

BASISAKTE RESIDENTIE "DIEPENDAEL".

Op heden de zeventien februari.

Negentienhonderd acht en zeventig.

Voor Meester PAUL JANSSENS, Notaris ter standplaats KONTICH.
IS VERSCHENEN.

De Naamloze Vennootschap "J. VAN DEN BOGAERT", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Antwerpen, Quinten Matsijslei 34-35, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen, onder nummer 149.095, opgericht ingevolge akte verleden voor Notaris Emile Gevers te Antwerpen op vijf februari negentienhonderd zestig en waarvan de standregelen verschenen zijn in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee en twintig februari negentienhonderd zestig, onder nummer 3142, waarvan de maatschappelijke zetel wordt overgebracht naar de huidige bij beslissing genomen door de beheerraad op vijf april negentienhonderd acht en zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf mei negentienhonderd acht en zestig, onder nummer 1032-5. Waarvan het maatschappelijke kapitaal verhoogd werd en de duur der vennootschap werd verlengd bij akte verleden voor Notaris Celis te Antwerpen op negentien juni negentienhonderd acht en zestig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf juli daarna, onder nummer 1859-1; waarvan het maatschappelijke kapitaal verhoogd werd en het doel uitgebreid en de vennootschap gefusioneerd werd met de naamloze vennootschap "Bouwwerken Peers" te Oostham, blijkens akte verleden voor Notaris Celis te Antwerpen op twee en twintig januari negentienhonderd vijf en zeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch staatsblad van een en dertig januari negentienhonderd vijf en zeventig, onder nummer 449-3, waarvan het maatschappelijk kapitaal het laatst verhoogd werd bij akte verleden voor Notaris Celis te Antwerpen op zes juni negentienhonderd zeven en zeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig juni negentienhonderd zeven en zeventig onder nummer 2414-11.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Joseph Van den Bogaert afgevaardigd-beheerder, wonende te Antwerpen, Rubenslei 20. Handlend ingevolge artikel 10 der statuten.

Welke verschijnster uiteenzet dat zij eigenares is van : Een blok bouwgronden gelegen te Edegem, Grote Dries, gekadastriseerd wijk B nummer 203/z/ex en 113/L/2ex voor een totale oppervlakte van tweeduizend vierhonderd vijftig vierkante meter.

Zo en gelijk deze percelen zich uitstrekken en voorkomen op een grondplan ervan opgemaakt door de heren Gustaaf Jonkergouw, beëdigd landmeter te Wilrijk en Roger Elskens, beëdigd landmeter te Asse, op twee en twintig april negentienhonderd zeven en zeventig.

Dit plan bleef gehecht aan een akte van verkoop verleden voor

Notaris Adriaenssens te Edegem en ondergetekende Notaris Paul Janssens te Kontich op acht en twintig juni negentienhonderd zeven en zeventig.

TITEL VAN EIGENDOM.

Voorschreven eigendom hoort de verschijnster in deze toe om hem aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap Federale Immobiliëvennootschap van het Bouwbedrijf" in het kort "F.I.V.B." gevestigd te Brussel bij akte verleden voor notaris Adriaenssens te Edegem, houder der minuut en notaris Paul Janssens te Kontich op acht en twintig juni negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Antwerpen op twintig juli daarna, deel 6836 nummer 9. De Naamloze Vennootschap Federale Immobiliëvennootschap van het Bouwbedrijf voornoemd was eigenares van zelfde grond om deze als volgt te hebben verkregen :

- voor wat betreft kadaster nummer 203/z om het onder groter oppervlakte aangekocht te hebben deels van de heer Joannes Martinus Van Brecht, autovoerder en zijn echtgenote Mevrouw Maria Amelia Vervoort, zonder beroep te Berchem bij akte verleden voor notaris Gaston Adriaenssens te Edegem op zeven en twintig april negentienhonderd vijf en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op een juni daarna, deel 4065 nummer 27, en deels van de heer Renatus Joannes Josephus Torfs, bediende en zijn echtgenote Mevrouw Johanna Christina maria Eulaers, zonder beroep, samen wonend te Edegem bij akte verleden voor notaris Adriaenssens te Edegem op zestien november negentienhonderd drie en zeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negen en twintig november daarna, deel 5897 nummer 10.

En voor wat betreft kadaster nummer 113/L/2 om het verkregen te hebben bij akte van ruiling tussen haar en de heer Fernand Edmond Maria Raymond François Gérard van Melckebeke van den Nieuwenhuysen, doctor in de wetenschappen, echtgenoot van Mevrouw Margareta de Strycker, wonend te Antwerpen en de heer Antoon Edmond Alfred Joannes Maria van Melckebeke van den Nieuwenhuysen, handelsbestuurder, echtgenoot van Mevrouw Marie Fouquemberg, wonend te Chièvres-Vaudignies, zoals blijkt uit de akte verleden voor notaris Emile Van Tichelen te Antwerpen in aanwezigheid van notaris Frans Moyersoën te Aalst op vijftien juni negentienhonderd zes en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op twintig juli daarna, deel 4284 nummer 26.

De echtgenoten Van Brecht-Vervoort voornoemd waren eigenaars van de door hun verkochte grond om hem aangekocht te hebben van de heer Joseph Justus Henri Collard, advocaat te Antwerpen, weduwnaar van Germaine Rosa Lejour, bij akte verleden voor Notaris Ferdinand Ghys te Hoboken op vijf maart negentienhonderd vier en vijftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op zestien maart daarna, deel 2225 nummer 25.

Zelfde eigendom hoorde sedert meer dan dertig jaar toe aan voornoemde heer Collard en zijn echtgenote Germaine Rosa Lejour.

De echtgenoten Collard-Lejour waren gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten in-gevolge huwkontrakt verleden voor Notaris Walravens te Sint Joost ten Noode op zeventien december negentienhonderd acht en twintig.

Mevrouw Lejour overleed toevallig op zeven oktober negentienhonderd twee en vijftig.

Ingevolge de bepalingen vervat in voormeld huwkontrakt werd gans de gemeenschap toebedeeld aan de overlevende echtgenoot zodat deze alleen eigenaar werd.

De echtgenoten Torfs-Eulaers voornoemd waren eigenaars van de door hen verkochte grond om deze te hebben aangekocht van Mevrouw Suzanne Maria Josepha Francisca Landtmeters, zonder beroep, echtgenote van Georges Louis Jean Marie Pauwels, bediende te Antwerpen bij akte verleden voor notaris Henri Hermans te Antwerpen op zes oktober negentienhonderd zes en vijftig, overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Antwerpen op drie december daarna, deel 2594 nummer 20.

Mevrouw Susanna Landtmeters voornoemd was eigenares van zelfde grond om deze te hebben aangekocht van Robert Theodore Felix Eugene Moenaert, bediende en zijn echtgenote Marguerite Jeanne Marie Eugene Maes, zonder beroep te Turnhout bij akte verleden voor notaris Henri Hermans te Antwerpen op zeven en twintig januari negentienhonderd vijftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op zeven en twintig maart daarna, deel 1755 nummer 22.

De echtgenoten Moenaert-Maes waren eigenaars sedert meer dan dertig jaar.

Voorschreven grond geruild door de heren Van Melckebeke van den Nieuwenhuysen hoorde oorspronkelijk sedert meer dan dertig jaar onder groter oppervlakte toe aan de gemeenschap die bestaan heeft tussen Raymondus Wilhelmus Cornelius Edmundus Van Melckebeke en zijn echtgenote Regina Augusta Sylvia Maria De Sloovere.

De Heer Raymondus van Melckebeke in leven doctor in de wetenschappen wonend te Antwerpen is ab intestato overleden te Edegem op dertig december negentienhonderd vijf en dertig, nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn drie kinderen de voornoemde ruilers en juffrouw Hedwich Aloadia Paula Regina Maria Van Melckebeke onder voorbehoud van de huwelijksvoorwaarden in voordeel van zijn overlevende echtgenote blijkens huwkontrakt verleden voor notaris Van den Bossche te Herzele op veertien augustus negentienhonderd en zeven.

Juffrouw Hedwich van Melckebeke in leven zonder beroep te Antwerpen is aldaar ab intestato overleden op vijf december negentienhonderd negen en veertig, nalatende voor enige erfgenamen haar twee broeders en haar moeder Mevrouw De Sloovere.

Mevrouw Regina De Sloovere, in leven zonder beroep te Antwerpen is ab intestato overleden te Antwerpen op zes mei negentienhonderd acht en vijftig nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgenen haar twee kinderen, de ruilers voornoemd.

BASISAKTE

Willend genieten van de schikkingen voorzien door de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig op het gemeenschappelijke bezit, en met het oog op de mogelijke afzonderlijke verkoop van de privatieve delen van gezegd gebouw, heeft de verschijnster de notaris verzocht er als volgt de basisakte van op te stellen :

De komparante zal een gebouwenkompleks met autostaanplaatsen oprichten, genaamd residentie "DIEPENDAEL", op de hiervoor aangeduide grond, welk kompleks wordt onderverdeeld in vijf gebouwen.

De vijf gebouwen zijn gemerkt A, B, C, D, en E van links naar rechts als men het gebouwenkompleks van uit de Grote Dries bekijkt.

Ter verduidelijking weze hier aangehaald dat men in het vervolg in de basisakte zal spreken van gebouwenkompleks wanneer men gans het gebouw bedoeld en van gebouw A, B, C, D en E wanneer met slechts één gebouw bedoeld.

De gebouwen A, B, C, D en E begripen ieder :

- **onderaards** : zes kelders bestemd om verbonden te worden aan de zes appartementen en twee autobergplaatsen begripende ieder drie autostaanplaatsen.
- **gelijkvloers** : twee appartementen.
- **verdiepingen** : op elk der twee verdiepingen twee appartementen.

Onderhavige akte zal dienen als basis voor het vaststellen van de rechten en verplichtingen van ieder der medeëigenaars, dit om alle moeilijkheden te vermijden tussen de toekomstige medeëigenaars of rechthebbenden van een deel of delen van gezegd appartementsgebouw.

Alle verplichtingen begrepen in onderhavige akte en deze welke zouden kunnen voortspuiten uit de bouw of de aanduiding op de hieraangehechte plans, verbinden alle medeëigenaars alsook hun erfgenen, rechthebbenden en huurders aan dewelke zij gehouden zijn dezelfde verplichtingen ter uitvoering en eerbiediging op te leggen onder beding van sancties en schadevergoeding.

Diensvolgens verklaren zij over te gaan tot volgende bewerkingen :

- I) Beschrijving van de gebouwen met aanduiding van de gemene en privatieve delen.
- II) De juridische verdeling van het eigendom.
- III) Vaststelling van het aandeel in de gemene delen.
- IV) Erfdienstbaarheden - Voorwaarden.
- V) Algemeen reglement van medeëigendom.

- VI) Verkoopsvoorwaarden.
- VII) Volmacht.
- VIII) Stedebouwkundige voorschriften.
- IX) Voorbehoud van vergoeding.

HOOFDSTUK I.

SAMENSTELLING VAN HET KOMPLEKS MET AANDUIDING VAN DE GEMENE DELEN EN PRIVATIEVE DELEN.1) GEMENE DELEN.

A) Delen die gemeen zijn en zich zullen bevinden in een toestand van medeigendom en gedwongen onverdeeldheid, tussen al de eigenaars van het ganse gebouwenkompleks.

In afwijking van artikel 5 van het algemeen reglement van medeigendom is dit enkel :

- 1) de grond voor de ganse oppervlakte ;
- 2) de eventuele hof- en voorhofafsluitingen ;
- 3) het dak, dakbedekking en goten van gans het kompleks met de schouwen en verluchtingen voor zover zij boven het dak uitsteken ;
- 4) de volledige zijgevels (van fundering tot dak) met hun versieringen ;
- 5) de volledige voorgevel (van fundering tot dak) met terras en borstwering ;
- 6) de volledige achtergevel (van fundering tot dak) ;
- 7) de scheidingmuren van fundering tot dak tussen blok A en B, B en C, C en D en D en E evenals de scheiding tussen de terrassen ;
- 8) de funderingswerken en de zware draagmuren ;
- 9) de betonvloer van het gelijkvloers en van de verdiepingen ;
- 10) de afvoerleidingen van dak-, vuil- en regenwater met schep- en toezichtputjes vanaf de plaats waar zij dienstig worden voor meer dan één gebouw ;
- 11) de beton- of silextegels met kantsteen rond het gebouw ;
- 12) het voetpad in beton- of silextegels evenals de verzonken boortstenen gelijk met het gazon.

B) Delen die gemeen zijn en zich bevinden in een toestand van medeigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen de eigenaars van gebouw A.

- onderaards : trapzaal en trappen, de gemeenschappelijke bergplaats, doorgang naar de kelders, ruimte voor de meters van electriciteit, en gas, afvoerleidingen van dak-, vuil- en regenwater, evenals de septische putten, schep- en toezichtputjes voor zover die niet gemeenschappelijk zijn aan gans het kompleks.

- gelijkvloers :

- a) voorportaal, inkomhall, traphall en trappen ;
- b) in het voorportaal : de brievenbussen.

- verdiepingen :

Bordes en trappen.

En verder alle ruimten, voorwerpen, materialen, elementen en delen tot algemeen nut of gebruik bestemd, opgesomd in

artikel vijf van het algemeen reglement van medeigendom voor zover er echter in deze akte niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken.

C) Delen die gemeen zijn en zich bevinden in een toestand van medeigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen de eigenaars van gebouw B.

- onderaards : trapzaal en trappen, de gemeenschappelijke bergplaats, doorgang naar de kelders, ruimte voor de meters van electriciteit, en gas, afv-oor-eidingen van dak-, vuil- en regenwater, evenals de septische putten, schep- en toezichtputjes voor zover die niet gemeenschappelijke zijn aan gans het kompleks.

- gelijkvloers :

- a) voorportaal, inkomhall, traphall en trappen ;
- b) in het voorportaal : de brievenbussen.

- verdiepingen :

Bordes en trappen.

En verder alle ruimten, voorwerpen, materialen, elementen en delen tot algemeen nut of gebruik bestemd, opgesomd in artikel vijf van het algemeen reglement van medeigendom voor zover er echter in deze akte niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken.

D) Delen die gemeen zijn en zich bevinden in een toestand van medeigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen de eigenaars van gebouw C.

- onderaards : traphall en trappen, de gemeenschappelijke bergplaats, doorgang naar de kelders, ruimte voor de meters van electriciteit en gas, afv-oor-leidingen van dak-, vuil- en regenwater, evenals de septische putten, schep- en toezichtputjes voor zover die niet gemeenschappelijke zijn aan gans het kompleks.

- gelijkvloers :

- a) voorportaal, inkomhall, traphall en trappen ;
- b) in het voorportaal : de brievenbussen.

- verdiepingen :

Bordes en trappen.

En verder alle ruimten, voorwerpen, materialen, elementen en delen tot algemeen nut of gebruik bestemd, opgesomd in artikel vijf van het algemeen reglement van medeigendom voor zover er echter in deze akte niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken.

E) Delen die gemeen zijn en zich bevinden in een toestand van medeigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen de eigenaars van gebouw D.

- onderaards : trapzaal, en trappen, de gemeenschappelijke bergplaats, doorgang naar de kelders, ruimte voor de meters van electriciteit en gas, afvoerleidingen van dak-, vuil- en regenwater, evenals de septische putten schep- en toezichtputjes voor zover die niet gemeenschappelijk zijn aan gans het kompleks.

- gelijkvloers :

- a) voorportaal, inkomhall, traphall en trappen ;
 b) in het voorportaal : de brievenbussen.

- verdiepingen :

Bordes en trappen.

En verder alle ruimten, voorwerpen, materialen, elementen en delen tot algemeen nut of gebruik bestemd, opgesomd in artikel vijf van het algemeen reglement van medeigendom voor zover er echter in deze akte niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken.

F) Delen die gemeen zijn en zich be- vinden in een toestand van medeigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen de eigenaars van gebouw E.

