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappijen van deze verzekering in kennis stellen en haar gelasten dit uitdrukkelijk in diens voordeel in de verzekeringspolis te vermelden ».

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

Deze risico's zullen gedekt worden door bemiddeling van de syndicus, voor rekening van alle medeëigenaars, in de mate en voor het bedrag vastgesteld door de Raad van Voorzitters of door de bevoegde Algemene Vergadering der medeëigenaars, zowel voor de particulieren als voor de gemene delen, en dit in de mate van het mogelijke door één en hetzelfde kontrakt, met verzaking door de verzekeraars aan elk verhaal tegen de medeëigenaars en hun personeel, alsook tegen bewoners ten kosteloze titel van het gebouw en hun personeelsleden, ten welke titel ook, uitgezonderd de gevallen van kwaad opzet of van zware fout, gelijk te stellen met bedrog.

In dit geval zal het eventuele verval slechts toegepast mogen worden op de betrokken persoon en behouden de verzekeraars het recht van verhaal tegen de persoon die verantwoordelijk is voor de ramp.

Nochtans zal de eerste polis afgesloten worden door de verkoper.

**Art. 18. — Burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden (gebouw — tuin — lift) — Glasbraak en waterschade.**

De syndicus zal eveneens, voor rekening der medeëigenaars, in de mate en voor het bedrag vastgesteld door de Raad der Voorzitters, een verzekeringspolis afsluiten die de aansprakelijkheid van de medeëigenaars en hun personeel dekt voor ongevallen waarvan de eigenaars, de permanente bewoners en bezoekers of derden, welke ook de reden moge zijn, het slachtoffer zijn :

- hetzij de slechte staat of het slechte onderhoud van een gebouw;
- hetzij het gebruik van liften, hetzij iedere andere onvoorziene oorzaak waarvan de verantwoordelijkheid ten laste van alle medeëigenaars of van een van hen zou kunnen gelegd worden (het vallen van materialen, schoorstenen, enzovoort).

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

**Art. 19. — Verzekering « Ongevallen Huisbewaarder ».**

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

**Art. 20. — Verplichtingen van de medeëigenaars inzake verzekeringen.**

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

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

**Art. 21. — Geval van ramp.**

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

Hiertoe zal het de syndicus toekomen, vóór de uitbetaling of de aanwending met het oog op de wederopbouw of herstelling van de verschillende medeëigenaars een hypothekair getuigschrift vermeldende de overschrijving van hun titel alsook alle eventuele inschrijvingen en overschrijvingen met betrekking tot hun eigendom, te elsen op kosten van ieder van hen, ten einde rekening te kunnen houden met de rechten der bevoorrechte en hypothekaire schuldeisers.

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

**Art. 22. — Besteden van schadevergoedingen.**

Het complex bestaat uit meerdere zelfstandige, afzonderlijke gebouwen.

Het besteden van de schadevergoeding zal geregeld worden per gebouw.

De gebouwen zijn :

- 1<sup>o</sup> Blok 1.
- 2<sup>o</sup> Blok 2.
- 3<sup>o</sup> Blok 3.
- 4<sup>o</sup> Blok 4.
- 5<sup>o</sup> Blok 5.

6° Terraswoningen kompleks of de twee blokken met aangrenzende reeksen of elk der reeksen afzonderlijk zoals dat in de desbetreffende basisakte(n) later zal worden bepaald. Het besteden van de schadevergoeding met betrekking tot de terraswoningen zal geregeld worden hetzij per terraswoningenreeksen hetzij per blok terraswoningenreeksen zoals in de basisakte(n) met betrekking tot de terraswoningen naderhand zal worden bepaald en volgens de hierna volgende bepalingen. Het besteden van de schadevergoedingen met betrekking tot de blokken zal per blok als volgt geregeld worden.

a) Indien het een gedeeltelijke ramp van minder dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw van het gebouw betreft, zal de syndicus de door hem gelnde schadevergoeding gebruiken om de geteisterde plaatsen opnieuw in een goede staat te brengen.

Indien de schadevergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de syndicus het bijkomend bedrag invorderen ten laste van alle eigenaars in de getroffen algemeenheid. Hij zal dit gerechtelijk en in kortgeding kunnen vervolgen en daarenboven tot uitvoerend beslag op onroerend goed kunnen overgaan tegen de weerspanningen. Verhaal is voorzien ten voordele van medeëigenaars tegen diegenen, die uit hoofde van de wederopbouw, een waardevermeerdering van hun goed zouden verkrijgen en ten belope van deze waardevermeerdering.

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

b) Indien het een volledige ramp of een gedeeltelijke ramp van meer dan vijftig procent van de waarde van de wederopbouw betreft (verder ook totale ramp genoemd), zal de schadevergoeding voor de heropbouw dienen aangewend te worden, tenzij de bevoegde algemene vergadering der medeëigenaars er anders over beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen.

Wanneer de schadevergoeding ontoereikend is voor de betaling van de herbouwwerken, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen, in verhouding tot leders rechten in medeëigendom en het zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de Algemene Vergadering der medeëigenaars die het bijkomend bedrag bepaald zal hebben, terwijl de wettelijke intresten van rechtswege lopen, zonder in-morro-stelling wegens gebrek aan ontvangst ervan binnen deze termijn.

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

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

Nochtans, bij ontvangst van deze aangetekende brief, zullen de medeëigenaars die niet aan deze stemming deelgenomen hebben of die tegen de beslissing tot wederopbouw gestemd zouden hebben, nog de mogelijkheid krijgen om zich bij deze beslissing aan te sluiten en dit door een aangetekend schrijven aan de syndicus binnen de acht dagen. Zij kunnen terzelve tijd hun wil te kennen geven meerdere rechten te verwerven.

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

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

De prijs zal als volgt betaald worden :

- één derde kontant en de overige twee/derden over twee jaren hetzij
- jaarlijks één derde, met de wettelijke intresten samen te betalen met elk deel van het kapitaal;

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

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

Zij kunnen terzelve tijd hun wil te kennen geven meerdere rechten te verwerven.

Na het verstrijken van één maand en acht dagen zullen alle medeëigenaars in het kompleks gedurende een maand hun wil op dezelfde wijze kunnen doen kennen om rechten te verwerven indien niet reeds voor alle rechten overname werd aangevraagd.

De Raad der Voorzitters zal de modaliteiten bepalen voorzover zij hier niet zijn bepaald.

Van de overdrachtprijs der medeëigenaars die niet met wederopbouw instemden, zal een bedrag afgehouden worden dat gelijk is aan hun evenredig aandeel in het tekort dat voortvloeit uit de ontoereikende verzekering.

De bepaling van de overdrachtprijs en zijn betaling geschiedt op zelfde wijze als hoger reeds voorgeschreven.

Indien het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de onverdeelde opgehouden te bestaan en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of geveild worden. De Raad der Voorzitters, indien er aanleiding toe bestaat kan, met twee/derde meerderheid, de gedeeltelijke of volledige afbraak bevelen op kosten van de ontbonden onverdeelde.

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

**Art. 23. — Bijzondere verzekeringen.**

a) Indien de medeëigenaars aan hun eigendom verfraaiingen hebben aangebracht, dienen zij die op hun eigen kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polissen mogen verzekeren, maar er zelf de bijkomende premie van moeten dragen, zonder dat andere medeëigenaars dienen tussen te komen in de kosten van een eventuele wederopbouw.