- onderaards : trapzaal en trappen, de gemeenschappelijke bergplaats, doorgang naar de kelders, ruimte voor de meters van electriciteit en gas, afvoerleidingen van dak-, vuil- en regenwater, evenals de septische putten, schep- en toezichtputjes voor zover die niet gemeenschappelijk zijn aan gans het kompleks.

- gelijkvloers :

- a) voorportaal, inkomhall, traphall en trappen ;
 b) in het voorportaal : de brievenbussen.

- verdiepingen :

Bordes en trappen.

En verder alle ruimten, voorwerpen, materialen, elementen en delen tot algemeen nut of gebruik bestemd, opgesomd in artikel vijf van het algemeen reglement van medeigendom voor zover er echter in deze akte niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken.

2) PRIVATIEVE DELEN.

Gebouw A :

- onderaards :

Kelders : zes kelders gemerkt van links naar rechts, 1, 3 en 5, gelegen in de linkerhelft van het gebouw en 6, 4 en 2, gelegen in de rechterhelft van het gebouw, om verbonden te worden aan de appartementen waarvan zij het nummer dragen.

autobergplaatsen : twee autobergplaatsen begrijpende elk drie autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen genummerd op het aangehechte plan 1, 3 en 5 afgebakend met een verflijn op de grond, gelegen rechts in het gebouw als men het gebouw vanuit de achterzijde bekijkt en de autostaanplaatsen genummerd 2, 4 en 6, afgebakend met een verflijn op de grond, gelegen links in het gebouw, als men het gebouw vanuit de achterzijde bekijkt.

Elke autobergplaats of autostaanplaats begrijpt :

1. de eigenlijke ruimte ;
2. de poort in onverdeeldheid (voor de autostaanplaats) ;
3. de betonvloer ;

4. de eventuele leidingen van electriciteit in zover zij zich binnen de privatieve delen bevinden en enkel dienstig zijn voor die privatieve delen.

- gelijkvloers :

Twee appartementen vanaf de straat gezien van links naar rechts gemerkt A1 en A2.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming.

- verdiepingen :

vier appartementen, twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping, gemerkt vanaf de straat gezien van links naar rechts A3, A4, A5 en A6.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming, een grote bergplaats of slaapkamer en terras.

Gebouw B :

- onderraards :

kelders : zes kelders gemerkt van links naar rechts 1, 3 en 5 gelegen in de linkerhelft van het gebouw en 6, 4 en 2 gelegen in de rechterhelft van het gebouw. Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden aan de appartementen waarvan zij het nummer dragen.

autobergplaatsen : twee autobergplaatsen begrijpende elk drie autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen genummerd op het aangehechte plan 1, 3 en 5, afgebakend met een verflijn op de grond, gelegen rechts in het gebouw als men het gebouw vanuit de achterzijde bekijkt en de autostaanplaatsen genummerd 2, 4 en 6, afgebakend met een verflijn op de grond, gelegen links in het gebouw als men het gebouw vanuit de achterzijde bekijkt.

Elk der autobergplaatsen of autostaanplaatsen begrijpt :

1. de eigenlijke ruimte ;
2. de poort in onverdeeldheid (voor de autostaanplaats) ;
3. de betonvloer ;

4. de eventuele leidingen van electriciteit in zover zij zich binnen de privatieve delen bevinden in enkel dienstig zijn voor die privatieve delen.

- gelijkvloers :

twee appartementen vanaf de straat gezien van links naar rechts gemerkt B1 en B2.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming.

- verdiepingen : vier appartementen, twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping, gemerkt vanaf de straat gezien van links naar rechts, B3, B4, B5 en B6.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming, een grote bergplaats of slaapkamer en terras.

Gebouw C :

- onderaards :

kelders : zes kelders gemerkt van links naar rechts 1, 3 en 5, gelegen in de linkerhelft van het gebouw en 6, 4 en 2, gelegen in de rechterhelft van het gebouw.

Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden aan de appartementen waarvan zij het nummer dragen.

autobergplaatsen : twee autobergplaatsen begrijpende elk drie autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen genummerd op het aangehechte plan, 1, 3 en 5, afgebakend met een verflijn op de grond, gelegen rechts in het gebouw als men het gebouw vanuit de achterzijde bekijkt, en de autostaanplaatsen genummerd 2, 4 en 6, afgebakend met een verflijn op de grond, gelegen links in het gebouw, als men het gebouw vanuit de achterzijde bekijkt.

Elke autobergplaats of autostaanplaats begrijpt :

1. de eigenlijke ruimte;
2. de poort in onverdeeldeheid (voor de autostaanplaats) ;
3. de betonvloer ;
4. de eventuele leidingen van electriciteit in zover zij zich binnen de privatieve delen bevinden en enkel dienstig zijn voor die privatieve delen.

- gelijkvloers :

Twee appartementen vanaf de straat gezien van links naar rechts gemerkt C1 en C2.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming.

- verdiepingen :

vier appartementen, twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping, gemerkt vanaf de straat gezien van links naar rechts C3, C4, C5 en C6.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming, een grote bergplaats of slaapkamer en terras.

Gebouw D :

- onderaards :

kelders : zes kelders gemerkt van links naar rechts, 1, 3 en 5, gelegen in de linkerhelft van het gebouw en 6, 4 en 2, gelegen in de rechterhelft van het gebouw.

Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden aan de appartementen waarvan zij het nummer dragen.

autobergplaatsen : twee autobergplaatsen begrijpende elk drie autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen genummerd op het aangehechte plan 1, 3 en 5, afgebakend met een verflijn op de grond gelegen rechts in het gebouw als men het gebouw vanuit de achterzijde bekijkt en de autostaanplaatsen genummerd 2, 4 en 6, afgebakend met een verflijn op de grond, gelegen links in het gebouw als men het gebouw vanuit de achterzijde bekijkt. Elke autobergplaats of autostaanplaats begrijpt :

1. de eigenlijke ruimte ;
2. de poort in onverdeeldeheid (voor de autostaanplaats) ;
3. de betonvloer ;
4. de eventuele leidingen van electriciteit in zover zij zich binnen de privatieve delen bevinden en enkel dienstig zijn voor die privatieve delen.

- gelijkvloers :

Twee appartementen vanaf de straat gezien van links naar rechts gemerkt D1 en D2.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming.

- verdiepingen :

vier appartementen, twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping, gemerkt vanaf de straat gezien van links naar rechts D3, D4, D5 en D6.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming, een grote bergplaats of slaapkamer en terras.

Gebouw E :- onderaards :Kelders : zes kelders gemerkt van links naar rechts, 1, 3 en 5 gelegen in de linkerhelft van het gebouw en 6, 4 en 2, gelegen in de rechterhelft van het gebouw.

Deze kelders zijn bestemd om verbonden te worden aan de appartementen waarvan zij het nummer dragen.

Autobergplaatsen : twee autobergplaatsen begrijpende elk drie autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen genummerd op het aangehecht plan 1, 3 en 5 afgebakend met een verflijn op de grond, gelegen rechts in het gebouw als met het gebouw vanuit de achterzijde bekeekt en de autostaanplaatsen genummerd 2, 4 en 6, afgebakend met een verflijn op de grond, gelegen links in het gebouw als men het gebouw vanuit de achterzijde bekeekt.

Elke autobergplaats of autostaanplaats begrijpt :

1. de eigenlijke ruimte ;
2. de poort in onverdeeldheid (voor de autostaanplaats) ;
3. de betonvloer ;
4. de eventuele leidingen van electriciteit in zover zij zich binnen de privatieve delen bevinden en enkel dienstig zijn voor die privatieve delen.

- gelijkvloers :

Twee appartementen vanaf de straat gezien van links naar rechts gemerkt E1 en E2.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming.

- verdiepingen :

Vier appartementen, twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping, gemerkt vanaf de straat gezien van links naar rechts E3, E4, E5 en E6.

Elk appartement begrijpt onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen of varianten bij de uitvoering der inwendige verdeling :

Hall met vestiairekast, keuken, living, twee slaapkamers, badkamer, afzonderlijke W.C., ruimte voor centrale verwarming, een grote bergplaats of slaapkamer en terras.

HOOFDSTUK II.

JURIDISCHE VERDELING VAN HET EIGENDOM.

1) De hiervoor vermelde goederen bestaan enerzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen zijn van één eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke delen die in medeigendom zullen toebehoren aan alle of een deel der medeigenaars.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen, hierboven onder hoofdstuk I bondig aangehaald zijn nader bepaald en aangeduid in het aan deze akte gehecht algemeen reglement van mede-eigendom.

De privatieve kavels worden onderverdeeld in appartementen, kelders en autobergplaatsen (autostaanplaatsen), zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plans, en waarvan onder hoofdstuk I een korte beschrijving gedaan werd.

De gemene delen worden verdeeld als volgt :

A) De delen die gemeen zijn aan gans het gebouwenkompleks (de vijf gebouwen A, B, C, D en E) in driehonderd zestig/driehonderd zestigsten.

B) De delen die gemeen zijn aan elk der gebouwen A, B, C, D en E in twee en zeventig/twee en zeventigsten.

Deze gemene delen worden voor de hierna onder hoofdstuk III vastgestelde aandelen verbonden aan de privatieve kavels.

Aan de kelders worden geen afzonderlijk aandelen in de gemene delen verbonden. Zij zijn bestemd om deel uit te maken van de privatieve appartementen en zij hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Elke kelder is verbonden aan het appartement dat het overeenstemmend nummer draagt (kelder nummer 1 aan het appartement nummer A1, kelder nummer 2 aan het appartement nummer A2, enzovoorts).

De ruiling van kelders van eenzelfde gebouw is toegelaten doch aan elk appartement moet steeds een kelder verbonden blijven.

2) Tengevolge van deze verdeling bekomt elk van de verschillende kavels, erbij begrepen de aan ieder van hen verbonden aandelen in de gemene delen een afzonderlijk juridisch bestaan. Daaruit volgt dat vanaf heden over ieder van deze privatieve kavels afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende titel, hetzij ten kostenloze titel en dat ook elk van hen afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

3) De inwendige verdeling van de privatieve kavels is zoals afgebeeld op de hieraangehechte plannen.

Nochtans mag ieder eigenaar de binnenverdeling van zijn lokalen op eigen kosten en verantwoordelijkheid wijzigen naar goeddunken, zonder echter de dragende muren te verzwakken.

Twee of meer aaneenpalende appartementen van eenzelfde gebouw toehorende aan een en dezelfde eigenaar mogen verenigd worden om er één appartement van te maken, dewelke nadien mogen herverdeeld worden, doch slechts in hun oorspronkelijke staat;

HOOFDSTUK III.

Aan elk van de dertig appartementen en dertig autostaanplaatsen wordt verbonden in verplichte mede-eigendom en gedwongen onverdeelde een aandeel in de gemene delen welk aandeel als volgt wordt vastgesteld :

1) Elk appartement bezit tien/twee en zeventigsten in de delen die gemeen zijn aan de eigenaars van hetzelfde gebouw. Hetzij voor de zes appartementen van hetzelfde gebouw zestig/twee en zeventigst-en. 60/72

2) Elk appartement bezit tien/driehonderd zestigsten in de delen die gemeen zijn aan de eigenaars van gans het kompleks waaronder de grond. Hetzij voor de dertig appartementen van gans het kompleks driehonderd/driehonderd zestigsten. 300/360

3) Elke autostaanplaats bezit twee/twee en zeventigsten in de delen die gemeen zijn aan de eigenaars van hetzelfde gebouw.

Hetzij voor de zes autostaanplaatsen van hetzelfde gebouw twaalf/twee en zeventigsten. 12/72

4) Elke autostaanplaats bezit twee/driehonderd zestigsten in de delen die gemeen zijn aan de eigenaars van gans het kompleks, waaronder de grond.

Hetzij voor de dertig autostaanplaatsen van gans het kompleks zestig/driehonderd zestigsten. 60/360

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van de hiervoor vastgestelde aandelen in de gemene delen, onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen de aandelen onderling in verband met hun oppervlakte, hun waarde of hun gebruik.

HOOFDSTUK IV.

ERFDIENSTBAARHEDEN - VOORWAARDEN.

PRINCIPE.

De juridische verdeling van het kompleks kan in geen enkel opzicht schaden aan de bouwkundige eenheid van het kompleks, zodat alle privatieve elementen wederkerig en terzelfdertijd als heersende en lijdende erven moeten aanzien worden voor al wat ondermeer zou kunnen betreffen :

- zicht-, licht- en luchtscheppingen ;
- afwatering van regen- en vuilwater ;
- alle soorten kanalisaties, kokers, leidingen van gas, electriciteit, water en radio, televisie, telefoon en dergelijke.

Deze opsomming is enkel uitleggend en niet beperkend.

ERFDIENSTBAARHEDEN VERMELD IN TITELS VAN EIGENDOM.

In de akte verleend voor Notaris Erik Adriaenssens te Edegem, houder der minuut, en ondergetekende Notaris op acht en twintig juni negentienhonderd zeven en zeventig werd letterlijk vermeld hetgeen volgt :

"1.-De kopers zullen de stedenbouwkundige voorschriften waaraan de verkaveling onderworpen is moeten eerbiedigen zoals deze bepaald werden en zullen bepaald worden door het Kollege van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Edegem, binnen de grenzen van zijn bevoegdheid. De kopers zullen geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkopende maarschappij ingeval de bevoegde overheden de gezegde stede-

- "bouwkundige voorschriften later zouden wijzigen.
- "2.-Het is **verboden** op de verkochte gronden of in de gebouwen die er zullen opgericht worden een **handelsinrichting** te vestigen, noch een apotheek.
- "3.-De **plannen van alle gebouwen**, op te richten op deze verkaveling, inbegrepen deze der gevels en de situatieplannen, zullen verplichtend onderworpen worden aan de kosteloze **goedkeuring van de F.I.V.B.** vooraleer de aanvraag tot bouwvergunning op de Gemeente neergelegd wordt. Elke goedkeuring zal, om geldig te zijn, moeten ondertekend zijn door een afgevaardigde van de verkopende maatschappij.
- "4.-De koper is verplicht zijn goed **af te sluiten** volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De afsluitingen zullen geplaatst worden **op gemene grond**. De koper zal de verplichting hebben aan zijn geburen de gemeenheid der reeds bestaande afsluitingen te betalen; de betaling der gemeenheid der afsluitingen die hij zelf zal plaatsens, zal hij slechts kunnen eisen van de kopers der aangrenzende percelen, doch nooit van de verkopende maatschappij.
- "5.-Het hierbij verkochte lot paalt aan een **nieuw ontworpen straat, "Grote Dries"** genaamd. De aanleg en de uitrusting ervan wordt uitgevoerd door de zorgen van de Gemeente Edgem, onder haar toezicht en verantwoordelijkheid. Deze werken omvatten: de aanleg der riolen, der leidingen van water, gas en elektriciteit, de openbare verlichting, de uitvoering der rijwegen met moderne wegbedekking, de aanleg der voetpaden. De werken zullen zo vlug mogelijk begonnen worden en met spoed voortgezet worden.
- "6.-De kopers zullen hun **regen- en huishoudelijk water op eigen grond bewaren**, teneinde alle schade aan of erfdienstbaarheden tegenover de naburige eigendommen te vermijden.
- "7.-De gebouwen welke opgericht worden op de gronden van de huidige verkaveling zullen voor hun volle waarde tegen brand moeten **verzekerd** worden, voor een eerste periode van tien jaar, bij de Federale Verzekeringen - Samenwerkende Vennootschap voor Verzekeringen tegen Ongevallen, Brand en Burgerlijke Aansprakelijkheid - Stoofstraat 12 te Brussel of door haar tussenkomst, en zulks binnen de twee maanden na het onderdak brengen van het gebouw.
- "8.-De kopers hebben de verplichtingen op het verkochte goed **een woning op te richten binnen de vijf jaar vanaf de aanleg der voetpaden**.
- "9.-In de eventualiteit dat de kopers de bedingen, lasten en voorwaarden waarvan sprake bij deze niet zouden eerbiedigen of er zich niet aan zouden onderwerpen, moeten zij een vaste **vergoeding** dragen, waarvan het bedrag zal vastgesteld worden door beslissing of vonnis van de Scheidsrechter waarvan sprake hierna, niettegenstaande de verplichting er zich zonder uitstel naar te gedragen.