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

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

#### HOOFDSTUK V. — OUDERDOM VAN HET GEBOUW.

##### Art. 24. — Einde van de onverdeeldheid — sloping — wederopbouw.

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

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

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

#### HOOFDSTUK VI. — BEHEER VAN HET KOMPLEX, VAN DE GEBOUWEN.

##### Art. 25. — Organen in het complex.

De organen in het complex zijn :

1° De Raad der Voorzitters. Het is samengesteld uit de bureau's van al de Algemene Vergaderingen. Behoudens meer beperkte deelneming door de Algemene Vergaderingen van het terraswoningencomplex hetgeen in de desbetreffende basisakte(n) zal worden bepaald.

Zijn bevoegdheid strekt zich uit tot alles wat het gehele complex aanbelangt en tot wat in dit Reglement is bepaald. Het uitvoerend orgaan van de Raad der Voorzitters is het Bureau van de Raad der Voorzitters en de syndicus.

2° De Algemene Vergaderingen der verschillende gebouwen. De bevoegdheid ervan is beperkt tot het gebouw waarvan zij het hoogste orgaan is, behoudens zekere beperkingen in dit reglement.

Het uitvoerend orgaan van een Algemene Vergadering is de Raad van Zaakvoerders.

De Syndicus staat de Algemene Vergaderingen bij.

3° De Syndicus.

##### Art. 26. — Algemene Vergaderingen — Samenstelling — Valdigheid.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars van een gebouw bestaat uit alle medeëigenaars van dat gebouw. Ze is slechts geldig samengesteld indien alle medeëigenaars, na behoorlijk opgeroepen te zijn geweest, aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn, in aantal volgens het kworum, uit hoofde van de dagorde, door het reglement van medeëigenendom vereist (zie artikel tweeëndertig).

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

De Syndicus mag, hetzij persoonlijk, hetzij door een vertegenwoordiger, aan de Algemene Vergadering deelnemen. Zo de syndicus of zijn vertegenwoordiger geen medeëigenaar in het gebouw is, zal hij aan de vergaderingen deelnemen, enkel met raadgevende en niet beslissende stem, behalve voor de gevallen waarop hij op geldige wijze één of meerdere medeëigenaars vertegenwoordigt.

##### Art. 27. — Gewone en buitengewone vergaderingen.

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

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

Ze moet in elk geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de medeëigenaars die minimum één/vierde in de gemene delen in het gebouw bezitten.

In geval van niet-gerechtigde inactiviteit van de syndicus gedurende acht dagen na genoemde aanvraag, of bij zijn afwezigheid om dringende redenen, zal de vergadering geldig samengeroepen worden door de meest gereede medeëigenaar.

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

##### Art. 28. — Bijeenroepingen.

De oproepingsbrieven worden ten minste acht volle dagen en ten hoogste vijftien volle dagen vóór de datum van de vergadering aangetekend verzonden; de bijeenroeping zal eveneens geldig geschieden, indien zij aan de elgenaaars overhandigd wordt tegen ontvangstbewijs door deze laatsten.

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

##### Art. 29. — Dagorde.

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die de vergadering samenroept.

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

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

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



### Art. 30. — Mandaat.

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

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

Met uitzondering van de syndicus, zal een mandataris geen medeëigenaars mogen vertegenwoordigen die samen over meer dan vijftien procent der stemmen beschikken, en dit met inbegrip van zijn eigen stemmen.

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

De volmachten zullen aan de processen-verbaal gehecht blijven.

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

### Art. 31. — Voorzitterschap — Bureau — Aanwezigheidslijst.

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

Zij zijn herkiesbaar.

Het voorzitterschap van de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars zal bij voorkeur toekomen aan de eigenaar met het hoogste aantal stemmen; bij gelijk aantal stemmen aan de oudste van hen.

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

De syndicus zal ambtshalve de functie van sekretaris waarnemen en bij belet zal hij vervangen worden door een medeëigenaar aangeduid door de voorzitter.

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

### Art. 32. — Beraadslagingen.

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

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

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

b) Wanneer eenparigheid of een speciale meerderheid vereist is.

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

Op die tweede vergadering zal beslist worden welk ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars weze, op uitdrukkelijke voorwaarde echter dat bij de tweede oproepingsbrief uitdrukkelijk vermeld is, dat de vergadering zal beslissen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars.

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

De medeëigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij duizendsten of andere fracties in de gemene delen bezitten.

In geval van staking van stemmen, zal de stem van de voorzitter van de vergadering beslissend zijn.

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

### Art. 33. — Bevoegdheid van de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

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

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

### Art. 34. — Buitengewone bevoegdheid van de Algemene Vergadering der medeëigenaars.

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

Daartoe worden de beslissingen in een Buitengewone Algemene Vergadering der medeëigenaars genomen, voor zover zij voorgesteld worden door medeëigenaars die samen ten minste twee/derden der stemmen bezitten en ze met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen goedgekeurd worden.

Om uitvoerbaar te zijn moeten zulke beslissingen bekrachtigd worden door de Raad der Voorzitters met bijzondere meerderheid.

## HOOFDSTUK VII. — RAAD DER VOORZITTERS.

### Art. 35.

De Raad der Voorzitters is samengesteld uit alle Voorzitters en bijzitters der verschillende Algemene Vergaderingen, behoudens het in artikel vijftienvingst bepaalde.

### Art. 36. — Bevoegdheid.

De Raad der Voorzitters heeft de hoogste bevoegdheid voor alles wat de algemene gemene delen betreft, de zaken die het gehele complex aanbelangen, en daarenboven de bevoegdheden hem in dit statuut en in het Reglement van Inwendige Orde toegekend.

Hij laat zich bijstaan door de syndicus die hij benoemt en afzet en op wie hij toezicht uitoefent. Een ander uitvoerend orgaan van de Raad der Voorzitters is zijn Bureau.

#### **Art. 37. — Vergaderingen — Bijeenroepingen.**

De Raad der Voorzitters komt samen zo dikwijls als de belangen van het complex dit verelen, doch minstens één maal per jaar.

Hij wordt samengeroepen door zijn voorzitter of door de syndicus. Hij moet worden samengeroepen binnen de acht dagen op aanvraag van één/vierde van zijn leden. De bijeenroeping geschiedt zoals bepaald in artikel achten-twintig.

De oproepingsbrief moet de dagorde vermelden. Daarbuiten mag niet beraadslaagd worden.

#### **Art. 38. — Beraadslagingen.**

Elk lid neemt deel aan de vergadering in persoon.

De Syndicus moet aan de vergaderingen deelnemen maar is alleen raadgevend.

Hij mag zich enkel laten vertegenwoordigen ingeval van afwezigheid of heikracht en is hierover rekening ver-schuldigd aan de Raad der Voorzitters.

Om geldig te stemmen moet de helft der leden aanwezig zijn.

De tweede vergadering is steeds geldig samengesteld welke ook het aantal aanwezige leden zij, op voor-waarde dat dit in de oproepingsbrief wordt medegedeeld.

De beslissingen worden genomen met gewone meerderheid der uitgebrachte stemmen, behoudens andere bepa-lingen in deze reglementen. De goedkeuring voorzien in fine van artikel vierendertig geschiedt met een meerderheid van vier/vijfden der aanwezigen, het kworum om tot de stemming te kunnen overgaan zal minimum de helft van het aantal leden bedragen.

Van de beslissingen wordt een proces verbaal opgesteld, ondertekend door de Eerste Voorzitter en de Syndicus. Daar wordt de aanwezigheidslijst aangehecht.

#### **Art. 39. — Voorzitterschap — Bureau.**

De Raad der Voorzitters dult aan voor de duur die hij bepaalt zijn voorzitter, Eerste Voorzitter genoemd, en twee ondervoorzitters bij gewone meerderheid der uitgebrachte stemmen.

Zij stellen het Bureau van de Vergadering samen.

#### **Art. 40. — Buitengewone bevoegdheid van de Raad der Voorzitters.**

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

De beslissingen kunnen maar genomen worden indien zij door minstens de twee/derde der leden van de Raad voorgesteld worden en met een meerderheid van vier/vijfde der stemmen aangenomen worden.

Ingeval er oppositie is tussen de beslissing van een Algemene Vergadering en die van de Raad der Voorzitters primeert deze laatste. Nochtans mag dit artikel geen inbreuk maken op de machten zoals deze zijn vastgelegd in artikel vierendertig.

### **TITEL II. — REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.**

Door alle medeëlgenaars wordt een reglement van inwendige orde vastgelegd, dat bindend is voor hen en hun gerechtigden. Aan dit reglement mag slechts worden gewijzigd door de Raad der Voorzitters mits uitspraak met volstrekke meerderheid.

#### **HOOFDSTUK I. — BUREAU VAN DE RAAD DER VOORZITTERS — RAAD VAN ZAAKVOERDERS — SYNDICUS.**

Het Bureau van de Raad der Voorzitters is samengesteld uit de Eerste Voorzitter en twee ondervoorzitters aangeduid door de Raad der Voorzitters.

In geval van afwezigheid zullen de Eerste Voorzitter en de ondervoorzitters hun bevoegdheid mogen over-dragen aan een mandataris naar keuze, te kiezen uit de overige leden van de Raad der Voorzitters. Hij zal in het bezit zijn van een algemene of speciale volmacht in de vereiste vorm.

Deze mandatarissen zullen handelen in naam en voor rekening van hun opdrachtgever en onder de uit-sluitende verantwoordelijkheid van deze laatste.

De syndicus zal, indien gevraagd, persoonlijk of vertegenwoordigd, de vergadering van de Bureau van de Raad der Voorzitters met raadgevende stem moeten bijwonen.

Het Bureau van de Raad der Voorzitters oefent mede toezicht uit op de syndicus, gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de Raad der Voorzitters, beveelt de uitvoering van de noodzakelijke werken en mag aan de syndicus opdracht geven de huishouder te ontslaan.

Het Bureau van de Raad der Voorzitters zal geldig beslissen indien ten minste de helft van de leden aan-wezig zijn.

De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen.

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

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

#### **Art. 42. — Raad van Zaakvoerders.**

De voorzitter en de twee bijzitters van een Algemene Vergadering maken de Raad van Zaakvoerders van die algemeenheid uit.

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

Deze mandatarissen zullen handelen in naam en voor rekening van hun opdrachtgever en onder de uit-sluitende verantwoordelijkheid van deze laatste tegenover de andere medeëlgenaars.

De syndicus mag, en indien hij erom verzocht wordt moet, de vergaderingen van de Raad van Zaakvoerders bijwonen, echter met raadgevende stem.

De Raad van Zaakvoerders zal geldig beslissen indien ten minste de helft van de leden aanwezig is.  
De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen.

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

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

De Raad van Zaakvoerders heeft de bevoegdheden in deze reglementen voorzien; hij staat ten dienste van de bijzondere algemeenheid en staat de syndicus bij met betrekking tot die algemeenheid.

#### Art. 43. — Benoeming van de syndicus.

De syndicus wordt verkozen door de Raad der Voorzitters, die de voorwaarden van benoeming en eventueel van afzetting zal vastleggen, en er toezicht over uitoefent.

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

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

De bezoldiging van de sekretaris wordt door de Raad der Voorzitters vastgelegd. Van zodra privatieven verkocht zijn zal de syndicus benoemd worden door de promotor gedurende een termijn van twee jaar (uitzondering op andere artikelen).

#### Art. 44. — Bevoegdheden van de syndicus.

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

Door de zorgen van de syndicus zal er een kontrakt voor het onderhoud van de liften onderschreven worden, met nazicht van het goed functioneren der heftoestellen, op geregelde tijdstippen die door de Raad der Voorzitters bepaald worden. De syndicus laat de werken en herstellingen uitvoeren volgens de voorschriften van artikel zeven van het reglement van medeëigendom.

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

Daarenboven heeft hij de bevoegdheden en opdrachten in deze reglementen bepaald.

#### Art. 45. — Mandaat van de syndicus.

De syndicus voert het dagelijks beheer van het complex en wordt gelast met de uitvoering van beslissingen van de Raad der Voorzitters, het Bureau van de Raad der Voorzitters, de Algemene Vergaderingen en de Raad der Zaakvoerders.

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

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

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

#### Art. 46. — Boekhouding.

Om de twaalf maand legt de syndicus aan elk der Raden van Zaakvoerders ter gerieve van hun Algemene Vergadering, zijn algemene rekening voor met betrekking tot het gebouw dat elk van hen behoren.

Voor de volledige algemeenheid doet hij zuiks aan de Raad der Voorzitters.

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

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

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

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

De syndicus zal de bijdrage van elke medeëigenaar in deze jaarlijkse rekening bepalen. Hij zal ook de ventilatie ervan vaststellen.

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

Er kan een reservefonds worden aangelegd zowel voor het complex als voor de dienst van elk gebouw om belangrijke herstellingswerken en vervangingen van toestellen te betalen. De beslissing geschiedt door het bevoegde orgaan dat de maatregelen treft voor het beheer van dat reservefonds.

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

Zo is de syndicus verplicht alle maatregelen te treffen om schuldvorderingen van de gezamenlijke medeëigenaars te waarborgen.

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

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

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

In alle andere gevallen doet hij, al naargelang de bevoegdheid, de Raad der Voorzitters of de bevoegde Algemene Vergadering der medeëigenaars tussenkomen, die beslist wat er te doen valt.

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

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

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

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

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

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere medeëigenaars in de bewuste onverdeeldheid in dit ingebreke zijn moeten voorzien en de nodige sommen voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten moeten verschaffen.

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

## HOOFDSTUK II. — ONDERHOUD EN UITZICHT.

### Art. 47.

Het onderhoud der gevels, met inbegrip van ramen zullen moeten geschieden op de tijdstippen door de bevoegde Algemene Vergadering der medeëigenaars bepaald volgens een plan en volgens de beslissingen door deze laatste genomen en onder toezicht van de syndicus; deze werken dienen als gemene lasten van het gebouw geschouwd en als dusdanig verdeeld te worden.

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

Anderzijds, en dit zolang de bevoegde Algemene Vergadering hierover, met eenvoudige meerderheid van stemmen, niets anders zal beslist hebben, beslissing die door de Raad der Voorzitters moet worden bekrachtigd met gewone meerderheid de helft van de leden aanwezig :

1° zullen de ramen verplicht dienen gegarnierd zoals door de promotor of door de syndicus bepaald is.

2° is het verboden de terrassen en buitenmuren van het gebouw te ontsieren door het aanbrengen van persoonlijke gebruiksvoorwerpen.

Om de harmonie van het complex te bewaren kan de Raad der Voorzitters voorschriften uitvaardigen met betrekking tot de werken, verplichtingen en verbodsbepalingen, in dit artikel voorzien. Deze voorschriften zijn bindend niettegenstaande elke beslissing van een ander orgaan.

## HOOFDSTUK III. — INWENDIGE ORDE.

### Art. 48. — Zedelijkheid — Rust — Bestemming der lokalen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

met standing zijn toegelaten op het gelijkvloers enkel mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de promotor die deze toelating kan geven tot aan de verkoop van het laatste privatief.

#### Art. 49. — Publiciteit.

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

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

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

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

Deze voorwaarden zijn echter niet van toepassing voor de promotor, daar hij zich het recht voorbehoudt om op een gebouw, in de onverkochte privéleven, evenals in de tuinen en in de omgeving, panelen en/of affiches met publiciteit aan te brengen waarvan hij het gebruik noodzakelijk acht, en dit tijdens de periode dat privéleven van een gebouw te koop zullen zijn.