"10.-Alle geschillen of betwistingen die zouden oprijzen betreffende de toepassing van de huidige bedingen zullen voortgeleid worden aan de scheidsrechterlijke uitspraak van een scheidsrechter die zal aangeduid worden door de heer Vrederechter van het Kanton, die hiervoor alleen bevoegd zal zijn. Zijn beslissingen zijn onherroepelijk bindend voor de partijen en niet vatbaar voor verhaal. De kosten die eruit voortvloeien zullen gedragen worden door de verliezende partij". De kopers worden deszake in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de Maatschappij-verkoopster.

KOEPELS.
Het dak van het ganse gebouwenkompleks zal men kunnen bereiken langs een opendraaiende koepel die zich bevindt in de trapzaal van de tweede verdieping van gebouw B.

Lastens de gemene doorgangen van het gebouw B wordt er een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd in voordeel van de appartementen van gans het gebouwenkompleks om deze toe te laten het dak te bereiken.

Men mag van dit recht van doorgang slechts gebruik maken om onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren aan het dak en om het verhuizen van meubilair mogelijk te maken.

De appartementen van de tweede verdieping (ter uitzondering van het appartement A5 en E6 mogen zonder toestemming van de algemene vergadering doch op hun uitsluitende eigen kosten en gevaar langs de zoldering van de bergplaats in het dak een opendraaiende lichtkoepel aanbrengen, teneinde licht- en luchtscheppingen te benuttigen, zonder dat het hun recht geeft over het dak te gaan.

Gemelde werken mogen slechts uitgevoerd worden onder toezicht van de heer architect Herman Soetens, ontwerper van de plannen van het gebouw of door een architect aangenomen door de algemene vergadering.

VUILNISBAKKEN.

Het is de bewoners van de appartementen niet toegelaten de vuilnisbakken op het terras te plaatsen.

ZONNETENTEN.

Indien eigenaars zonnetenten plaatsen dan zullen deze moeten uitgevoerd worden in oranje kleur en niet verder mogen uitsteken dan de reling van het terras.

VERZEKERINGEN.

Alle lopende verzekeringen betreffende onderhavige gebouwen of hun onderdelen zullen voor een periode van tien jaar moeten overgenomen en voortgezet worden door de kopers.

De premies moeten betaald worden in verhouding tot de hiervoor vastgestelde aandelen in de gemene delen.

ONDERHOUD AUTOBERGPLAATSEN EN OPRITTEN.

Elke autobergplaats begrijpt drie autostaanplaatsen. Het onderhoud en de herstellings- en vernieuwingskosten aan de poort van deze autobergplaats zal steeds door de eigenaars der autostaanplaatsen die er deel van uitmaken, ieder voor

één derde dienen gedragen te worden.

De kosten van onderhoud van de wegenis naar de autostaanplaatsen zijn ten laste van de eigenaars van deze autostaanplaatsen ieder voor één/dertigste. Per autobergplaats is een dubbele klokputje voorzien dat dienstig is voor de drie autostaanplaatsen die deel uitmaken van de autobergplaats.

De verlichting van de autobergplaatsen gebeurt met één of meer lichtpunten per autobergplaats.

De lichtpunten van de autobergplaatsen zullen op de meter van de trapzalen van de respectievelijke gebouwen aangesloten worden.

De kosten van het electriciteitsverbruik vallen ten laste van al de eigenaars van elk der gebouwen.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VOOR DE AUTOSTAANPLAATSEN.

Gezien verschillende autostaanplaatsen in het kompleks achter elkaar gelegen zijn, zullen de eigenaars of huurders van deze autostaanplaatsen onder elkaar een reglement van inwendige orde dienen uit te werken zodat zij elkaar niet hinderen bij het stallen van hun auto. Bij wijze van voorbeeld wordt hier aangehaald dat zij elkaar een sleutel van hun auto zouden kunnen overhandigen.

GEBRUIKSRECHT VAN DE TUIN.

Het gebruiksrecht van de voor- en achtertuin is voorbehouden aan de eigenaars of bewoners van de appartementen.

Dit gebruiksrecht is onderworpen aan de volgende voorwaarden :

- a) het recht om in voordeel van al de appartementen om lucht- en lichtscheppingen te benuttigen ;
- b) het verbod non aedificandi ;
- c) de verplichting om de voortuin uitsluitend te gebruiken als siertuin, en de achtertuin als siertuin of speeltuin voor de kinderen, zoals dit zal beslist worden door het beheercomité.

INTERPRETATIE VAN DE WOORDEN AUTOBERGPLAATS EN AUTOSTAANPLAATS.

Zoals hoger gezegd begrijpt elke autobergplaats drie autostaanplaatsen. In het reglement van medeigendom wordt alleen gesproken van autobergplaatsen, ook daar waar bedoeld wordt autostaanplaatsen.

MOGELIJKE VERGROTING VAN DE APPARTEMENTEN.

Elk appartement heeft twee slaapkamers aan de achtergevel, van welke slaapkamers er één paalt aan het ander appartement dat op dezelfde verdieping in hetzelfde gebouw gelegen is.

Mits goedkeuring van de eigenaars van beide appartementen en zonder dat hiervoor de toestemming is vereist van de algemene vergadering mag deze slaapkamer bij het ander appartement worden ingelijfd, zodat, in voorkomend geval, het ene appartement een slaapkamer meer en het andere een slaapkamer minder telt.

Al de kosten die uit deze inlijving voortvloeien, zoals het maken van een toegang om deze slaapkamer vanuit het andere

appartement te kunnen bereiken en het dichtmaken van de vroegere toegang, zullen gedragen worden door de betrekken partijen, in verhouding door hen overeen te komen. Ingeval van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, zal het aandeel van het appartement waaraan een slaapkamer werd toegevoegd in de gemene delen worden gebracht van tien op elf, dus op elf/twee en zeventigsten in de delen gemeen aan de appartementen van hetzelfde gebouw en op elf/driehonderd zestigsten in de delen gemeen aan gans het gebouwenkompleks. Het aandeel van het appartement waarvan een slaapkamer werd afgenomen in de gemene delen wordt dan gebracht van tien op negen, dus op negen/twee en zeventigsten in de delen gemeen aan de appartementen van hetzelfde gebouw, en op negen/driehonderd zestigsten in de delen gemeen aan gans het kompleks.

DRUKPOMP - AFVOERPOMPJES.

Indien, wegens een te lage waterdruk het later nodig zou blijken dat een drukpomp zou dienen geplaatst te worden, dan zal deze pomp aangekocht worden en geïnstalleerd worden door de zorgen van de naamloze Vennootschap J. Van den Bogaert op kosten van de eigenaars van alle private kavels. Hetzelfde geldt voor het geval er afvoerpompjes zouden moeten geplaatst worden om de afvalwateren van de dieper gelegen gedeelten af te voeren naar de hoofdriool. De beslissing voor het al dan niet plaatsen van deze pompen zal genomen worden door de heer Herman Soetens, architect, ontwerper van de plans. Gemelde druk- en afvoerpompjes zullen geplaatst worden daar waar de architect het nodig zal oordelen zonder dat de eigenaars der private kavels zich hiertegen zullen kunnen verzetten. De drukpomp met installatie alsmede de afvoerpompjes zullen ingelijfd worden bij de gemene delen van al de private kavels beschreven hiervoren onder hoofdstuk I.

In dezelfde zin zullen alle mogelijke onverwachte doch noodzakelijke bijwerken geschieden op kosten van de eigenaars der appartementen en/of autostaanplaatsen, die er ook de last van het onderhoud zullen van dragen.

HOOFDSTUK V.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Met het doel de rechten van eigendom en medeigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en medeigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen, van ieder medeigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, hebben de komparanten een algemeen reglement van medeigendom opgesteld hetwelk zal gehecht blijven aan deze akte en dat bindend zal zijn voor al diegenen die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden ten welken titel ook van een deel van het onroerend goed.

Het reglement van medeigendom omvat twee delen :

EERSTE DEEL.

Het onroerend statuut van het eigendom met de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen. Het reglt al wat betrekking heeft op de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijke heropbouw van dit eigendom. Deze schikkingen en erfdienstbaarheden die hieruit kunnen voortspruiten worden opgelegd aan alle mede-eigenaars zo tegenwoordige als toekomstige en kunnen enkel gewijzigd worden met eenparig akkoord van al de mede-eigenaars.

Dit statuut zal tegenstelbaar zijn aan ieder door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor.

TWEEDE DEEL.

Het reglement van inwendige orde betrekking hebbend op het genot van het eigendom en op de regeling van het leven in gemeenschap.

Dit reglement van inwendige orde is niet van zakelijk statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan allen die eigenaars van een eigendomsrecht of van een genotsrecht op een deel van het eigendom zullen worden.

Het mag gewijzigd worden onder de voorwaarden die er in vermeld staan. Deze moeten niet bestatigd worden door notaris en zijn ook niet onderworpen aan overschrijving.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het algemeen reglement van mede-eigendom; zal, ofwel in zijn geheel moeten overgenomen worden in elke overdracht- of verklaarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen deze akten de bepalingen moeten bevatten dat de betrokken partijen volledig kennis hebben van tegenwoordige basisakte en haar aanhangsels en dat zij, door het enkel feit van eigenaar of titularis te zijn, van enig recht van eigendom, vruchtgebruik of genot, in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

AANVULLING AAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.
ALGEMENE VERGADERING PER GEBOUW.

In aansluiting met de bepalingen van het onroerend statuut wordt er een algemene vergadering geïnstalleerd voor elk gebouw afzonderlijk.

Deze algemene vergadering oefent het opperste gezag uit in verband met de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van eenzelfde gebouw.

Voor het overige wordt elk gebouw beheerd overeenkomstig de bepalingen van het kohier van onroerend statuut.

Iedere algemene vergadering van een gebouw kan met het oog op haar vertegenwoordiging in het beheercomité, bij de meerderheid van stemmen zoals deze voorzien zijn in artikel vijftien tot en met achttien van het reglement van mede-eigendom, haar afgevaardigde bepaalde opdrachten geven of stellingen laten innemen, die zij gepast zal oordelen. Deze beslissingen verbinden abdan de eigenaars van het betrokken gebouw ook degenen die tegen stemden of zich onthielden.

BEHEERCOMITE VAN GANS HET GEBOUWENKOMPLEKS.

Buiten de algemene vergadering per gebouw, bestaat er een overkoepelend orgaan genaamd "beheercomité" dat belast wordt met het beheer van de delen die gemeen zijn aan gans het gebouwenkompleks (gebouwen A-B-C-D-E) en dat de zaakvoerder aanduidt, al of niet medeigenaar.

Dit beheercomité wordt gevormd door vijf afgevaardigden ; één per gebouw en de zaakvoerder en het moet steeds uit zes personen bestaan. De zaakvoerder heeft slechts een raadgevende stem, en één afgevaardigde mag niet twee gebouwen vertegenwoordigen.

De afgevaardigden worden door de algemene vergadering per gebouw gekozen voor een periode van een jaar ingaande onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering. Zij zijn herkiesbaar en ook herroepbaar ad nutum.

De zaakvoerder wordt gekozen door het beheercomité.

Hij wordt principieel aangesteld voor onbepaalde termijn.

Hij is herkiesbaar en ook herroepbaar ad nutum.

Het is het beheercomité ook toegelaten een zaakvoerder voor slechts een bepaalde termijn te benoemen.

De beslissingen aangaande aanstelling, duur en bezoldiging van de zaakvoerder worden door het beheercomité genomen met meerderheid van stemmen.

De opdracht van de zaakvoerder is opgesomd in artikel 70 van het reglement van inwendige orde.

Hij beheert het provisiefonds en mag aan de medeigenaars voorschotten vragen tot dekking van de onkosten overeenkomstig artikel 72.

Het beheercomité komt bijeen op uitnodiging van de zaakvoerder telkenmale het belang van het gebouwenkompleks het vereist. Hij moet bijeengeroepen worden op aanvraag van één afgevaardigde.

De bijeenroepingsbrieven vermelden de dagorde en geschieden per brief of tegen afgifte van een ontvangstbewijs, behalve in spoedgeval. De vergaderingen worden gehouden in de plaats aangeduid in de bijeenroepingsbrieven.

Het beheercomité kan slechts geldig beraadslagen en beslissingen treffen omtrent aangelegenheden die op de agenda vermeld zijn en slechts op voorwaarde dat de vijf/zesde van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Over aangelegenheden die niet op de agenda vermeld staan, kan het beheercomité geldig beraadslagen en besluiten, indien alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en allen akkoord gaan, met de wijziging van de agenda.

Iedere afgevaardigde mag aan een zijner collega's opdracht geven hem te vertegenwoordigen op een welbepaalde vergadering van het beheercomité en voor hem en in zijn plaats te stemmen. De opdrachtgever wordt in deze omstandigheden als aanwezig aangerekend.

De beslissingen van het beheercomité worden genomen bij

meerderheid van stemmen.

Iedere afgevaardigde beschikt over zoveel stemmen als de medeigenaars van het gebouw dat hij vertegenwoordigt aandelen hebben in de delen gemeen aan gans het kompleks. Voor al wat betreft : de rechten van medeigendom, de aandelen tot bijdrage in de gemene lasten, de veranderingswerken aan de gemene delen, de wijzigingen aan het uitzwendig aspect van het eigendom, dienen de afgevaardigden van het beheercomité, voorafgaandelijk het advies in te winnen van de algemene vergadering der medeigenaars van elk gebouw afzonderling die zullen beslissen overeenkomstig artikels 16, 17 en 18 van het Reglement van medeigendom. In dit geval stemmen de afgevaardigden met hetzelfde quorum als de medeigenaars van de respectievelijke gebouwen voor het punt op de agenda hebben gestemd en zullen de beslissingen van het beheercomité genomen worden met dezelfde meerderheden voorzien in artikels 16, 17 en 18 van het Reglement van medeigendom.

De beslissingen van het beheercomité worden vastgesteld in processen-verbaal ondertekend door ten minste de meerderheid van de aanwezige leden.

Die processen-verbaal worden geklasseerd in een daartoe bijzonder bestemd bundel.

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN GANS HET KOMPLEKS.

Uitzonderlijk kan op verzoek van het beheercomité, of van de medeigenaars bezittende samen één/derde van de aandelen in de gemene delen van gans het gebouwenkompleks, een buitengewone algemene vergadering van de medeigenaars van gans het kompleks bijeengeroepen worden, ten einde beslissingen te treffen in zeer belangrijke aangelegenheden zoals opsommend doch niet beperkend :

- wijzigingen aan het onroerend statuut ;
- beslissingen treffen aangaande het al of niet heropbouwen ingeval het schadegeval totaal is (Artikel 45 B Reglement van medeigendom).

Voor het overige zal deze buitengewone algemene vergadering van al de medeigenaars van gans het kompleks functioneren volgens de regels die in het kohier van het onroerend statuut voorzien zijn voor de algemene vergadering.

OVERGANGSMAATREGELEN.

Bij uitzondering zal gans de voorziene regeling betreffende het beheer niet van toepassing zijn gedurende het eerste jaar te rekenen vanaf de eerste algemene vergadering van de medeigenaars, die door de naamloze vennootschap J. Van den Bogaert zal bijeengeroepen worden.

In die periode zal het beheer namelijk waargenomen worden door een zaakvoerder aan te duiden door de naamloze vennootschap J. Van den Bogaert, die zal bijgestaan worden door de vijf afgevaardigden, één per gebouw, De zaakvoerder zal

slechts een raadgevende stem hebben in het beheer maar verder alle taken uitvoeren die voorzien zijn in het kohier van onroerend statuut.

Tijdens deze periode zal de zaakvoerder per maand een beheersvergoeding ontvangen van tachtig frank per appartement en twintig frank per autostaanplaats ; deze bedragen zijn gekoppeld aan de index der kleinhandelsprijzen van kracht bij de ondertekening van deze basisakte. De aanpassing geschiedt als volgt :

de vergoeding vermenigvuldigd met het nieuw indexcijfer en gedeeld door de peilindex.