#### Art. 50. — Verhuring.

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

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

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

§ 2. De eigenaars moeten hun huurders verplichten, hun huurrisiko's en hun aansprakelijkheid tegenover andere medeëigenaars van het gebouw en tegenover bureu, voor een voldoende bedrag te verzekeren en dit overeenkomstig de bepalingen van het zakelijk statuut dat handelt over «verzekeringen», en in overleg met de syndicus.

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

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

### TITEL III. — REGELING VAN GESCHILLEN.

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

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

Wanneer er onenigheid ontstaat tussen meerdere medeëigenaars en de syndicus, tussen genoemden en één of meer Algemene Vergaderingen of tussen deze laatste onderling, onder meer bij moeilijkheden inzake de interpretatie van de statuten of van het Reglement van medeëigendom zal het geschil aan de Raad der Voorzitters ter verzoening voorgelegd worden.

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

Indien de onenigheid dan nog blijft bestaan, zal men zich tot de bevoegde rechter wenden.

De vervolgingen tot bekomen van betaling, geschieden voor de vrederechter.

In geval van geschillen zoals hoger vermeld, zullen alle procedure- en gerechtskosten, met eventueel inbegrip van honoraria van advocaten, onderzoekskosten die door de syndicus voor rekening een orgaan voorgesloten zijn, uitsluitend door die medeëigenaars of die algemeenheid die in het ongelijk gesteld werden, gedragen worden.

Wordt de syndicus in het ongelijk gesteld dan zijn de kosten ten laste van de algemene gemeenschap.

Hetzelfde geldt bij een geschil tussen de Raad der Voorzitters en een of meerdere medeëigenaars of tussen de Raad der Voorzitters en een Algemene Vergadering, dit wil zeggen dat de verliezer al de opgesomde kosten draagt. Elke medeëigenaar kiest van rechtswege zijn woonplaats in het gebouw waarin zijn privéleven gelegen zijn, bij gebrek aan betekening door hemzelf aan de syndicus, van een andere woonplaats in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het complex.

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

Aangehecht aan een basisakte verleden op negentwintig september negentienhonderd achtenzeventig voor Notaris André De Jonckheere te Overijse, met tussenkomst van Notaris De Boe te Strombeek-Bever.

(Volgen de handtekeningen.)

Geregistreerd te kantoor Overijse de vier oktober negentienhonderd achtenzeventig.

Achtien bladen, dertig verzendingen. Boek 7, blad 91, vak 17.

Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank (225,—).

De Ontvanger (getekend) A. VRANCKX.

### BIJLAGE II.

#### INHOUD

#### ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

##### A. GEWONE VOORWAARDEN.

1. Hypothecaire toestand — Staat.
2. Oppervlakte.
3. Natrekking.
4. Erfdienstbaarheden.

5. Genot — Lasten.
6. Basisakte — Onroerend Statuut — Subrogatie.

## B. REGELING OP IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN.

1. Afwijking aan het Burgerlijk Wetboek.
2. Bouwvergunning.
3. a) Overdracht van eigendom en risico;  
b) Aanvang en uitvoeringstermijn.
4. Bijkomende werken — Weglaten van werken.
5. Oplevering-aanvaarding :
  - a) Voorlopige oplevering der privateven;
  - b) Definitieve oplevering der privateven;
  - c) Voorlopige oplevering der gemene delen;
  - d) Definitieve oplevering der gemene delen;
  - e) Waarborgen;
  - f) Beschrijving der werken — Afwijking;
  - g) Oplevering van de algemene gemene delen van het complex;
  - h) Borgstelling.
6. Prijs — Herziening — Betaling — Regeling — Lasten :
  - a) Herziening;
  - b) Betaling — Uitvoering.
  - c) Regeling — Schema.
  - d) Lasten.
7. Laattijdige betaling en verwijlrenten.

## C. MANDAAT VAN VOLTOOIING.

## D. KREDIETVERLENING, VERVREEMDING, HYPOTHEEKSTELLING TEN LASTE.

## E. ALGEMENE AANWIJZINGEN.

Soildariteit.  
Geschillen.  
Dokumenten.

## F. VOORLOPIGE MAATREGELEN :

- a) Verzekeringen;
- b) Syndic.

## ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN (BIJLAGE II)

Volgende modaliteiten, voorwaarden en beschikkingen regelen de verbintenissen tussen de «promotor» of «verkoper» en de toekomstige «koper», die zich hiernaar zal voegen met sanctie van koopverbreking en/of schade-loosstelling bij niet stipte uitvoering.

### A. GEWONE VOORWAARDEN.

#### 1. Hypothecaire toestand — Staat.

De goederen worden verkocht voor vrij en onbelast.

Zij worden verkocht in hun toekomstige staat van afwerking, dit wil zeggen dat de verkoper zich verbindt de goederen afgewerkt te leveren overeenkomstig de plans en bestekken (beschrijving werken en materialen) voor het vrijlijden van akte-aankoop door partijen ondertekend. De voorwaarden die wederzijds aangenomen werden in de briefwisseling gelden eveneens.

#### 2. Oppervlakte.

Vershill tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte zelfs hoger dan één/twintigste geeft geen aanleiding tot vermindering of vermeerdering van de koopsom noch tot verbreking van de verkoopovereenkomst. De afmetingen die op de plannen voorkomen worden slechts ten titel van inlichting gegeven; alle eventuele verschillen tussen de werkelijke afmetingen en deze die op de plans aangegeven zijn zullen tot geen enkel verhaal noch schadeloosstelling aanleiding geven.

#### 3. Natrekking.

Het eventueel recht van natrekking van koper in kwaliteit van medeëigenaar van de grond, beperkt zich tot de privateve gedeelten van het gekochte goed en de erbijhorende gemene gedeelten, zoals ze vermeld zijn in de basisakte. De verkoper verzaakt aan het recht van natrekking in de mate dat het bij deze aan een koper toegekend wordt.

#### 4. Erfdienstbaarheden.

De goederen worden overgedragen met hun erfdienstbaarheden van alle aard. Dienaangaande wordt er verwezen naar de erfdienstbaarheden vermeld in de basisakte of voortspuitende uit vroegere akten van verwerving of beschikkingen uitgaande van diensten van Stedebouw en alle bevoegde overheden.

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

De kopers zullen zich op eerste verzoek onderwerpen aan de aanvragen van de distributiemaatschappijen en de nodig geachte erfdienstbaarheden op eerste aanvraag toegestaan en hiertoe alle desbetreffende akten en stukken te tekenen.

#### 5. Genot — Lasten.

De koper komt vanaf het vrijlijden van de authentieke akte van aankoop in de volle eigendom van het gekochte goed, mits er ook alle lasten van te dragen. Hij zal er het gebruik en genot van hebben na de voorlopige oplevering.

#### 6. Basisakte — Onroerend Statuut — Subrogatie.

De basisakte werd verleden voor de Notarissen André De Jonckheere en Jean De Boe op negentwintig september negentienhonderd achtentzeventig, en werd overgeschreven of zal overgeschreven worden op het bevoegd Kantoor van Hypotheken. Er is een algemene basisakte en er zal per fase een bijzondere basisakte verleden worden.

De bijzondere basisakte van blokken twee en drie verleden door genoemde notarissen op negentwintig september negentienhonderd achtentzeventig.

De andere bijzondere basisakten zullen verleden worden volgens de vooruitgang der werken.