Na deze periode van één jaar kunnen de beheersvergoedingen vastgesteld worden door het beheercomité en zal de gewone regeling eveneens van toepassing worden.

HOOFDSTUK VI.

VERKOOPSVORWAARDEN.

Verkoopsvoorwaarden opgelegd door de naamloze vennootschap J. Van den Bogaert.

De betrekkingen tussen de naamloze vennootschap J. Van den Bogaert, voornoemd, en haar kopers van appartementen en autostaanplaatsen en in het bijzonder voor het geval wanneer op het ogenblik van de verkoop de bouw nog niet voltooid is, zullen beheerst worden door de overeenkomsten die tussen hen zullen afgesloten zijn, alsook door de verkoopsvoorwaarden opgesteld door de naamloze vennootschap J. Van den Bogaert, waarvan een exemplaar aan huidige akte wordt gehecht en dat zal overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

De tekst van deze verkoopsvoorwaarden zal verplichtend zijn zowel voor de komparante in deze als voor haar kopers en hun rechtverkrijgenden.

AANVULLING VERKOOPSVORWAARDEN.

Gezien de aanleg van de tuin onderhevig is aan seizoeninvloeden gaan de kopers ermee akkoord dat bij de voorlopige en definitieve aanvaarding der gemene delen er met dit werk geen rekening wordt gehouden.

HOOFDSTUK VII. - VOLMACHT.

De naamloze vennootschap J. Van den Bogaert, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart hierdoor als haar bijzondere machthebber aan te stellen de heer Franciscus De Deken, administratief directeur, wonende te Brasschaat, Baillet Latourlei 32. Aan wie zij macht geeft om voor haar en in haar naam te verkopen, in de vorm, voor de prijzen, op de wijze, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden, de opgerichte en nog op te richten gebouwen geplaatst onder het regime van medeigendom bij huidige akte, evenals gebeurlijk de grond-aandelen ingeval zij hiervan eigenares is.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle be-

palingen betreffende erfdiensbaaerheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen de plaats en wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de kooprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering, en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen. Van de kopers toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekoemen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping, bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag alsook uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Tenslotte geeft de naamloze vennootschap J. Van den Bogaert, vertegenwoordigd als gezegd, volmacht aan zelfde heer De Deken, om de naamloze vennootschap J. Van den Bogaert, solidair te verbinden met de kopers van hoger beschreven appartementen en garages, tegenover de naamloze vennootschap An-hyp te Antwerpen, voor de bedragen en onder de voorwaarden die de lasthebber zal goedvinden.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

HOOFDSTUK VIII.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

Betreffende het voormeld eigendom werd bouwvergunning ver-

leend door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Edegem op acht september negentienhonderd zeven en zeventig.

In voormelde bouwvergunning werden volgende speciale voorwaarden opgelegd :

1. De werken niet aan te vangen vooraleer het bijgevoegde formulier "Aanvang der werken" behoorlijk door de betrokken diensten ingevuld is ;
2. De fecaliën af te leiden naar septische putten ;
3. De vrijhoogte van de woonvertrekken op de tweede verdieping te vermeerderen tot twee meter zestig centimeter.

HOOFDSTUK IX.

VOORBEHOUD VAN VERGOEDING.

De Naamloze Vennootschap J. Van den Bogaert behoudt zich de vergoeding van overname van de scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor evenals van alle andere afsluitingen, eventueel te betalen door de bebouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden gebruik maken van deze muren en/of afsluitingen.

De Naamloze Vennootschap J. Van den Bogaert heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en prijsbepalingen van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van de vergoeding van overname kan voor de verschijnster noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen, tenzij voor het aandeel waarvoor zij op het ogenblik van het onderhoud de bescherming, de herstelling en de heropbouw, nog eigenares zou zijn.

Indien om welke reden ook de tussenkomst der medeigenaars der gemeenschappelijke delen zou nodig gevonden worden om het welslagen van een handeling te verzekeren, dan zullen deze vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen, zodra ze daartoe aangezocht worden op straf van schadevergoeding.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Tot uitvoering van deze kiest de verschijnster woonst in haar maatschappelijke zetel te Antwerpen, Quinten Matsijslei 34-35.

AANGEHECHTE STUKKEN.

De verschijnster overhandigt ons terstond om aan deze akte hecht te worden :

- A) het algemeen reglement van medeigendom ;
- B) de verkoopvoorwaarden van de naamloze vennootschap J. Van den Bogaert ;
- C) de plannen van de gebouwen opgesteld door de heer Herman Soetens, architect te Antwerpen.

Te weten :

1. gelijkvloers - verdiepingen ;

2. kelders - fundering - riolering ;
3. gevels ;
4. doorsneden - inplanting - situatie.

Er weze opgemerkt dat deze plannen slechts gedetailleerde weergaven zijn van een gebouw, terwijl gans het gebouwenkompleks bestaat uit vijf gebouwen met autostaanplaatsen, zoals blijkt uit de plannen.

Deze dokumenten waarvan het algemeen reglement van mede-eigendom en de verkoopvoorwaarden samen met deze zullen overgeschreven worden op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, maken samen met deze akte de basisakte uit van het hierboven beschreven kompleks.

Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

Zij moeten gelezen en verstaan worden het ene in functie van het andere.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen.

Na voorlezing ondertekent de komparante samen met de Notaris.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.A. HET ONROEREND STATUUT VAN HET EIGENDOM.ARTIKEL 1. PRINCIPE.

Het eigendom omvat de privatieve delen waarvan ieder eigenaars het uitsluitelijk eigendomsrecht heeft en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom toebehoort in onverdeeldheid aan alle of meerdere mede-eigenaars.

PRIVATIEVE DELEN.

ARTIKEL 2. Die privatieve gedeelten of kavels worden soms ook door een beperkter begrip of woord aangeduid zoals onder meer "appartement", "kelder of berging", "autobergplaats",
A. APPARTEMENTEN. Ieder privaatief gedeelte omvat de bestanddelen van het appartement en de kelder of berging die er aan verbonden zijn, en namelijk :

De vloer, het parket of ander vloerbekleedsel waarover men gaat met de onderbevloering aansluitend aan de betonplaat of welfsel dat gemeen is, de bekleding der muren, met decoratie, de binnenmuren en beschotten met deuren en plinten, de ramen met glaswerk, de schrijnwerkerij, de inkomdeuren, de sanitaire toestellen, de keukeninrichting, en de leidingen voor zover zij gelegen zijn binnen de privatieve delen, ter uitzondering van de hoofdleidingen die er zouden door lopen, het binnenglaswerk, de plafonnering, de centrale verwarming met inbegrip van radiatoren en geleidingen, en in het algemeen al wat zich bevindt in het binnenste van het privaatief gedeelte en dat te hunnen uitsluitelijke gebruik is, zoals de particuliere meters, telefoon, geleidingen van water, gas, electriciteit en belinrichting of zelfs datgene wat zich buiten de lokalen bevindt maar enkel dient tot het uitsluitelijk gebruik van die lokalen.

Ieder appartement beschikt ten privaatieve titel :

- a) over een brievenbus ;
- b) over een bel in de algemene inkomhall, ter uitsluiting van de algemene ta-bel waarop de bel is aangebracht en die zoals trouwens de deurluidspreker gemeen is.

B. AUTOBERGPLAATSEN. Ieder privaatief gedeelte omvat de bestanddelen van de autobergplaats die er aan verbonden zijn en namelijk :

- de eigenlijke ruimte van de autobergplaats ;
- de garagepoort ;
- de bevloering gelegen binnen de autobergplaats.

Kortom dient als privaatief deel of element aangezien te worden al hetgeen uitsluitend dienstig is of behoort bij een enkele autobergplaats.

RECHTEN OP PRIVATIEVE DELEN.

ARTIKEL 3. Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privaatieve delen, binnen de grenzen bepaald door dit reglement, op voorwaarde de rechten der andere

eigenaars niet te schaden en niets te doen wat nadeel zou kunnen berokkenen aan de stevigheid van het gebouw.

Hij mag indien hij het goed vindt de binnenverdeling van zijn lokalen wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid betreffende verzakkingen, beschadigingen en andere hindernissen die er zouden uit voortspuiten voor de gemene gedeelten en de privaatieve lokalen der anderen. Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen aan te brengen aan de gemene delen, zonder akkoord van de algemene vergadering, zoals voorzien in artikel 18 hierna.

Het is aan de eigenaar verboden zijn kavel in afzonderlijke delen te verkopen of te verhuren. Verhuring van afzonderlijke gemeubelde kamers is verboden.

ARTIKEL 4. Alles wat de wijzigingen aan de uitwendige stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs al gaat het om privaatieve delen, valt onder de bevoegdheid van het beheercomité. Dit is namelijk het geval voor de inkomdeur van elk appartementsgebouw, de buitenvensters, de leuninggen van terras en balkons en in het algemeen van alle delen die van buitenuit zichtbaar zijn, zelfs de schildering.

De wijziging aan de uitwendige stijl en de schildering van de traphall en trappen en de gang naar de kelders en de buitenzijde van de inkomdeur van elk appartement valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering per gebouw, be-
raadslagend zoals vermeld in artikel 17 hierna.

GEMENE DELEN. zie *hoofdstuk 2 van Basiswet*

ARTIKEL 5. De gemene delen zijn de volgende :
de grond voor zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd, de grondvesten, de betonwerken, de pijlers, balken en dekbalken, de muren van de voorgevel en de draagmuren, de gemeenschap van de muren die het eigendom begrenzen, de bekleding en versiering van de gevels, de uitmonding der schouwen, de pijpen van de schouwen en de verluchtingen, en de roosteringen, de daken met hun bedekkingen en de afloopbuizen, de doorgangen, de inkomhall, de trapzaal met de trappen, de lift met liftinstallatie en motoren, de liftschacht met haar bekleding en de machinekamer, het balkon en terras met de borst-
wering, de hekken en bijhorigheden, de aalput en afvoerbuis-
zen voor goten en riolen, de hoofdleidingen en in het alge-
meen de leidingen van alle aard ter uitzondering nochtans van
de gedeelten dezer afvoerpijpen en leidingen die zich bevinden in de privaatieve gedeelten en alleen dienen tot het uitzonderlijk en bijzonder gebruik van deze gedeelten ; de kelders of bergingen voor gemeen gebruik, de algemene meters van electriciteit en water en gas, het algemeen bord van de belinrichtingen en de installatie van deurluidspreker van hun gedeelten tot gemeenschappelijk gebruik, de minuterie-
apparaat, de ingang tot de verdiepingen van het gebouw aan de straat met eventuele voorhof, de antenne voor radio- en televisieontvangsten en in het algemeen al de gedeelten van het eigendom die niet tot het uitsluitend gebruik bestemd zijn van één of meerdere privaatieve delen of die gemeen zijn, ingevolge artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

RECHTEN OP GEMENE DELEN.

ARTIKEL 6. De verdeling der gemene zaken kan nooit aangevraagd worden. De gemene delen mogen niet vervreemd worden noch met zakelijke rechten bezwaard worden of in beslag genomen dan samen met de privatieve delen waarvan zij de aanhorigheden uitmaken en alleenlijk voor de aandelen toegekend aan de gezegde privatieve kavels.

ARTIKEL 7. De hypotheken en zakelijke rechten op een privatieve kavel bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene delen dat er behoort. De gemene gedeelten blijven onbeperkt bestemd tot hun huidig gebruik.

BEHEER - DIENST - ALGEMENE VERGADERING
ALGEMEENHEDEN.

ARTIKEL 8. De algemene vergadering is uitsluitend bevoegd over de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars. Zij is slechts geldig samengesteld, wanneer al de medeëigenaars tegenwoordig of behoorlijk opgeroepen zijn. De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst getekend door de medeëigenaars, bij het begin van de vergadering. De vergadering beraadslaagt in de voorwaarden bepaald bij huidig reglement en verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen al de belanghebbenden betreffende al de punten van de dagorde.

STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 9. De gewone statutaire algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden in de gemeente Edegem, de derde dinsdag van de maand mei, op het uur aan te duiden in de oproepingsberichten, en, indien deze dag een feestdag is, de daaropvolgende werkdag.

De bijeenroepingen worden gedaan bij middel van een gewone brief acht dagen op voorhand door de zaakvoerder verzonden. Wanneer de algemene vergadering zich ten aanzien van een of ander punt van de dagorde dient uit te spreken met een speciale meerderheid dan wordt daarvan melding gemaakt in de bijeenroepingsbrieven en worden deze per aangetekend schrijven verzonden.

Al de punten van de dagorde moeten duidelijk aangeduid worden in de oproeping.

De dagorde wordt opgesteld door de zaakvoerder.

De beraadslagingen mogen slechts geschieden over de punten van de dagorde.

Het staat de leden der vergadering vrij om te beraadslagen over andere punten op voorwaarde geen enkele beslissing verplichtend te maken tenzij alle medeëigenaars of hun mandatarissen tegenwoordig zijn en akkoord gaan met de wijziging der agenda.

MANDATEN.

ARTIKEL 10. Niemand mag een medeëigenaar vertegenwoordigen tenzij hijzelf eigenaar van een privatieve kavel is. Er wordt nochtans uitzondering gemaakt voor volgende personen : de zaakvoerder, alle personen die een zakelijk recht in het

eigendom hebben en alle personen, minstens een en twintig jaar oud die onder hetzelfde dak wonen als de machtgever. Het mandaat moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bepaald of het algemeen of bijzonder is.

Geen enkel ander persoon is toegelaten tot de vergadering.

ARTIKEL 11. Ingeval om welke redenen ook zoals bijvoorbeeld door erfenis een privaatief gedeelte van het eigendom in onverdeeldheid toehoort aan verschillende personen ofwel samen aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, moeten allen opgeroepen worden tot de vergadering die volgt op deze gebeurtenis en hebben allen het recht deze vergadering bij te wonen met raadplegende stem doch in ieder geval wordt bestracht als eerste punt op de dagorde af te handelen de mededeling van hen uitgaande dat één persoon de hele groep vertegenwoordigt, doch dan met stemrecht in hun naam.

De volmacht gegeven aan de gezegde vertegenwoordiger moet gehecht worden aan het proces-verbaal der algemene vergadering.

BERAADSLAGINGEN - STEMMINGEN.

ARTIKEL 12.

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de zaakvoerder. Bij ontstentenis of afwezigheid van de zaakvoerder wordt de algemene vergadering voorgezeten door de medeigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemene delen bezit. Bij gelijk aantal aandelen door de oudste onder hen.

ARTIKEL 13.

Opdat de beslissingen geldig zouden zijn moet iedere vergadering geldig worden samengeroepen en meer dan de helft der medeigenaars verenigen, bezittende samen meer dan de helft der aandelen in de gemene delen, tenware schikkingen van het huidig statuut of van het reglement van inwendige orde strengere voorwaarden zouden opleggen.

Het is wel begrepen dat alle beslissingen betrekkelijk een bepaald gebouw of kompleks enkel door die personen dienen genomen te worden die gerechtigd zijn in dat gebouw of kompleks, en volgens hun aantal aandelen in de gemene delen in dat gehouw of kompleks.

Indien de vergadering aan deze voorwaarden niet voldoet, zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden binnen de veertien dagen minimum en dertig dagen maximum, te rekenen vanaf de datum van de vergadering die niet in aantal was, en die geldig zal beraadslagen, welke ook het aantal der tegenwoordige eigenaars en dit van de vertegenwoordigde aandelen zal zijn behalve in de gevallen wanneer de eenstemmigheid vereist is door de uitdrukkelijke schikkingen van het statuut.

De beslissingen worden genomen dij meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 14. Door eenstemmigheid wordt verstaan de stemmen van al de medeigenaars van hetzelfde gebouw of kompleks. De niet verschijnenden worden beschouwd als gunstig tegenover de gedane voorstellen tenzij zij hun verzet hebben kenbaar gemaakt, op het ogenblik der stemming.

ARTIKEL 15.

Beslissingen betreffende het genot der gemene delen worden genomen zoals voorzien door artikel 13.

ARTIKEL 16.

Beslissingen betreffende de rechten van medeëigendom, de aandelen tot bijdrage in de gemene lasten en in het algemeen al wat raakt aan de zakelijke rechten, vereisen de eenstemmigheid.

ARTIKEL 17.

Beslissingen betreffende veranderingswerken aan gemene delen mogen niet uitgevoerd worden, tenzij zij genomen zijn op een algemene vergadering, bestaande uit minstens vier/zesde der medeëigenaars, besluitende met de meerderheid van drie/vierde der op de vergadering uitgebrachte stemmen.

ARTIKEL 18.

De wijzigingen aan het uitwendig aspect van het eigendom worden beslist door de algemene vergadering, bestaande uit vijf/zesde der eigenaars besluitende met een meerderheid van vijf/zesde der op de vergadering uitgebrachte stemmen.

ARTIKEL 19.

De medeëigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij aandelen bezitten in de verschillende gemene delen.

ARTIKEL 20.

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgelegd in processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en ondertekend door de zaakvoerder en de leden van de vergadering die het verlangen.

Ieder medeëigenaar mag inzage nemen in het register en er kopij van nemen, zonder verplaatsing bij de zaakvoerder of ter plaatse aangevraagd door de algemene vergadering voor bewaring.

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.ARTIKEL 21.

Buiten de gewone jaarlijkse vergadering zullen buitengewone vergaderingen mogen bijeengeroepen worden ter benaarstiging van de zaakvoerder, zo dikwijls het nodig is.

Zij moeten in alle geval bijeengeroepen worden wanneer zij aangevraagd worden door de medeëigenaars bezittende samen minstens een derde der aandelen. Ingeval geen gevolg gegeven wordt door de zaakvoerder binnen de acht dagen, wordt de vergadering geldig bijeengeroepen door de eigenaars bezittende samen een/derde der aandelen.

ARTIKEL 22.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden vijftien dagen op voorhand aan al de medeëigenaars, hetzij per aangetekende brief, hetzij door alle andere geschikte middelen, zoals namelijk afgifte door de zaakvoerder tegen afgetekend bewijs. Zij vermelden de dagorde.

ZAAKVOERDER.ARTIKEL 23.

De zaakvoerder wordt benoemd door het beheercomité en is belast met de algemene bewaring en de herstellingen aan de gemene delen. Zowel de gewone als buitengewone vergaderingen worden bijeengeroepen door de zaakvoerder. De zaakvoerder wordt principieel aangesteld voor onbepaalde termijn. Hij is herkiesbaar en ook herroepbaar ad nutum.

ARTIKEL 24.

De zaakvoerder is tegenwoordig op de algemene vergadering van elk gebouw afzonderlijk waar hij beschikt over een raadgevende stem, tenzij hij medeigenaar is. Nochtans indien hij mandataris is van een of meerdere eigenaars, die de vergadering niet bijwonen, is de zaakvoerder gehouden ze te vertegenwoordigen en te stemmen in hun plaats en gelijkvormig hun geschreven onderrichtingen tenzij men hem hierbij vrijlaat.

VERDELING VAN DE LASTEN EN ONTVANGSTEN.
LASTEN.ARTIKEL 25.

De schade toegebracht in het kader van artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek en in principe alle lasten van het eigendom, worden gedragen in evenredigheid met de paarten van medeigendom voor zoveel het gemene delen betreft en zonder nadeel aan het verhaal dat de medeigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derde of medeigenaar, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.

ARTIKEL 26.

De medeigenaar die de gemene lasten verhoogd voor persoonlijk gebruik moet alleen de kosten dragen die eruit voort-spruiten.

ONDERHOUD.ARTIKEL 27.

De medeigenaars dragen bij in de verhoudingen bepaald in artikel 28 in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer van gemene delen. Deze kosten zijn onder meer : de kosten van electriciteit en water voor de gemene delen ; de kosten van onderhoud van het gemeen mobilier ; de kosten van de verschillende gereedschappen nodig voor het gemeen gebruik ; de kosten van kuisen en onderhoud van het gebouw ; eventueel salaris van zaakvoerder en de bureelkosten en in het algemeen alle andere kosten nodig voor het algemeen belang.

ARTIKEL 28. Aandeel in de kosten voor de gemene delen :

De forfaitaire aandelen in de kosten en uitgaven voor de gemene delen die ten laste zijn van al de medeigenaars zijn vastgesteld in de verhouding van de hoeveelheden in medeigendom verbonden aan de privatieve gedeelten toehorende aan éénzelfde eigenaar behoudens andersluidende schikkingen bedongen in de basisakte of genomen bij beraadslaging van de

Algemene vergadering met toepassing van artikel 16 hiervoor.

CENTRALE VERWARMING.

ARTIKEL 29. De centrale verwarming wordt ingericht met gas, afzonderlijk geïnstalleerd per appartement.

Indien ook gemene delen zouden verwarmd worden dan zullen de kosten hiervan gedragen worden eveneens in verhouding tot het aandeel in die gemene delen van elk appartement.

WERKEN.

ARTIKEL 30. De medeëigenaars zullen bijdragen gelijkvormig de aandelen bepaald bij artikel 28 in de uitgaven genoodzaak door de herstellingen en werken aan de gemene delen, alsook door het aankopen en het vervangen van eventueel gemeen mobilier. De herstellingen en werken zijn verdeeld in drie categoriën : 1) dringende ; 2) onontbeerlijke, maar niet dringende ; 3) niet-onontbeerlijke.

ARTIKEL 31. De zaakvoerder heeft de macht om zonder enige toelating te doen uitvoeren die herstellingen die een dringend karakter hebben zoals de herstellingen aan leidingen en dak,

A-ARTIKEL 32. De onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen worden beslist door de algemene vergadering of door het beheercomité beraadslagende bij meerderheid van stemmen al naar gelang het geval.

ARTIKEL 33. Tot niet-onontbeerlijke herstellingen en werken wordt besloten door de algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden voorzien in artikel 17, ingeval het werken voor een bepaald gebouw betreft en door het beheercomité ingeval het gans het gebouw betreft;

ARTIKEL 34. De medeëigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privaatieve delen voor alle herstellingen en het onderhoud der gemene delen.

ARTIKEL 35. De eigenaar of bewoner die afwezig is, moet de sleutel zijner lokalen in bewaring geven aan een mandataris wonende in de Gemeente Edegem of in verzegelde omslag aan de zaakvoerder. De Naam en het adres van deze mandataris moet ter kennis gebracht worden van de zaakvoerder op zulke wijze dat hij toegang kan hebben tot de plaatsen ingeval van dringende noodzakelijkheid. De medeëigenaars moeten zonder vergoeding toelaten alle herstellingen aan gemene delen die regelmatig werden beslist.

ARTIKEL 36. Ontvangsten : De ontvangsten, voorkomende van de gedeelten, zijn verworven aan ieder medeëigenaar in verhouding van het aantal aandelen dat hij bezit in de betrokken gemene delen.

VERZEKERINGEN.

ARTIKEL 37. De verzekering zowel der privaatieve als der gemene delen wordt gezamenlijk onderschreven door de medeëigenaars bij een maatschappij van verzekeringen aan te duiden door het Beheercomité nadat de huidige bestaande en voort te zetten polis zal afgelopen zijn.

Het particulier mobilier der medeëigenaars of bewoners is niet in deze gezamenlijke verzekering begrepen.

ARTIKEL 38. De gezamenlijke polis waarvan gewag in voorgaand artikel dakt minimum de volgende risico's : brandgevaar, bliksem, ontploffingen, de schade veroorzaakt door de storm, door het watergebruik voor het blussen van het vuur, de risico's van gas en electriciteit, het verhaal van derden en van geburen, naast alle andere risico's, waartegen het beheercomité nuttig oordeelt zich te doen verzekeren.

ARTIKEL 39. De burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars of bewoners wordt gedekt door een polis, gezamenlijk te onderschrijven bij een verzekeringsmaatschappij aangeduid door het beheercomité, nadat de bestaande polis afgelopen is. Het duidt de risico's aan die moeten gedekt worden namelijk het verhaal der geburen, het huurgevaar, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars voor ongevallen van het personeel, de schade toegebracht aan de staat der gebouwen, hetzij het slachtoffer een bewoner van het gebouw of een vreemdeling is.

ARTIKEL 40. De zaakvoerder doet de nodige stappen voor het aangaan der verzekeringen waarvan sprake in de voorgaande artikels. De mede-eigenaars geven volmacht aan de zaakvoerder teneinde in hun naam alle stukken te tekenen, betrekkelijk de verzekeringen.

De zaakvoerder kwijt de premien als gemene last. Hij doet zich alle mededelingen toesturen door de verzekeraar. De mede-eigenaars zijn verplicht de bijstand te verlenen die hun gevraagd wordt voor het sluiten der verzekeringspolissen en de nodige akten en stukken te ondertekenen. Bij gebrek hieraan mag de zaakvoerder van rechtswege en zonder in morastelling deze geldig ondertekenen in hun plaats.

ARTIKEL 41.

De eigenaars die, tegenstrijdig met het advies der meerderheid, zouden oordelen dat de verzekerde bedragen door gezamenlijke polissen onvoldoende zijn, hebben het vermogen een bijvoeglijke polis voor hun rekening aan te gaan.

Zij dragen ervan de bijkomende premien.

Ze hebben alleen het recht op de hogere vergoeding, voortspuitende uit de bijgevoegde polis en beschikken er vrij over.

ARTIKEL 42.

Eventuele bij-premies verschuldigd ingevolge een beroep uitgeoefend door een der mede-eigenaars, door zijn personeel en meer in het algemeen tengevolge alle oorzaken die persoonlijk één der mede-eigenaars aanbelangen zijn uitsluitend ten zijne last.

ARTIKEL 43. Ieder der mede-eigenaars heeft het recht op een kopij der polissen, die hem aanbelangen.

SCHADEGEVALLEN.

ARTIKEL 44. Ingeval van schadegeval, worden de vergoedingen toegekend ingevolge de gezamenlijke polissen, opgetrokken door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van het beheercomité.

De zaakvoerder stort ze in bewaring in een bank of spaarkas in de voorwaarden bepaald door het beheercomité. Er wordt noodzakelijk rekening gehouden met de rechten der bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers. De tegenwoordige clausule mag hun geen enkele schade berokkenen en hun tussenkomst moet gevraagd worden.

ARTIKEL 45.

Het appartementenkompleks kan totaal of gedeeltelijk vernield worden.

Voor het beoordelen van de vernieling komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernieling die maximum drie/vierden van het kompleks bereikt, de waarde der grond niet medegerekend. De graad van vernieling wordt desnoods vastgesteld door een deskundige aangeduid door het beheercomité.

De deskundige vergelijkt de waarde van wat vernield werd en wat onbeschadigd bleef.

Bij gebrek aan akkoord omtrent de keuze van een deskundige wordt deze aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen op verzoek van de meest gereede partij.

A. Indien het schadegeval gedeeltelijk is :

Gebruikt de zaakvoerder de ontvangen vergoeding tot het herstel der geteisterde plaatsen :

a) indien de vergoeding onvoldoende is om de plaatsen in goede staat te herstellen, wordt het tekort door de zaakvoerder geïnd lastens de medeëigenaars in verhouding van hun aandeel van eigendom in de gemene delen, behoudens het verhaal door deze laatste tegen diegenen die uit hoofde van heropbouw een meerderwaarde van zijn goed zou bekomen en tot beloop van deze meerderwaarde.

b) indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven voor herstelling, komt het overschot toe aan de medeëigenaars in verhouding van hun aandelen van eigendom in de gemene delen.

B. Indien het schadegeval totaal is :

De vergoeding wordt gebruikt tot de wederopbouw, tenzij de algemene vergadering beraadslagende gelijkvormig artikel 17 er anders over beschikt. Ingeval van ontoereikendheid der schadevergoeding tot betaling van de heropbouwingswerken is het supplement ten laste van de medeëigenaars in verhouding van hun rechten in medeëigendom. Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden der vergadering die zulks beslist, de intresten aan de rentevoet van tien procent 's jaars en zonder in morastelling bij gebrek aan storting binnen de gezegde termijn. Nochtans, ingeval de algemene vergadering de heropbouw van het gebouw beslist, zijn de medeëigenaars die geen deel aan de stemming genomen hebben of die tegen de heropbouw gestemd hebben, gehouden indien de overige eigenaars het aanvragen binnen de maand van het besluit van de vergadering, van aan deze laatsten afstand te doen,

of indien alle niet verlangen aan te kopen, aan deze der medeëigenaars die het aanvragen, van al hun rechten in het onroerend goed onder voorbehoud van het hun toekomend aandeel in de vergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen wordt de prijs van afstand bepaald door twee experts aangesteld door de heer voorzitter van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het goed, op eenvoudig bevel ten verzoeken van de naartigste partij en met de mogelijkheid voor de experts een derde expert aan te stellen om hen tot akkoord te brengen.

Zo de beide experts geen akkoord bereiken over deze derde expert zal deze aangesteld worden door de voorzitter van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het goed.

De prijs van de afstand wordt kontant betaald. Indien het eigendom niet heropgebouwd wordt, neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen zullen verdeeld of openbaar verkocht worden.

In dit geval zal de vergoeding der verzekering alsook de opbrengst der gebeurlijke likwidatie verdeeld worden tussen al de eigenaars in verhouding van hun respectieve rechten in de gemene delen.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging op een andere wijze dan door brand, zijn hiervoren staande regels van toepassing.

Zelfs indien geen enkele vergoeding opgetrokken wordt, mag de algemene vergadering beraadslagende volgens artikel 17 de heropbouw van het eigendom beslissen.

B. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 46. Er is, om te gelden als bindend, tussen al de medeëigenaars, een reglement van inwendige orde opgemaakt verplichtend voor henzelf en voor hun rechtverkrijgenden ten welken titel ook. Het mag niet gewijzigd worden dan door de algemene vergadering, stemmende in de voorwaarden voorzien in artikel 13 of door het beheercomité ingeval het het ganse kompleks betreft.

De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen. Daarenboven moeten zij ingeschreven worden in een speciaal boek "Boek van Beheer" gehouden door de zekvoerder.

VERHURING.

ARTIKEL 47. De appartementen mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De huurkontrakten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van medeëigendom, de wijzigingen of toevoegingen die eraan zouden toegebracht worden en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering en/of beheercomité.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen

te zorgen voor een degelijke verzekering van hun huurrisico's, van hun verantwoordelijkheid tegen-over de andere bewoners van het gebouw en tegenover de geburen.

De eigenaars zijn verplicht een kopij van de huurovereenkomst van hun kavels aan de zaakvoerder te overhandigen. Ingeval van ee-n geschreven of mondelinge huurovereenkomst, zijn de eigenaars verplicht aan hun huurders een exemplaar van huidig reglement en van andere reglementen van het gebouw te overhandigen.

Dit exemplaar moet, tegen betaling door de eigenaar-verhuurder afgeleverd worden door de zaakvoerder.

De eigenaars zijn verplicht de huurders op de hoogte te brengen van de wijzigingen aan huidig reglement alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen zouden kunnen aanbelangen.

Ingeval een huurder het reglement van medeigendom niet naleeft, zal de eignaar, na een tweede verwittiging gegeven door de zaakvoerder, de huurovereenkomst moeten verbreken binnen de veertien dagen na voormelde verwittiging.

OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENT EN/OF AUTOSTAANPLAATS.

ARTIKEL 48.

Ingeval van overdracht wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden, aan de zaakvoerder hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen, door een attest af te leveren, ondertekend door de notaris belast met de regeling van de successie of een attest afgeleverd door de ontvanger der successierechten. Indien de onverdeeldheid komt op te houden, ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen de erfgenamen, moet de zaakvoerder er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde.

Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, datum van de overdracht en deze van de ingentreding.

Deze beschikkingen zijn toepasselijk ingeval van overdracht voortspuitende uit een partikulier legaat.

Ingeval van overdracht onder de levenden ten kostenlozen of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de medeigendom gehouden tot de betaling van de sommen, die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering en zelfs wanneer de sommen bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken voor de overdracht besteld.