De koper erkent kopie van algemene basisakte en van toepassing zijnde bijzondere basisakte ontvangen te hebben; hij verplicht zich deze te eerbiedigen.

Deze akten bevatten ondermeer :

- a) de ligging, de beschrijving en de eigendomsomvang van het terrein;
- b) de voorwaarden der bouwtoelating en verwijzingen naar het eventueel plan van aanleg en naar de verkavelingstoelating;
- c) de splitsing van het complex en het gebouw in private en gemeenschappelijke delen;
- d) de plannen van het complex en de gebouwen waarop de algemene basisakte en de bijzondere basisakte toepasselijk is;
- e) het algemeen reglement van medeëigendom;
- f) de algemene verkoopvoorwaarden (voorwerp van huidig stuk).

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

De koper erkent eveneens een exemplaar van de beschrijving der werken ontvangen te hebben.

Hij verklaart alle overeenkomsten bevat in deze documenten te zullen eerbiedigen.

Bij alle overdragende of verklarende akten van eigendom of genot, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk vermeld worden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte (algemene en bijzondere en alle aangehechte stukken) grondig kennen en dat zij zich verbinden deze na te leven evenals de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de Algemene Vergaderingen van de medeëigenaars en de Raad van Voorzitters en bijstaande organen.

## **B. REGELING OP IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN.**

### **1. Afwijking aan het Burgerlijk Wetboek.**

Behoudens de afwijkingen voorzien in de wet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig en het Koninklijk Besluit van éénentwintig oktober negentienhonderd éénenzeventig zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld, valt onderhavige verkoop onder toepassing van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek terzake.

### **2. Bouwvergunning.**

De bouwvergunning voor het complex werd afgeleverd door het Kollege van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Strombeek-Bever op negen september negentienhonderd zesenzeventig nummer 76/34.

### **3. Overdracht van eigendom en risico-aanvang en uitvoeringstermijn.**

#### **a) Overdracht van eigendom en risico.**

Alle opstellen betreffende het bouwen gaan dadelijk naar de koper over door incorporatie in de grond of in het gebouw. De overdracht van de risico's bedoeld bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering.

#### **b) Aanvang en uitvoeringstermijn.**

De werken werden aangevat op tweeëntwintig augustus negentienhonderd zevenenzeventig (22-8-1977).

De uitvoeringstermijn der private gedeelten waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, alsook de termijn van normale toegankelijkheid van deze private delen zal worden vastgesteld met elke koper individueel.

De uitvoeringstermijn der gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen is vastgesteld voor blok twee op éénendertig oktober negentienhonderd tachtig en voor blok drie op éénendertig oktober negentienhonderd negenenzeventig. Voor de andere blokken zal dit naderhand worden bepaald.

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

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

Anderzijds zullen de voltooiingstermijnen mogen verlengd worden wanneer de werken volledig of gedeeltelijk zullen onderbroken zijn of geschorst tengevolge van overmacht of toeval, waaronder bij overeenkomst verstaan worden een overheidsingrijpen, staking, oorlog, politieke of sociale onlusten, moeilijkheden veroorzaakt door een algemeen tekort aan geschoolede arbeidskrachten in het land, vastgesteld door de overheid, aanhoudende regens, langdurige vorstperioden, werkonderbrekingen en in het algemeen alle andere factoren onafhankelijk van de wil van de promotor. De regendagen zullen opgetekend worden in het bouwregister door de architect.

In deze gevallen zullen de voltooiingstermijnen verlengd worden met het aantal dagen die verloren werden ingevolge deze voorvallen of omstandigheden, vermeerderd met acht dagen per onderbrekingsperiode.

Bij niet-verantwoorde vertraging inzake voltooiingstermijn der werken, te wijten aan de verkoper, die de uitbating of de normale bewoonbaarheid van een private totaal onmogelijk maakt, zal de promotor aan de kopers, die erom verzocht hebben bij aangetekend schrijven een vertragsvergoeding dienen te betalen overeenkomend een normale huurprijs ten vroegsten bij het overschrijven van de termijn en te rekenen vanaf aanvraag per aangetekend schrijven en dit met uitsluiting van iedere andere schadevergoeding.

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

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

### **4. Bijkomende werken — Weglaten van werken.**

De koper mag om wijzigingen aan binneninrichting van de private verzoeken als dit past met de vorderingen van de werken en met de gezamenlijke bestekkingen van promotor.

De verkoper of promotor alleen zal bevoegd zijn om de uitvoering van wijzigingen aan plannen of lastenkolier te weigeren.

De koper die bepaalde wijzigingen wenst te laten aanbrengen tijdens de bouwwerken, zal zich tot de promotor wenden, die zo nodig door de architecten de veranderingsplannen zal laten opmaken op kosten van de koper. De wijzigingen zullen steeds schriftelijk dienen aangevraagd te worden. De uitvoeringstermijn zal automatisch verlengd worden met het aantal dagen noodzakelijk voor de uitvoering van die wijzigingen. Deze verlenging geeft in geen geval recht op schadevergoeding of vernietiging van verkoop.

Het bedrag van deze wijzigingen of bijkomende werken zal verhaald kunnen worden ten laste van koper die erom heeft gevraagd, gedurende of na beëindiging van de werken, naar keus van de verkoper en ten laatste bij de voorlopige oplevering. Nochtans zal voor iedere wijziging die een bijkomend bedrag van meer dan tienduizend frank ten gevolge heeft, vijftig procent moeten betaald worden bij de bestelling en het saldo bij het begin van de uitvoering ervan. Indien de koper aan de verkoper materialen oplegt van een welbepaalde kwaliteit, herkomst of type, anders dan deze die in het lastenboek voorzien werden, wordt de verkoper ontslagen van alle aansprakelijkheid voor tekortkomingen die voortvloeien uit de keuze van materialen of procédés, op voorwaarde echter dat men hem geen enkele fout bij de verwerking der materialen kan verwijten.

De bijkomende of gesupprimeerde werken, waarvoor de koper de toelating heeft bekomen, ingevolge schriftelijk verzoek, om deze voor zijn eigen leveranciers te laten uitvoeren moeten door deze laatste verricht worden na levering der goederen. In geen geval zullen deze werken uitgevoerd worden onder de verantwoordelijkheid en waarborg van de promotor daar de koper inderdaad alleen de risico's en gevolgen van vertragingen, verzakkingen, beschadigingen en andere voorvallen of schadevergoedingen die er zouden uit voortvloeien, zowel voor de gemene delen als voor zijn privéleven en deze van de andere eigenaars, draagt. Dit zal a fortiori eveneens waar zijn voor alle werken waarvoor de koper, buiten het medeweten van de verkoper, opdracht zou gegeven hebben, rechtstreeks aan elk aannemer of onderaannemer, al dan niet vreemd aan de constructie van het gebouw.

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

Anderzijds, zal aan de koper slechts « groothandelsprijs of kostprijs » van materialen, arbeidslonen der gesupprimeerde werken terugbetaald worden.

## 5. Oplevering — Aanvaarding.

### a) Voorlopige oplevering der privéleven.

De oplevering zal geschieden onder de minimum voorwaarden voorzien in het Koninklijk Besluit van éénentwintig oktober negentienhonderd éénenzeventig, genomen in uitvoering van de wet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Zodra de werken voltooid zijn, zal de promotor de koper in de verkochte lokalen oproepen om de conformiteit der werken vast te stellen met plannen en beschrijving der werken en materialen, om over te gaan tot de voorlopige oplevering.

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

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

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

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

De reden van gebeurlijke weigering van de koper om over te gaan tot de oplevering of deze te aanvaarden dient aangetekend te geschieden aan de promotor.

De sleutels zullen aan de koper overhandigd worden bij ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. Voor zover deze de prijs van de verworven goederen volledig betaald heeft. De verkoper zal niet gehouden zijn de goederen te leveren en de sleutels ervan te overhandigen vóór de koper de prijs volledig heeft betaald, met inbegrip de herzieningen en, in voorkomend geval, het bedrag der bijkomende werken. Niet-afgewerkte kleinere werken alsook vastgestelde onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, mogen niet als voorwendsel ingeroepen worden voor inhoudingen op de aankoopprijs.

Iedere vertraging in de levering, die het gevolg is van nietbetaling, valt uitsluitend ten laste van koper. De overhandiging der sleutels zal voor de koper het genot door zakelijk bezit met de inning van de burgerlijke vruchten van de verworven goederen tot gevolg hebben.

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betreft of gebruikt voor de voorlopige oplevering, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de promotor, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privéleven te aanvaarden indien hij het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat, en, indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning welke de promotor hem bij deurwaardersexploot heeft betekend, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot om tot de oplevering over te gaan. De koper zal steeds de kosten van dit exploot dragen.

Indien, met uitsluiting der in de verkoopvoorwaarden beschreven gevallen, de levering gebeurt na de overeengekomen termijn, wordt vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven, door de koper aan de verkoper gezonden, een schadevergoeding « prorata temporis » uitgekeerd die overeenstemt met een normale huurprijs.

Deze normale huurprijs is volgens overeenkomst vastgesteld op de bruto wettelijke interest van de totale prijs van het appartement en/of de garage.

Bij niet levering 6 (zes) maand na het verstrijken van de overeengekomen termijn en met hetzelfde voorbehoud als hoger heeft de koper het recht de overeenkomsten eenzijdig te verbreken zonder enige andere schadevergoeding te kunnen eisen dan de hierboven aangehaalde, dit wil zeggen de normale huur vanaf de dag na het verstrijken van de leveringstermijn tot op de dag van de verbreking van de overeenkomst.

Hij zal zijn beslissing tot verbreking mededelen aan de verkoper bij aangetekend schrijven met aanmaning binnen de dertig dagen te verschijnen voor een notaris die de verbreking zal vaststellen bij authentieke akte te tekenen door de twee partijen.



De kosten van deze akte vallen ten laste van de verkoper die terzelfdertijd aan de koper alle sommen, welke deze hem zou hebben betaald, in uitvoering van de overeenkomsten, zal terugbetalen en hem tevens de eventuele schadevergoeding zal betalen.

**b) Definitieve oplevering der privélevens.**

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

**c) Voorlopige oplevering der gemene delen.**

De Algemene Vergadering der medeëigenaars zal bij eenvoudige meerderheid van stemmen een afgevaardigde aanstellen die gekozen zal worden uit of buiten de leden van de vergadering en die belast wordt met de oplevering; hij heeft mandaat alle opmerkingen voor te leggen.

Deze mandataris zal gedurende de vergadering een proces-verbaal van voorlopige oplevering der werken opmaken in akkoord met promotor en hemzelf.

Het proces-verbaal vermeldt ondermeer de beschadigingen eventueel veroorzaakt aan de gemene delen ingevolge het betrekken van het gebouw door zijn bewoners of de uitvoering van bepaalde privélevens werken. Deze beschadigingen mogen niet ten laste van de verkoper gelegd worden. De eventuele weigering van de mandataris om tot de voorlopige oplevering der gemene delen over te gaan of deze te aanvaarden, dient met redenen omkleed, aan de verkoper betekend te worden per aangetekend schrijven.

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

Indien de geldigheid van voorlopige oplevering van gemene delen de aanwezigheid van één der medeëigenaars vereist, en deze laatste verzuimt te verschijnen binnen een redelijke termijn die de promotor hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, zal de rechtbank over de oplevering beslissen inzake de in gebreke blijvende medeëigenaar.

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

**d) Definitieve oplevering der gemene delen.**

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

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

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

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

**e) Waarborgen.**

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

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

In toepassing van de artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek moet de verkoper niet instaan voor de gebreken die zichtbaar zijn en die de koper zelf heeft kunnen waarnemen noch zal hij instaan voor de verborgen gebreken en dit bij afwijking van artikel 1643 van zelfde wetboek.

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

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

De kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van de algemene conceptie van het gebouw en complex en de plannen welke uitsluitend tot de opdracht van de architect en Ingenieur behoren.

**f) Beschrijving der werken — Afwijking.**

De aandacht van de kopers wordt er bijzonder op gewezen dat :

1) de plannen en de beschrijving der werken tijdens de uitvoering der werken gewijzigd kunnen worden om esthetische, technische of economische redenen die door de architect of promotor nodig worden geacht;

2) de promotor zich het recht voorbehoudt om tijdens de uitvoering der werken de keuze van de materialen te wijzigen en te vervangen door gelijkwaardige.

Daarenboven behoudt de verkoper zich het recht voor onderhavige verkoopvoorwaarden te wijzigen met toekomstige kopers.

**g) Oplevering van de algemene delen van het complex.**

De oplevering der algemene delen geschieden zoals hierboven bepaald voor de gemene delen.

De bevoegdheden en opdrachten hierboven aan een Algemene Vergadering toegekend worden wat betreft de algemene gemene delen uitgeoefend door de Raad der Voorzitters.

**h) Borgstelling.**

De verkoper verklaart geen waarborg voor voltooiing te stellen zoals voorzien door artikel twaalf van de wet Breyne en artikel vier van het koninklijk besluit van uitvoering.

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de gevolgen daarvan en meer bepaald op de nietigheid inzake die moet aangewend worden voor het passeren van de authentieke akte. De koper verklaart uitdrukkelijk hieraan te verzaken.

## 6. Prijs : Herziening — Betaling — Regeling — Lasten.

### a) Herziening.

De prijs of het nog verschuldigd gedeelte ervan is vatbaar voor herziening, behalve toegestane afwijking door de promotor. De herzieningsmodaliteiten van de prijs der overeenkomst, om rekening te houden met de schommelingen van de lonen der op de bouwplaats gebezigde werklieden alsmede van de daarop betrekking hebbende sociale lasten en verzekeringen alsook de prijsschommelingen der materialen, grondstoffen en gebruikte of verwerkte grondstoffen, zijn de volgende :

De herziening wordt bij iedere termijnbetaling toegepast. Voor de te betalen staat van vordering der eigenlijke werken, vastgesteld op basis van het kontrakt, is volgende formule van toepassing :

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

waarin P = het volgens het kontrakt vastgestelde bedrag van de staat en p = het aangepaste bedrag ten gevolge van de schommeling van de lonen en de sociale lasten en verzekeringen met betrekking tot lonen, alsook de prijsschommelingen der materialen, grondstoffen of gebruiksprodukten.

De term  $a \frac{s}{S}$  van de herzieningsformule is gebaseerd op het gemiddelde uurloon, gevormd door het gemiddelde van de lonen der geschoolde werklieden, geoefende werklieden en handlangers, zoals door het Nationaal Paritair Comité van het Bouwbedrijf bepaald zijn voor de kategorie die overeenstemt met de plaats waar de bouwplaats van de aan-neming gelegen is.

De lonen worden verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen percentage van de sociale lasten en verzekeringen.

In de term  $a \frac{s}{S}$  is :

S = het gemiddelde uurloon, van kracht op één juni negentienhonderd zeventenzeventig verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen op dezelfde datum.

s = hetzelfde gemiddelde uurloon van kracht op de aanvangsdatum van de in de termijnbetaling beschouwde maandperiode, verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen op dezelfde datum.