De vorige medeigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen die voor de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan de terugvordering van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de medeigendom gestort werden, niet terug eisen met uitzondering van de provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven.

Elke overdracht moet binnen de veertien dagen van haar datum aan de zaakvoerder door de nieuwe eigenaar bij aangetekend schrijven betekend worden.

Binnen de maand van de ontvangst van deze betekening, moet de zaakvoerder aan de nieuwe eigenaar het bedrag doen kennen van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de mede-eigendom betaald werden.

Indien deze kennisgeving gedaan wordt binnen de voorziene termijn, is de nieuwe mede-eigenaar tegenover de mede-eigenaars verantwoordelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige mede-eigenaar vallen.

Indien de betekening van de overdracht niet gebeurt binnen de termijn van veertien dagen hiervoren vermeld, zijn de oude en de nieuwe mede-eigenaars solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die voor de overdracht gevorderd werden.

ONDERHOUD.

ARTIKEL 49. De schilderwerken aan de voor- en achtergevel erin begrepen de vensterramen, balustrade der terrassen en luiken, moeten gebeuren onder het toezicht van de zaakvoerder op de vastgestelde tijdstippen, volgens een plan opge maakt door het beheercomité.

ARTIKEL 50. Werken in de privatieve gedeelten waarvan het onderhoud het uitzicht van het eigendom aanbelangt moeten uitgevoerd worden op zulke wijze dat het eigendom het uitzicht van goed-e instandhouding bewaart.

ARTIKEL 51.

Openhaardschouwen moeten ieder jaar op kosten der eigenaars worden gereinigd.

ARTIKEL 52. De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters noch op de balkons of terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclames, provisiekasten, linnen of andere voorwerpen.

INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL 53. De gemene gedeelten, zoals inkomhall, de trappen en doorgangen, moeten ten allen tijde vrijgehouden worden.

ARTIKEL 54. Het is verboden in de inkomhall kinderwagens, fietsen of private voorwerpen te plaatsen.

ARTIKEL 55. Er mag in de doorgangen, hall en bordessen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

ARTIKEL 56. De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedoogzaamheid, dieren te herbergen, doch alleenlijk honden, katten, huisvogels en vissen.

ARTIKEL 57.

Indien nochtans het dier een oorzaak is van enige storing mag de algemene vergadering van het gebouw betrokken bij meerderheid van stemmen bevelen de toelating in te trekken.

ARTIKEL 58.

Dieren, die aanleiding geven tot ernstige storing kunnen bij beslissing van de meerderheid van de algemene vergadering van betrokken gebouw ambtshalve verwijderd worden door de Maatschappij ter Bescherming der Dieren, op kosten van de betrokken meester van het dier.

ARTIKEL 59.

1. Het is verboden grote hoeveelheden **badschuim of** verkeerde soorten **badschuim**, die niet zelfafbrekend zijn, te gebruiken, gezien anders de onderliggende bewoners, via de afvoerleidingen **hinder** kunnen ondervinden van dit schuim in hun sanitaire toestellen.

2. De eigenaars of bewoners der appartementen dienen er over te waken dat afwas- en wasmachines, niet verkeerdelijk door de plaatser worden aangesloten op de afloop van W.C. toestellen. Daardoor kan de normale werking van de beerput verstoord worden en verstoppingen ontstaan.

ZEDELIIKHEID - RUST.ARTIKEL 60.

De medeigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom, moeten het eigendom bewonen als **"goede huisvader"**. Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom nimmer verstoord worde door hun toedoen. Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten.

Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van anti-parasietenstelsels, teneinde de radio- en T.V.-ontvangst niet te storen.

Pleatsing van motoren andere dan huishoudelijke toestellen is verboden.

ARTIKEL 61.

De appartementen mogen slechts bewoond worden door leden van eenzelfde familie, hantijdelijke gasten en hun personeel.

BESTEMMING DER LOKALEN.ARTIKEL 62.

Er mag in het gebouw geen enkele groot- of kleinhandel in geest van een winkel, of klein-industrie uitgeoefend worden.

ARTIKEL 63.

Alle appartementen moeten in beginsel bestemd zijn om te wonen, het residentieel karakter zal steeds moeten behouden blijven.

Nochtans mogen de appartementen dienen tot de uitoefening van een vrij beroep. Geneesheren zullen hun beroep mogen uitoefenen indien zij geen specialisten zijn in besmettelijke of venerische ziekten en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de **rust en de hygiene van het eigendom**. De privatieve kavels mogen ook gebruikt worden tot andere beroepsdoeleinden op voorwaarde dat dit gebruik niet schaadt aan de **standing van het e-igendom** (zo zijn bijvoorbeeld verboden : **dans- en muziekscholen, clubs**).

ARTIKEL 64. Het is **verboden publiciteit** te maken op de gevel

van het gebouw. Verder mag geen enkel uithangbord of opschrift geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de buitenmuren, gangen en doorgangen en trapzalen. Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingang deur van het gebouw, platen dragende naam en beroep van de bewoner hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdiep.

De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de algemene vergadering. Brievenbussen moeten eenvormig de naam dragen van de bezitters met busnummer.

ARTIKEL 65.

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van brandstoffen, behalve deze brandstof nodig voor de open haard.

ARTIKEL 66.

LIFT : niet voorzien.

BESTEMMING EN INNERLIJKE ORDE AUTOBERGPLAATSEN.

ARTIKEL 67.

De doorrij van de straat naar iedere autobergplaats moet steeds vrij blijven, zodat eigenaars of huurders van de autobergplaatsen zich ten allen tijde met hun voertuig vrij in of uit de garage van of naar de straat kunnen begeven.

ARTIKEL 68.

De eigenaars en huurders zullen alle verplichtingen moeten naleven inzake stadslasten, politie- en wegenisreglementen.

ARTIKEL 69.

Elk privaat deel moet in beginsel bestemd zijn om te dienen als autobergplaats en mag niet aangewend worden als stapel- of opslagplaats en mag ook niet verbouwd worden in woonkamer of winkel.

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke stoffen of andere dergelijke zaken mogen niet opgestapeld worden of bewaard worden.

Eetwaren of zaken in staat van ontbinding of verrotting mogen niet in de autobergplaatsen aanwezig zijn.

OPDRACHT VAN DE ZAAKVOERDER.

ARTIKEL 70.

De zaakvoerder is gelast met het beheer van het eigendom. Hij moet onder andere :

- a) Controle uitoefenen over het goed onderhoud van de gemene delen ;

- b) de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren ;
- c) de herstelling en werken door de algemene vergadering en/of beheercomité ; bevelen, doen uitvoeren en deze bestellen die dringend zijn ;
- d) de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de inkomsten voor rekening van de gemeenschap verzekeren ;
- e) driemaandelijks aan elke eigenaar zijn afrekening betreffende gemeenschappelijke en privatieve lasten aanbieden en jaarlijks aan de algemene vergadering het financieel jaaroverzicht voorleggen.
- f) het provisiiefonds beheren ;
- g) de bewaring van de basisakte en van de archieven van het gebouw verzekeren en er echt verklaarde kopij's van afleveren aan deze die er recht op hebben ;
- h) in naam van de medeigenaars alle kontrakten voor rekening van de gemeenschap afsluiten, en dit volgens de richtlijnen der algemene vergadering en/of beheercomité ;
- i) de betwistingen met derden of medeigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen onderzoeken, ter bij de algemene vergadering en/of beheercomité verslag over uitbrengen, en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen treffen ;
- j) de medeigendom in rechte vertegenwoordigen als eiser of als verweerder. Te dien einde geeft elke medeigenaar door het feit de aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en kontraktueel mandaat aan de zaakvoerder in functie ;
- k) de nieuwe eigenaar van een kavel verwittigen dat hem alle door de algemene vergadering en/of beheercomité genomen beslissingen door de vorige eigenaar dienen medegedeeld en dat hij gehouden is deze beslissingen na te leven.

MACHTEN VAN DE ZAAKVOERDER.

ARTIKEL 71. De zaakvoerder, die binnen de perken van zijn zending handelt, verbindt geldig de medeigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering en/of beheercomité.

VOORSCHOTTEN.

ARTIKEL 72. De zaakvoerder is gerechtigd om van de medeigenaars voorschotten te vergen. Indien een medeigenaar in gebreke blijft het voorschot aan de zaakvoerder te storten mag deze laatste de diensten van electriciteit, gas en water afsluiten. Dit beding is noodzakelijk en onverbidde-lijk.

De ingebreke zijnde medeigenaar die zich door enig middel verzet tegen deze sanctie is van rechtswege en zonder inmorastelling onderworpen aan een boete van duizend frank per overtreding. Deze boete wordt gestort in een reservefonds.

De ingebreke zijnde kan gedaagd worden ter vervolging en

benaarstiging van de zaakvoerder, in naam van al de medeeigenaars. De zaakvoerder beschikt te dien einde over een onwederroepelijk mandaat zolang hij in functie is. Alvorens de gerechtelijke vervolgingen uit te oefenen, verzekert de zaakvoerder zich van het akkoord van het beheercomité maar hij moet van dit akkoord geen bewijs voorleggen aan derden of rechtbanken. De sommen, verschuldigd door de ingebreke zijnde, brengen intrest op ten voordele van de gemeenschap en aan het wettelijk bedrag in burgerlijke zaken. Gedurende het niet-uitvoeren der verplichtingen door de ingebreke blijvende, moeten de andere medeigenaars, ieder in evenredigheid van hun rechten, in de gemene gedeelten de nodige sommen ter beschikking stellen voor het goed beleid van de gemene diensten, alsook tot het onderhoud van de gemene delen. Indien het appartement van de ingebreke blijvende verhuurd is met een huurceel, heeft de zaakvoerder overdracht van volmacht omzelf van rechtswege, maar na in morastelling per aangetekend schrijven, de huurprijzen te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen tegen geldige kwijting.

De huurder mag zich niet verzetten tegen dit reglement en hij is ontlast jegens zijn verhuurder voor de sommen die hij betaalt aan de zaakvoerder.

De zaakvoerder beschikt over een onherroepelijk mandaat van al de medeigenaars en rechthebbenden in het gebouw om in rechte te dagvaarden diegenen, onder hen, die welkdanige bijdrage ook niet betalen in de gemene lasten.

Bedongen in het belang van alle partijen bevat dit mandaat wederkerige vo-ordelen zodat de onherroepelijkheid wordt vooropgesteld en aanvaard.

ALGEMENE BEPALINGEN.

ARTIKEL 73. Alle betwistingen waartoe de uitvoering of uitleg der bedingen van tegenwoordig algemeen reglement van medeigendom aanleiding zouden geven, worden beslist door de bevoegde rechtbank.

ARTIKEL 64. In alle overdrachtskontrakten van zakelijke rechten of van het genot, die betrekking hebben op een gedeelte van het eigendom, moeten de partijen woonstkeuze doen met toekenning van rechtsmacht.

Indien daaraan niet voldaan is, zal deze woonstkeuze van volle recht aangezien worden als gedaan in het gebouw zelf.

ARTIKEL 75. Voor al wat niet voorzien is door het reglement van medeigendom, wordt er uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577/bis van het burgerlijk wetboek en voor zoveel als nodig naar de plaatselijke gebruiken en de rechtspraak.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.
TITEL I.

VERBINTENISSEN DER PARTIJEN.

Artikel 1. Bepalingen.

"De Verkoper" heeft de verbintenis het appartement met bijbehoren te leveren overeenkomstig artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomstig de voorwaarden van kwaliteit, leveringstermijn en waarborg vastgesteld in de dokumenten welke het voorwerp uitmaken van huidige verkoopsovereenkomsten.

"De Koper" heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en de prijs ervan te betalen, overeenkomstig de hiervoor vermelde artikels van het Burgerlijk Wetboek en in het bijzonder overeenkomstig artikel 1650 en volgende. De door de wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig aan het Burgerlijk Wetboek aangebrachte wijzigingen zijn in onderhavige overeenkomsten opgenomen.

Artikel 2. Kwaliteit - Prijs.

Het appartementsgebouw moet geleverd worden in overeenstemming met bijgevoegde beschrijving der materialen en werken en volgens bijgevoegd plan dat door partijen ondertekend werd.

De in artikel V overeengekomen prijs is vatbaar voor herziening.

In geval van herziening wordt deze toegepast bij iedere betalingsschijf of termijnbetaling en de te betalen sommen worden bepaald door op het bedrag van iedere betalingsschijf of staat van vordering der eigenlijke werken vastgesteld op basis van het kontrakt de volgende formule toe te passen :

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i}{l} + c \right) \text{ waarin } P = \text{het volgens het kontrakt}$$

vastgesteld bedrag van de staat en p = het aangepast bedrag tengevolge van de schommelingen van de lenen en van de sociale lasten en verzekeringen met betrekking tot de lenen, alsook de prijschommelingen der materialen, grondstoffen of gebruiksprodukten.

De term $a \frac{s}{S}$ van de herzieningsformule is gebaseerd op het gemiddeld uurloon, gevormd door het gemiddelde van de lonen der geschoolde werklieden, geoefende werklieden en handlangers, zoals die door het Nationaal Paritair Comité van het Bouwbedrijf vastgesteld zijn voor de categorie die overeenstemt met de plaats waar de bouwplaats van de aanneming gelegen is. De lonen worden verhoogd met de door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen.

In de term $a \frac{s}{S}$ is : S = het gemiddeld uurloon, van kracht

op de datum van het kontrakt verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen op dezelfde datum ;
 s = het gemiddeld uurloon, rekening houdend met de laatste loonschommelingen opgenomen vooraleer de werken waarop de gevraagde gedeeltelijke betaling betrekking heeft aangevangen werden, 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 een jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door het bouwbedrijf op de binnenlandse markt.

De waarde ervan wordt maandelijks bepaald.

I = dat indexcijfer met betrekking tot de kalendermaand voor de datum van het kontrakt.

i = dat indexcijfer dat rekening houdt met de laatste schommelingen van de materialen, grondstoffen en produkten opgenomen vooraleer de werken waarop de gevraagde gedeeltelijke betaling betrekking heeft, aangevat werden.

c = de vaste term die niet voor herziening vatbaar is.

In de hierbovenvermelde herzieningsformule, worden aan de parameters de volgende overeengekomen vaste kontraktuele waarden toegekend.

$a = 0,50$

$b = 0,30$

$c = 0,20$

Deze waarden mogen in de loop van de aanneming geen enkele wijziging ondergaan.

De herzieningsformule wordt opgelost als volgt :

De termen $\frac{s}{S}$ en $\frac{i}{I}$ van de aanpassingsformule voor het bepa-

len van de waarde p worden uitgerekend met maximum vijf decimalen waarvan de vijfde verhoogd wordt met 1 wanneer de zesde decimaal gelijk is aan of hoger is dan 5.

De produkten van de vermenigvuldiging der op deze wijze bekomen quotiënten door toepassing van de waarde van de overeenstemmende parameter worden uitgerekend tot de vijfde decimaal, welke eveneens verhoogd wordt met 1 indien de zesde gelijk is aan of hoger is dan 5.

De prijsaanpassingen voor indexstijgingen zullen slechts opvorderbaar zijn voor de schijven met betrekking tot de werken die aangevangen worden nadat de indexformule een stijging aangeeft van meer dan 15 % t.o.v. de datum van huidige overeenkomst en zulks voor het deel der indexstijging boven de 15 %.

ARTIKEL 3. Leveringstermijn.

Het appartement dient binnen de overeengekomen termijn aan "De Koper" geleverd te worden. De werkelijke leveringster-

mijn wordt bepaald door de uitnodiging tot voorlopige oplevering der privé delen door "de Verkoper" aan "de Koper" gezonden.