De termen I en i van de parameter  $b \frac{i}{I}$  vertegenwoordigen het maandelijks indexcijfer, berekend op basis van jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door het Bouwbedrijf op de binnenlandse markt. I = dat indexcijfer met betrekking tot de kalendermaand vóór de datum die voor het openen van de inschrijvings-biljetten is vastgesteld.

i = het cijfer met betrekking tot de maand één juni negentienhonderd zeventenzeventig.  
c = de vaste term die niet voor herziening vatbaar is.

Aan de parameters worden volgende overeengekomen vaste kontraktuele waarden toegekend :

$$a = 0,35 \quad b = 0,35 \quad c = 0,30$$

De formule krijgt bijgevolg de hiernavolgende vorm :

$$p = P \left( 0,35 \frac{s}{S} + 0,35 \frac{i}{I} + 0,30 \right)$$

de waarden toegekend aan de parameters a, b en c in de bovenstaande herzieningsformule, mogen in de loop van deze aan-neming geen enkele wijziging ondergaan.

De herzieningsformule wordt als volgt opgelost :

De termen  $\frac{s}{S}$  en  $\frac{i}{I}$  van de aanpassingsformule voor het bepalen van de waarde p, worden uitgerekend met

maximum vijf decimalen waarvan de vijfde verhoogd wordt met één wanneer de zesde decimaal gelijk is aan/of hoger is dan vijf.

De produkten van de vermenigvuldiging der op deze wijze bekomen quotienten door toepassing van de waarde van de overeenstemmende parameters, worden uitgerekend tot de vijfde decimaal, welke eveneens verhoogd wordt met één indien de laatste gelijk is aan/of hoger is dan vijf.

Voor toepassing van de formule worden de werken geacht te behoren tot de kategorie A.

### b) Betaling — Uitvoering — Verwijlntresten — Middel uitvoering.

De kopers moeten alle betalingen in Belgische frank doen in handen van promotor of op zijn rekening.

Het opvragen van de gelden zal geschieden volgens de overeenkomsten.

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

De vastgestelde betalingstermijnen zijn steeds benaderend en men zal het niet-afgewerkt zijn van details aan een bepaald werk niet kunnen inroepen tegen de verkoper om de betaling ervan te weigeren.

Deze betalingen zullen binnen de tien dagen, te rekenen vanaf de verzending van de factuur moeten geschieden. Eenmaal deze termijn verstreken, zal de koper in gebreke van betaling beschouwd worden en zullen de verschuldigde sommen een intrest van twaalf percent per jaar opbrengen, prorata temporis te rekenen vanaf de verzendingsdatum van de factuur en dit van rechtswege en zonder in mora stelling.

Bovendien, in geval van wanbetaling, zal na bevel tot betaling door een deurwaarder, dat gedurende dertig dagen zonder gevolg is gebleven, het saldo van de prijs van rechtswege eisbaar worden ingevolge dit bevel en een nettorente, vrij van alle tegenwoordige en toekomstige belastingen, opbrengen onder dezelfde voorwaarden als in vorige paragraaf uiteengezet werd, te rekenen vanaf de dag van betekening van dit bevel tot betaling tot de dag van betaling. In dit

geval zal de promotor het recht hebben om, onverminderd de vordering tot ontbinding en een persoonlijke vordering, de goederen die het voorwerp uitmaken van het kontrakt met de in gebreke blijvende koper, te doen verkopen bij openbare verkoping, overeenkomstig de artikelen 1580 en volgende van de wet van tien oktober negentienhonderd zeventig op het uitvoerend beslag op onroerend goed.

In alle gevallen van gedwongen uitvoering zal de in gebreke blijvende koper schadevergoeding dienen te betalen waarvan het bedrag niet kleiner zal zijn dan het totale bedrag der nog verschuldigde sommen en dit met een minimum van dertig percent van de overeengekomen hoofdprijs.

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

De verkoper zal mocht hij de bevoegde hypotheekbewaarder ontslaan van de ambtshalve inschrijving te nemen om de betaling van het saldo van de verkoopprijs op de vastgestelde termijn te waarborgen, nog een conventionele inschrijving mogen nemen waarvan de rang zal bepaald worden door haar nederlegging. Daarom zullen de kopers in de verkoopakte een onherroepelijke volmacht geven om de verkochte goederen te hypothekeren en dit op eerste verzoek en in voordeel van verkoper en tot beloop van het schuldig gebleven saldo verhoogd met tien percent. Deze volmacht zal aan een klerk van het kantoor van de notaris, houder van een minuut van de basisakte, gegeven worden.

### c) Regelling — Schema.

Het volgende wordt overeengekomen :

De betalingen zullen geschieden met voorschotten die eisbaar zijn naargelang de werken vorderen. De betalingschijven dienen voldaan te worden ondanks eender welk eventueel voorbehoud van de cliënt.

Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zij, kan de koper toelaten zijn betaling te staken.

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

a) bij de ondertekening van de koopovereenkomst : vijf procent;

b) bij het verlijden van de authentieke verkoopakte zal de volledige betaling van het bedrag der grondaandelen geschieden na aftrek van het betaalde voorschot en zal wat de woning betreft betaald worden en zijn overeenkomstig de stand der werken, dit wil zeggen overeenkomstig de volgende schijven

- 1<sup>o</sup> 20 % (twintig) na het gieten der funderingen;
- 2<sup>o</sup> 15 % (vijftien) na het gieten vloerplaat gelijkvloers;
- 3<sup>o</sup> 15 % (vijftien) na het gieten dakplaat betrokken appartement;
- 4<sup>o</sup> 10 % (tien) na het gieten van dakplaat;
- 5<sup>o</sup> 15 % (vijftien) na glasdichting van het betrokken appartement;
- 6<sup>o</sup> 15 % (vijftien) na aanbrengen afstrijkklagen en tegelvloeren;
- 7<sup>o</sup> 10 % (tien) bij de voorlopige oplevering of ingebruikname van het privaat.

Indien de aankoop zich tot een garage beperkt worden de eerste twee schijven verdubbeld en het saldo betaald bij de voorlopige oplevering.

c) Het saldo van de prijs van de woning of gebouwd eigendom zal betaald worden volgens de vooruitgang der werken en overeenkomstig de hogeraangehaalde schijven.

De sancties tegen de ingebreke van betaling zijnde kopers worden hierboven onder 6. b. beschreven. De volgorde en het bedrag van de betalingsschijven wordt bepaald door de werkelijke uitvoering der werken. Ingeval van niet-verwezenlijking van tegenwoordige verkoping, toe te schrijven aan de koper, zullen de hierboven betaalde penningen de verkoper verworven blijven als schadeloosstelling, onverminderd alle andere schadevergoedingen en interesten.

### d) Lasten.

Behalve de aankoopprijs zal de koper moeten betalen en dragen :

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

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

3) De plaatsings- en aansluitingskosten der privé water- en elektriciteitsmeters;

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

5) zijn aandeel in de eerste algemene lasten en deze van eerste plaatsing die zouden te dragen geweest zijn of die gedragen zouden moeten worden in een eerste periode door de medeëigendom zoals deze lasten in de statuten van het gebouw bepaald zijn inzake gemene en privative lasten.

De verkrijger zal bovendien zijn medewerking moeten verlenen, wanneer dit noodzakelijk zal zijn, voor het vervullen van alle formaliteiten die vereist zijn voor de oprichting van het gebouw en toegang en voor zijn aansluiting op de rioleringen, water, elektriciteit, telefoon, en desgevallend, het afsluiten van een erfpacht van negenenegentig jaar of ander recht van gebruik met toegang, voor de plaats die bestemd is voor de transformator van elektrische stroom in onder te brengen en het sluiten van alle overeenkomsten, die het gebruik van deze transformator voor het gebouw of de gebouwen van de buurt regelen, van het vervullen van alle formaliteiten voor het onderzoek de commode en incommode, dat noodzakelijk is wegens het plaatsen van elektrische motoren die in het gebouw gebruik worden enzomeer.