In geval van staking, zelfs gedeeltelijke, lockout, vorst, brand, regen, ongunstig weder, opstand, oorlog, schorsing van de verkeersdiensten, schorsing van de leveringen (zowel binnenlandse als buitenlandse), gebrek aan werkvolk, faling of concordaat van de aannemer(s) belast met de gehele of gedeeltelijke uitvoering der werken, of in elk geval van heirkraft waardoor "de Verkoper" of de met de uitvoering der werken belaste aannemers in de onmogelijkheid zouden verkeren hun opdracht te vervullen, zal deze leveringstermijn automatisch verlengd worden met het aantal verloren dagen en met de tot de herneming der werken vereiste tijd. De verletdagen zullen bepaald en opgetekend worden door de architect die daartoe door beide partijen uitdrukkelijk en onherroepelijk gemachtigd wordt.

Deze verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot eis van schadevergoeding.

Artikel 4. Overschrijden van de uitvoeringstermijn.

a) "De Verkoper" komt zijn kontraktuele verplichtingen in verband met de uitvoeringstermijn volledig na wanneer hij het appartement oplevert vóór het verstrijken van de uitvoeringstermijn, welke ook de datum weze waarop de werken werkelijk worden aangevangen.

b) Indien, met uitsluiting der onder artikel 3 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 met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling.

Deze normale huurprijs is volgens overeenkomst vastgesteld op 5 % per jaar van de totale prijs van het appartement. Bij niet-levering 12 (twaalf) maanden na het verstrijken van de overeengekomen termijn en met hetzelfde voorbehoud als onder artikel drie heeft "De Koper" het recht de overeenkomsten eenzijdig te verbreken zonder enige andere schadevergoeding dan de hiervoor aangehaalde, d.w.z. de normale huur vanaf de ingebrekestelling tot de dag van de verbreking.

"De Koper" zal zijn beslissing tot verbreking mededelen aan "De Verkoper" bij aangetekend schrijven met aanmaning binnen de dertig dagen te verschijnen voor de notaris die de verbreking zal vaststellen bij authentieke akte getekend 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.

c) Alle betalingsschijven voor werken uitgevoerd vóór het

verstrijken van de kontraktuele uitvoeringstermijn (rekening houdend met artikel 3 der Algemene Voorwaarden) worden geïndexeerd zoals beschreven in artikel 2, ook al werden de werken in werkelijkheid na de begindatum van de kontraktuele uitvoeringstermijn aangevangen.

De betalingsschijven die opvorderbaar worden nadat de kontraktuele leverinstermijn (rekening houdend met artikel 3 der Algemene voorwaarden) verstreken is zullen geïndexeerd worden aan de lonen en materialen van kracht op de dag dat de voormelde kontraktuele leveringsdatum verstreek rekening houdend met voorgaand artikel 3.

Artikel 5. Oplevering.

Zowel de voorlopige als de eindoplevering zullen worden vastgesteld door een schriftelijke en tegensprekelijke tussen partijen opgemaakt akte behoudens onderstaande uitzonderingen.

De weigering van "De Koper" om tot de opleveringen over te gaan wordt, met de redenen waarop zij steunt, ter kennis van "De Verkoper" gebracht bij een ter post aangetekende brief.

A. Oplevering der privé delen.

1) Voorlopige oplevering - overhandiging der sleutels.

De werken kunnen voorlopig opgeleverd worden wanneer zij in het geheel beëindigd zijn met uitzondering van kleine onvolmaaktheden herstelbaar binnen de waarborgstermijn waarvan sprake onder artikel 7 en wanneer het verkochte goed voldoende is afgewerkt om gebruikt te worden overeenkomstig zijn bestemming.

Wanneer de werken beëindigd zijn, zal "De Verkoper" "De Koper" bij aangetekend schrijven uitnodigen om in de verkochte gebouwen in aanwezigheid van de partijen of hun gevolmachtigde en van de architect vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en beschrijving der materialen en werken en over te gaan tot de voorlopige oplevering der privé delen.

Op het oogenblik van de voorlopige oplevering moet "De Koper" de totale prijs van het appartement hebben betaald zowel als de eventuele bijkomende werken en/of kosten.

Indien "De Koper" geen gevolg heeft gegeven aan de uitnodiging van "De Verkoper" om tot voorlopige oplevering van de privé gedeelten over te gaan, en indien hij binnen de vijftien dagen nadat hij door "De Verkoper" daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum niet is verschenen, heeft "De Verkoper" het recht het saldo van de prijs te eisen en wordt "De Koper" vermoed het goed zonder voorbehoud te hebben aanvaard.

2) Eindoplevering.

Wanneer de nog uit te voeren werken vermeld in de tegensprekelijke akte van voorlopige oplevering beëindigd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering

en in ieder geval niet vóór de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen begrepen in de opgetrokken gebouwen en de toegangswegen hiervan, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, zal "De Verkoper" "De Koper" bij aangetekend schrijven uitnodigen om in aanwezigheid van de architect, over te gaan tot de eindoplevering van de privé gedeelten. De gemeenschappelijke delen bedoeld in voorgaande alinea zijn deze welke onder dezelfde basisakte vallen als de privé delen waarop ze betrekking hebben.

Indien "De Koper" geen gevolg heeft gegeven aan de uitnodiging van "De Verkoper" om tot eindoplevering van de privé gedeelten over te gaan en indien hij binnen de 15 dagen nadat hij een tweede maal bij aangetekend schrijven door "De Verkoper" werd aangemaand hieraan geen gevolg heeft gegeven, wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat "De Koper" zijn appartement definitief zonder voorbehoud aanvaardt.

B. Oplevering der gemeenschappelijke gedeelten.

1) Voorlopige oplevering.

De werken kunnen voorlopig worden opgeleverd wanneer de gemeenschappelijke delen in zoverre beëindigd zijn dat zij de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

Zij zal plaatshebben binnen de vijftien dagen volgend op de schriftelijke melding hiervan door "De Verkoper" aan de afgevaardigde(n) van de algemene vergadering der mede-eigenaars bijeengeroepen door "De Verkoper" zoals voorzien door de basisakte, en op de aangegeven dag en uur.

2) Eindoplevering.

Wanneer de in de tegensprekelijke akte van voorlopige oplevering der gemeenschappelijke gedeelten vermelde werken beëindigd zijn, maar ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke gedeelten, zal "De Verkoper" de afgevaardigde(n) van de algemene vergadering der mede-eigenaars per aangetekend schrijven uitnodigen, om over te gaan tot de eindoplevering der gemeenschappelijke gedeelten.

3) Algemene bepalingen betreffende de oplevering der gemeenschappelijke gedeelten.

a) "De Verkoper" die eigenaar blijft van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert oefent geen der bij de opleveringen aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

b) Indien voor de geldigheid van de voorlopige- of van de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen, de aanwezigheid van een van de mede-eigenaars is vereist en deze verzuimt te verschijnen binnen te termijn van vijftien dagen hem door "De Verkoper" bij deurwaardersexploot gesteld, beslist, wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering.

c) Gezien de tuinaanleg onderhevig is aan seizoeninvloeden zal er geen rekening mee gehouden worden bij de opleveringen.

Artikel 6. Inbezitname staat gelijk met levering.

De bewoning of het in gebruik nemen, zelfs tijdelijk, van het appartement door "De Koper", zonder dat een voorlopige oplevering heeft plaats gehad, dit zowel uit onwetendheid

als door list of geweld, zal gelden als vermoeden dat "De Koper" stelzwigend de voorlopige oplevering van de privé gedeelten aanvaardt, wat eenzijdig door "De Verkoper" zal vastgesteld worden bij deurwaardersexploot.

Indien op het oogenblik van deze onregelmatige ingebruikname "De Koper" de bij de voorlopige oplevering verschuldigde sommen en eventuele bijkomende kosten van zijn appartement niet heeft betaald, kan "De Verkoper" alle vrijwarende maatregelen treffen en/of artikel 10 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden toepassen.

Artikel 7. Aansprakelijkheid en waarborgen.

De artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zijn eveneens op "De Verkoper" toepasselijk.

De vrijwaring van "De Verkoper" krachtens de eerste alinea geldt mede ten aanzien van de achtereenvolgende eigenaars van het appartement.

De eventuele rechtsvordering kan echter enkel tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

De vrijwaring vangt aan bij de voorlopige oplevering.

Deze vrijwaring dekt niet de gewone onderhoudswerken evenmin als de werken welke het gevolg zouden zijn van misbruiken, onhandigheid, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud.

Voor de gebreken welke niet vallen onder de artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is geen vrijwaring voorzien.

Artikel 8. Termijn voor het indienen van klachten.

Klachten moeten ingediend worden binnen de onder artikel 7 vermelde geldigheidstermijnen en overeenkomstig artikel 1648 van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van vertraging in de uitvoering en/of van gedeeltelijke of niet-uitvoering van de overeenkomst te wijten aan "De Verkoper" zal "De Koper" hem aanmanen tot uitvoering door een aangetekend schrijven waarin hij zijn nauwkeurige grieven en een raming van de geleden schade zal opgeven. Vanaf de ontvangst van het aangetekend schrijven beschikt "De Verkoper" over één maand verlengd met de maanden juli en augustus indien de termijn van één maand in één dezer maanden eindigt, om tot de uitvoering over te gaan of om deze te betwisten per aangetekende brief.

"De Koper" die na het verstrijken van deze termijn zijn grieven geheel of gedeeltelijk staande houdt, zal deze samen met de raming ervan per aangetekende brief aan "De Verkoper" mededelen.

Binnen één maand na de datum van zijn brief zal hij de zaak aanhangig maken bij de bevoegde rechtbank en "De Verkoper" dagvaarden ten einde "De Verkoper" te horen veroordelen hem deze of gene som te betalen.

Zo de dagvaarding niet binnen de gestelde termijn gebeurt zal er geen enkel gevolg worden gegeven aan de eisen van "De Koper".

Artikel 9. Eigendomsoverdracht - overdracht der risico's.

Bij ondertekening van deze overeenkomsten gaan de rechten van "De Verkoper" op het grondaandeel en op de bestaande gebouwen met betrekking tot het appartement beschreven onder artikel IV onmiddellijk op "De Koper" over.

De eigendomsoverdracht van het te bouwen gedeelte zal geschieden naarmate de materialen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt; "De Verkoper" behoudt zich zijn recht op schuldvordering.

De overdracht der risico's naar de bepalingen van artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot zowel de privé als de gemeenschappelijk gedeelten gaan van "De Verkoper" op "De Koper" over bij de voorlopige oplevering der privé gedeelten.

Tot op dat ogenblik zijn de risico's ten laste van De verkoper daarna vallen ze ten laste van "De Koper".

Artikel 10. Weigering van levering door "de Verkoper".

De Verkoper is er niet toe gehouden het appartement te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer "De Koper" de prijs betaald heeft, zoals bepaald in artikel XII der overeenkomst en artikel 1612 en 1613 van het Burgerlijk Wetboek.

Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van "De Koper".

Zo "De Koper" de prijs niet betaald, heeft "De Verkoper" het recht, per aangetekend schrijven, zowel de aanzuivering van de schuld als het afhalen der sleutels binnen de vijftien dagen te eisen.

Blijft "De Koper" hierna nog in gebreke, dan kan "De Verkoper" eenzijdig de verkoop verbreken. In dit geval zal hij deze beslissing aan "De Koper" mededelen bij aangetekend schrijven en hem aanmanen binnen de dertig dagen te verschijnen voor een notaris die de verbreking bij authentieke akte zal vaststellen.

Uit dien hoofde zal er van rechtswege 15 % van de op de overeengekomen te betalen totale prijs als schadevergoeding door "De Koper" verschuldigd zijn aan "De Verkoper". Bij het verlijden van de authentieke akte van verbreking, zal "De Verkoper" aan "De Koper" de door deze laatste in uitvoering van de overeenkomsten betaalde sommen terugbetalen met aftrek van de schadevergoeding en de kosten van de authentieke akte die ten laste van "De Koper" vallen.

TITEL II.

BETREKKINGEN TUSSEN PARTIJEN IN DE LOOP VAN DE WERKEN.

Artikel 11. Plannen.

De plannen zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting.

De architect behoudt zich het recht voor, mits voorafgaand akkoord van "De Verkoper", aan de plannen wijzigingen aan te brengen die nuttig of nodig zouden zijn, hetzij om ze in

overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, technische, wettelijk of reglementaire redenen.

De wijzigingen welke de waarde of de afmetingen van het geheel met niet meer dan 2 % verminderen of vermeederen, worden niet verrekend. Boven dit percentage zullen ze verrekend worden.

Deze wijzigingen zullen slechts gebeuren aan de hand van een verslag voorgelegd door de architect.

Zij zullen "De Koper", ter kennis worden gebracht, hetzij persoonlijk, hetzij ter gelegenheid van de eerstkomende algemene vergadering.

Artikel 12. Aangewende materialen - wijzigingen.

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen weergegeven in de aangehechte "Beschrijving der Materialen en Werken".

De architect behoudt zich het recht voor, mits voorafgaand akkoord van "De Verkoper", wijzigingen aan de keuze van de materialen aan te brengen omwille van artistieke of technische redenen.

Deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leverings-termijnen onverenigbaar met de vordering der werken, enz...) of voortvloeiën uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde aannemer, enz...

Deze wijzigingen zullen ter kennis gebracht worden van "De Koper", hetzij persoonlijk, hetzij ter gelegenheid van de eerstvolgende Algemene Vergadering.

Artikel 13. Wijzigingen gevraagd door "De Koper".

Het oprichten van het appartementsgebouw is een gemeenschappelijke onderneming. Daarom mag door "De Koper" geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen gevraagd worden. De eventuele wijzigingen aan de afwerking van de privé delen van het appartement van "De Koper" moeten door de "Koper" met "De Verkopers" overeengekomen worden op het ogenblik dat deze laatste "De Koper" uitnodigt om zijn kleurkeuze van bepaalde materialen definitief vast te leggen.

Wijzigingen die daarna nog zouden aangevraagd worden door "De Koper" en door "De Verkoper" voor uitvoering nog zouden aanvaard worden zullen forfaitair verhoogd worden met 5.000 frank per wijziging voor extra administratieve en diverse kosten. De prijs der wijzigingen is ten laste van "De Koper". De door "De Koper" gevraagde wijzigingen mogen geen vertraging veroorzaken op het tijdschema van de overige delen van het gebouw. Mocht dit toch het geval zijn, vallen deze vertragingen uitsluitend ten laste van "De Koper". Zij zullen in geen geval "De Verkoper" noch de architect aangewreven worden, voor wie zij een onvoorzien bijkomstig werk vormen.

Zij kunnen aanleiding geven tot betaling van schadeloosstelling aan de andere mede-eigenaars.

Uitsluitend "De Verkoper" beslist over de uitvoerbaarheid der gevraagde werken.

"De Koper" mag vóór de voorlopige oplevering van zijn privé delen geen werken laten uitvoeren door eigen leveranciers, noch zelf uitvoeren.

Geen enkel bijzonder akkoord zal als een verzaking aan dit beding kunnen beschouwd worden.

Elke inbreuk op dit beding staat gelijk met inbezitname, en brengt de toepassing van artikel 6 met zich mee.

Artikel 14. Betalingen in de loop der werken.

De voorziene betalingen zullen stipt moeten gedaan worden door "De Koper" op de in de overeenkomst vastgestelde tijdstippen. Daartoe zal elke adresverandering van "De Koper" onmiddellijk moeten bekend gemaakt worden aan "De Verkoper". Geen enkele betaling mag uitgesteld worden; het gaat immers om een gemeenschappelijke onderneming en het in gebreke blijven van één der eigenaars kan nadeel berokkenen aan allen.

De betalingen moeten geschieden binnen de acht dagen na de eerste betalingsaanvraag van "De Verkoper".

Na verloop van deze termijn zullen de sommen een netto intrest opleveren die 2 % boven de wettelijke intrest ligt en dit van rechtswege, zonder ingebrekestelling.

Artikel 15. Wanbetaling.

Indien "De Koper" niet betaald binnen de 14 dagen volgend op het eerste betalingsverzoek van "De Verkoper", behoudt "De Verkoper" zich het recht voor de werken te doen stilleggen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn.

De nadelige gevolgen van het stilleggen der werken zijn uitsluitend ten laste van "De Koper" en dit alles zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen zoals de verplichte verkoop en eis tot schadevergoeding.