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

### C. MANDAAT VAN VOLTOOIING.

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

Door hetzelfde feit geeft hij eveneens onherroepelijk volmacht aan de promotor, die aanvaardt, om alle wijzigingen of aanpassingen, die hij goedvindt, aan te brengen aan de basisakten.

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

Dit alles zonder verhaal noch vergoeding.

### D. KREDIETVERLENING, VERVREEMDING, HYPOTHEEKSTELLING TEN LASTE.

De verkoper behoudt zich het recht voor in de verkoopakte van de hypotheekbewaarder een Inschrijving te vorderen ter gelegenheid van de overschrijving van die akte en tot zekerheid van de sommen die volgens hoger opgegeven schijven nog zouden te betalen zijn.

De kopers mogen het gekochte eigendom belenen, maar onder voorwaarde dat :

a) de verkoper hen dit toelaat en het ontleende geld eerst dient om het saldo der betalingen te voldoen aan de verkoper, aan wie daartoe delegatie verleend wordt.

b) het netto-bedrag der lening voldoende is om het aan de verkoper nog verschuldigde bedrag te dekken op het ogenblik dat hem delegatie verleend wordt.

De koper ontzegt zich het recht het gekochte goed te vervreemden vóór de oplevering met volledige voldoening van de koopsom tenzij schriftelijke toelating vanwege de verkoper.

De aanvraag tot hypotheek vermeld het bedrag van de lening en de wijze van uitbetaling van het geleende geld.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor elke verkoping. Niet eerbiediging ervan machtigt de verkoper de verkoopvermijting aan te vragen.

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

In waarborg van de betaling van de verschuldigd gebleven som geeft de koper onherroepelijk volmacht aan : 1° de heer Jos D'Hertefeldt, wonende te Strombeek-Bever, Pastorijstraat 2; 2° de heer Jaak Coppejans, notaris-klerk, wonende te Kessel-Lo, De Becker Remyplein 43 en 3° de heer Ulrich Julien Felix Van Duerm, wonende te Sint-Jans-Molenbeek, Henri Hollevoetlaan 12.

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

Alle niet-betaalde, eisbare sommen, binnen de overeengekomen termijn zullen een intrest opbrengen ten voordele van de verkoper tegen twaalf ten honderd 's jaars.

### E. ALGEMENE AANWIJZINGEN.

Er wordt er bijzonder op gewezen :

— dat de koper geen bezit mag nemen van zijn privéleven vóór algehele betaling van de koopsom; wordt aanzien als inbezitneming, het vragen of opnemen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van versierings- of binnenschilderwerken;

— dat de verkoper het recht heeft de werken stop te zetten voor de privéleven gedeelten van de koper die niet stipt tot betaling overgaat, en de verbreking van de verkoping of de uitvoering ervan te vervolgen telkens met schadevergoeding in zijn voordeel;

— dat iedere vertraging in de betaling een zelfde verlenging van de uitvoeringstermijn medebrengt.

### SOLIDARITEIT.

Alle rechten en verplichtingen welke uit deze overeenkomst vloeien verbinden hoofdelijk en ondeelbaar de kompananten, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

### GESCHILLEN.

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitvoering of interpretatie van deze koopkontraat en aangehechte stukken zullen rijzen, behoren naargelang van het bedrag van de vordering tot de uitsluitende bevoegdheid van de Vrede-rechter van het kanton of van de Rechtbanken bevoegd volgens woonplaats of zetel van de promotor.

### DOKUMENTEN.

De koper verklaart uitdrukkelijk in het bezit te zijn van de documenten : kopij van de basisakten en aangehechte stukken en dit sedert meer dan vijftien dagen voorafgaandelijk aan de verkoopovereenkomst.

### F. VOORLOPIGE MAATREGELEN.

#### a) Verzekeringen.

De verkoper behoudt zich het recht voor de eerste verzekeringen af te sluiten, noodzakelijk om voor een voldoende bedrag op ieder ogenblik alle risico's te dekken van brand, ontploffingen, bliksem, elektriciteit, en om, meer in het algemeen, alle verzekeringen af te sluiten die verplichtend dienen onderschreven te worden krachtens het reglement van medeëigendom waarvan sprake in de basisakte.

Deze verzekeringen zullen door de medeëigenaars moeten hernomen worden voor de termijn, bepaald in het kontraat.

De Algemene Vergadering der medeëigenaars, samengeroepen en beraadslagend zoals voorzien in het reglement van medeëigendom, zal desbetreffend alle nuttige beslissingen nemen zodra dit nodig zal zijn.

De eigenaars die bijkomende of verbeteringswerken vragen, zullen zelf de meerwaarde, die uit deze aldus uitgevoerde werken voortvloeit, moeten verzekeren.

#### b) Syndic.

Volgens de noodwendigheden zal de promotor aan de syndicus alle opdrachten geven om alle kontrakten van

onderhoud en controle der toestellen van het gebouw die in werking zouden treden voor de eerste Algemene Vergadering der medeëigenaars, af te sluiten.

c) Dit dokument is origineel in het nederlands gesteld. Vertalingen hebben een informatieve waarde en bij betwistingen primeert de nederlandse tekst.

Aangehecht aan een basisakte van het ambt van Meester André De Jonckheere en Meester Jean De Boe op negentwintig september negentienhonderd achtenzeventig. (Volgen de handtekeningen). Geregistreerd te kantoor Overijse de vier oktober negentienhonderd achtenzeventig. Negen bladen, veertien verzendingen. Boek 7, blad 91, vak 17. Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank (225,—). De Ontvanger (getekend) A. VRANCKX.

Gemeente Strombeek-Bever.  
Provincie Brabant.  
Aanvraag nr 76/34.

**BOUWVERGUNNING Formulier B**  
Bijlage IV

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door ABN/FGH België Projekt N.V., Wetstraat 15 te 1000 Brussel, met betrekking tot een perceel gelegen Bergdal 12 tot 54 en Heuveldal 21 en 28 tot 38, sectie A nrs. 514, 521, 515a, 516a, 517a, 513f, 507t, 507r en 507n, en strekkende tot het bouwen van de woonkern Heuveldal.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 17 juni 1976;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8<sup>o</sup>, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 17.5.1968; goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet;

(1) (2) Gelet op de beslissing van 31.8.1976 nr. 293.AB.7550.76 van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van 2 juli 1976 van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld (1) plan van aanleg.

Besluit :

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan ABN/FGH België Projekt N.V. die ertoe gehouden is :  
— onmiddellijk na het voltooien van het bouwwerk, tussen boordstenen en rooilijn, een voetpad aan te leggen in cementtegels 30/30/5 cm en dit met een helling van 3 cm/m.

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

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

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

De Secretaris,  
(get.) M. BERGMANS.

Vanwege het college :

De 9 september 1976.  
Het College,  
(get.) E. SOENS.

Op bevel :  
De Secretaris,  
(get.) M. BERGMANS.

Voor eensluidend afschrift :

Het College,  
(get.) E. SOENS.

#### WETSBEPALINGEN

(wet van 29 maart 1962,  
gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970  
en 22 december 1970)

Art. 52. Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaar liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Geregistreerd te kantoor Overijse, de 4 oktober 1978. Eén blad, geen verzendingen. Boek 7, blad 91, vak 17. Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank (F 225,—). De Ontvanger. — Getekend A. VRANCKX.

VOOR GELIJKVORMIGE KOPIJ.