"De Koper" zal alle kosten dragen die voortvloeien uit niet-naleving van zijn verbintenissen.

Artikel 16. Hypotheken - Vervreemding.

A. Hypotheken.

Als waarborg der betaling zal er ten voordele van "De Verkoper" ambrshalve hypothecaire inschrijving genomen worden bij de overschrijving der verkoopakte.

Indien "De Koper" zijn appartement als pand voor een lening of kredietopening wenst te gebruiken is dit toegelaten op voorwaarden dat :

- het ontleende geld eerst dient om de prijs van het appartement te betalen aan "De Verkoper". Daartoe verleent "De Koper" delegatie aan "De Verkoper" voor alle door de overheid toegekende toelagen en de door hem ontleende bedragen ;

- 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.

B. Vervreemding.

Het is "De Koper" verboden, tenzij met akkoord van "De Verkoper", het door hem gekochte goed te vervreemden bij akte onder levenden, voor de voorlopige oplevering der privé delen.

Dit akkoord zal eveneens noodzakelijk zijn op straffe niet tegenstelbaar te zijn aan "De Verkoper" voor alle huurkontrakten, huurbeloften en welkdanige andere gebruiksrechten. Elke tegenstrijdige handeling staat gelijk met aanvaarding van het goed en verplicht "De Koper" ertoe aan "De Verkoper" het saldo van de totale prijs te betalen binnen de acht dagen.

Artikel 17. Betalingsfaciliteiten.

Ingeval "De Koper" betalingsfaciliteiten wenst en, indien "De Verkoper" akkoord gaat deze te verlenen zal "De Koper" wissels moeten akseptereren die hij aan "De Verkoper" moet overmaken op diens eerste verzoek.

De vervaldag van deze wissels zal door "De Verkoper" vastgesteld worden. Het overhandigen van deze wissels is geen vorm van betaling; "De Koper" zal voor het bedrag der wissels slechts gekrediteerd worden op het ogenblik dat hij ze betaalt.

Deze aanvaarding van wissels is slechts een tijdelijk kredietmiddel en roept geen nieuwe schuld in het leven.

Artikel 18. Architect of expert.

De Koper heeft steeds het recht op zijn kosten de werken te laten nagaan door een deskundige naar zijn keuze.

Deze zal zich in verbinding stellen met de architect verantwoordelijk voor de werken, bij wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen.

De rol van deze werken of de levering van het appartement vertragen of verhinderen.

Artikel 19. Ereloon.

Het ereloon van de architect is begrepen in de totale prijs der huidige overeenkomsten.

Het ereloon omvat de gewone opdrachten van een architect met uitsluiting van alle decoratiewerken of werken veroorzaakt door wijzigingen welke eventueel door "De Koper" aan het oorspronkelijk plan zouden gevraagd worden.

Het ereloon voor wijzigingen welke een verhoging van de prijs van het appartement met zich meebrachten dienen afzonderlijk door "De Koper" rechtstreeks verrekend te worden met de architect.

Artikel 20. Mandelige muren.

De waarde van de door de aanpalende eigenaars over te nemen mandelige muren blijft voorbehouden aan "De Verkoper" die bij de overgave de prijs rechtstreeks ontvangt zonder tus-

senkomst van de aannemers of van "De Koper". Nochtans zal "De Koper" op zijn kosten voor het onderhoud en de bescherming van deze muren instaan.

"De Koper" zal steeds zijn medewerking verlenen om "De Verkoper" in staat te stellen zijn rechten te vergelden. Indien na ondertekening der eerste verkoopsovereenkomst van aanpalende eigenaars mandelige muren dienen overgenomen te worden zal zulks gedaan worden door "De Verkoper" voor de gemeenschap der eigenaars op kosten van de gemeenschap der eigenaars.

Artikel 21. Geldigheid.

a) Zo "De Koper" de nietigheid van huidige overeenkomsten of van een beding van deze overeenkomsten inroept en bekomt in toepassing van de wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig, volstaat het "De Verkoper" aan "De Koper" de in uitvoering van de huidige overeenkomsten betaalde sommen, terug te betalen. "De Koper" ziet uitdrukkelijk af van elke eis tot schadevergoeding.

b) "De Verkoper" behoudt zich het recht voor, binnen de veertien dagen na ondertekening van huidige overeenkomsten "De Koper" per aangetekend schrijven mede te delen dat deze overeenkomsten door hem niet bekrachtigd worden. "De Verkoper" moet het niet bekrachtigen van de overeenkomsten niet met redenen omschrijven.

Ook in dit geval volstaat het "De Verkoper" aan "De Koper" de reeds in uitvoering van de huidige overeenkomsten betaalde sommen terug te betalen en ziet "De Koper" af van elke eis tot schadevergoeding.

c) Wat ook het huwelijksregime van de als "Koper" tekenende persoon weze of welke ook de onderlinge verhouding weze van de verschillende personen die voor "De Koper" huidige overeenkomsten ondertekenden, de handtekening van één dezer personen zal tijdens het volledig verloop van het kontrakt volstaan om geldig "De Koper" te binden ten overstaan van "De Verkoper".

ALGEMENE VERKOOZSVORWAARDEN.
(garage)

Titel 1. Verbintenissen der partijen.

Artikel 1. BEPALINGEN.

"De Verkoper" heeft de verbintenis de garage met bijbehoren te leveren overeenkomstig artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en overeenkomstig de voorwaarden van kwaliteit, leveringstermijn en waarborg vastgesteld in de documenten welke het voorwerp uitmaken van huidige verkoops-overeenkomsten.

"De Koper" heeft de verplichting de garage in ontvangst te nemen en de prijs ervan te betalen, overeenkomstig de hiervoor vermelde artikels van het Burgerlijk Wetboek en in het bijzonder overeenkomstig artikel 1650 en volgende.

Overal waar in huidige overeenkomsten met hun bijlagen "garage" wordt geschreven duidt zulks op "autobergplaats" - "autobox" - "gezamenlijke autobergplaats" - "standplaats tussen lijnen" - enz..., al dan niet overdekt, naar gelang de aard van het garagekompleks en zoals blijkt uit de bijgevoegde plans.

Artikel 2. KWALITEIT - PRIJS.

De garage moet geleverd worden in overeenstemming met bijgevoegd plan dat door partijen ondertekend werd.

De in artikel V overeengekomen prijs is vatbaar voor herziening.

In geval van herziening wordt deze toegepast bij iedere betalingsschijf of termijnbetaling en de te betalen sommen worden bepaald door op het bedrag van iedere betalingsschijf of staat van vordering der eigenlijke werken vastgesteld op basis van het kontrakt de volgende formule toe te passen :

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

waarin P = het volgens het kontrakt vastgesteld bedrag van de staat en p = het aangepast bedrag ten gevolge van de schommelingen van de lonen en van de sociale lasten en verzekeringen met betrekking tot de lonen, alsook de prijs-schommelingen der materialen, grondstoffen of gebruiksprodukten.

De term $a \frac{s}{S}$ van de herzieningsformule is gebaseerd op het gemiddeld uurloon, gevormd door het gemiddelde van de lonen der geschoolde werklieden, geoeffende werklieden en handlangers, zoals die door het Nationaal Paritair Comité van het Bouwbedrijf vastgesteld zijn voor de categorie die overeenstemt met de plaats waar de bouwplaats van de aanneming gelegen is. De lonen worden verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen.

In de term $a \frac{s}{S}$ is : S = het gemiddeld uurloon, van kracht op de datum van het kontrakt verhoogd met het door het Ministerie van Openbare Werken aangenomen totaal percentage van de sociale lasten en verzekeringen op dezelfde datum ;
 s = het gemiddeld uurloon, rekening houdend met de laatste loonschommelingen opgenomen vooraleer de betalingsaanvraag opgesteld werd, 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 een jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door het bouwbedrijf op de binnenlandse markt.
 De waarde ervan wordt maandelijks bepaald.
 I is dat indexcijfer met betrekking tot de kalendermaand voor de datum van het kontrakt.

i is dat indexcijfer dat rekening houdt met de laatste schommelingen van de materialen, grondstoffen en produkten opgenomen vooraleer de betalingsaanvraag opgesteld werd.
 a is de vaste term die niet voor herziening vatbaar is.
 In de hierbovenvermelde herzieningsformule, worden aan de parameters de volgende overeengekomen vaste kontraktuele waarden toegekend :

$a = 0,50$

$b = 0,30$

$c = 0,20$

Deze waarden mogen in de loop van de aanneming geen enkele wijziging ondergaan.

De herzieningsformule wordt opgelost als volgt :

De term $\frac{s}{S}$ en $\frac{i}{I}$ van de aanpassingsformule voor het bepalen

van de waarde van p worden uitgerekend met maximum vijf decimalen waarvan de vijfde verhoogd wordt met 1 wanneer de zesde decimaal gelijk is aan of hoger is dan 5.

De produkten van de vermenigvuldiging der op deze wijze bekomen quotiënten door toepassing van de waarde van de overeenstemmende parameter worden uitgerekend tot de vijfde decimaal, welke eveneens verhoogd wordt met 1 indien de zesde gelijk is aan of hoger is dan 5.

Artikel 3. LEVERINGSTERMIJN.

De garage dient binnen de overeengekomen termijn aan "De Koper" geleverd te worden. De werkelijke leveringstermijn wordt bepaald door de uitnodiging tot voorlopige, oplevering door "De Verkoper" aan "De Koper" gezonden .

In geval van staking, zelfs gedeeltelijk, lock-out, vorst, brand, regen, ongunstig weder, opstand, oorlog, schorsing van de verkeersdiensten, schorsing van de leveringen (zowel binnenlandse als buitenlandse), gebrek aan werkvolk of elk geval van heirkraft waardoor de met de uitvoering der

werken belaste aannemers in de onmogelijkheid zouden vervullen, zal deze leveringstermijn automatisch verlengd worden met het aantal verloren dagen en met de tot de herneming der werken vereiste tijd.

De verlet dagen zullen bepaald en opgetekend worden door de architect die daartoe door beide partijen uitdrukkelijk en onherroepelijk gemachtigd wordt.

Deze verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot eis van schadevergoeding.

Artikel 4. OVERSCHRIJDEN VAN DE UITVOERINGSTERMIJN.

Indien, met uitsluiting der onder artikel 3 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, met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling, volgens overeenkomst vastgesteld wordt op een jaarintrest van vijf ten honderd op de in uitvoering van huidige overeenkomsten door "De Koper" aan "De Verkoper" gedane betalingen.

Bij niet levering 18 (achttien) maand na het verstrijken van de overeengekomen termijn en met hetzelfde voorbehoud als onder artikel 3 heeft "De Koper" het recht de overeenkomsten eenzijdig te verbreken zonder enige andere schadevergoeding dan de hiervoor aangehaalde.

"De Koper" 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 getekend 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.

Artikel 5. OPLEVERING.

De eventuele weigering van "De Koper" om tot de opleveringen over te gaan wordt, met de redenen waarop zij steunt, ter kennis van "De Verkoper" gebracht bij een ter post aangetekende brief.

De werken kunnen voorlopig opgeleverd worden wanneer zij in hun geheel beëindigd zijn met uitzondering van kleine onvolmaaktheden en wanneer het verkochte goed voldoende is afgewerkt om gebruikt te worden overeenkomstig de bestemming.

Wanneer de werken beëindigd zijn, zal "De Verkoper" "De Koper" uitnodigen om in de verkochte gebouwen vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en over te gaan tot de voorlopige oplevering. Hiervoor wordt een tegensprekelijk akte tussen de partijen opgemaakt.

Op het ogenblik van de voorlopige oplevering moet "De Koper" de prijs van de garage hebben betaald overeenkomstig artikel XII van de tweede overeenkomst.

Indien "De Koper" geen gevolg heeft gegeven aan de uitnodiging van "De Verkoper" om tot voorlopige oplevering over te gaan, en indien hij binnen de vijftien dagen nadat hij door "De Verkoper" daartoe bij aangetekend schrijven werd aangemaand, op de daarin gestelde datum niet is verschenen, heeft "De Verkoper" het recht het saldo van de prijs te eisen en wordt "De Koper" vermoed het goed zonder voorbehoud te hebben aanvaard.

Wanneer de bij de voorlopige oplevering gemelde aanmerkingen opgelost werden en binnen een termijn van 3 maand, niet terecht gebreken bij aangetekend schrijven aan "De Verkoper" werden bekendgemaakt zijn de gebouwen definitief door "De Koper" aanvaard zonder dat hiervoor een geschrift dient opgemaakt te worden.

Indien wel nog tijdig gebreken werden bekendgemaakt, heeft de definitieve aanvaarding plaats 3 maand na de herstelling of regeling ervan.

Artikel 6. INBEZITNAME STAAT GELIJK MET LEVERING.

Het in gebruik nemen zelf tijdelijk, van de garage door "De Koper", zonder dat een voorlopige oplevering heeft plaats gehad, dit zowel uit onwetendheid als door list of geweld, zal gelden als vermoeden dat "De Koper" stilzwijgend de voorlopige oplevering van de privé delen aanvaard, wat eenzijdig door de "Verkoper" zal vastgesteld worden bij deurwaardersexploot waarvan de kosten ten laste gelegd worden van "De Koper".

Indien op het ogenblik van deze onregelmatige ingebruikname "De Koper" de bij de voorlopige oplevering verschuldigde sommen en eventuele bijkomende kosten van zijn garage niet heeft betaald, kan "De Verkoper" alle vrijwarende maatregelen treffen en/of artikel 10 van de Algemene verkoopsvoorwaarden toepassen.

Artikel 7. AANSPRAKELIJKHEID EN WAARBORGEN.

De vrijwaring vangt aan bij de voorlopige oplevering. Deze vrijwaring dekt niet de gewone onderhoudswerken evenmin als de werken welke het gevolg zouden zijn van misbruiken, onhandigheid, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud.

Voor de gebreken welke niet vallen onder artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is geen vrijwaring voorzien.

Artikel 8. TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN KLACHTEN.

Klachten moeten ingediend worden binnen de onder artikel 5 vermelde geldigheidstermijnen en overeenkomstig artikel 1648 van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van vertraging in de uitvoering of van gedeeltelijke of niet uitvoering van de overeenkomst te wijten aan "De Verkoper" zal "De Koper" hem aanmanen tot uitvoering door een aangetekend schrijven waarin hij zijn nauwkeurige grieven zal opgeven.

Vanaf de ontvangst van het aangetekend schrijven beschikt

"De Verkoper" over één maand verlengd met de maanden juli en augustus indien de termijn van één maand in één dezer maanden eindigt, om tot de uitvoering over te gaan of om deze te betwisten per aangetekende brief.

"De Koper" die na het verstrijken van deze termijn zijn grieven geheel of gedeeltelijk staande houdt, zal deze samen met de raming ervan per aangetekende brief aan "De Verkoper" mededelen.

Binnen één maand na de datum van zijn brief zal hij de zaak aanhangig maken bij de bevoegde rechtbank en "De Verkoper" dagvaarden ten einde "De Verkoper" te horen veroordelen hem deze of gene som te betalen.

Zo de dagvaarding niet binnen de gestelde termijn gebeurt zal er geen enkel gevolg worden gegeven aan de eisen van "De Koper".

Artikel 9. OVERDRACHT DER RISIKO'S.

De overdracht der risico's naar de bepalingen van artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot zowel de privé als de gemeenschappelijk delen gaan van "De Verkoper" op "De Koper" over bij de voorlopige oplevering der privé delen.

Tot dan zijn de risico's ten laste van "De Verkoper", daarna vallen ze ten laste van "De Koper".

Artikel 10. WEIGERING VAN LEVERING DOOR DE VERKOPER.

"De Verkoper" is er niet toe gehouden de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer "De Koper" de prijs betaald heeft, zoals bepaald in artikel XII der overeenkomst en artikel 1612 en 1613 van het Burgerlijk Wetboek. Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs is uitsluitend ten laste van "De Koper".

Zo "De Koper" de prijs niet betaald, heeft de "Verkoper" het recht, per aangetekend schrijven, zowel aanzuivering van de schuld als het afhalen der sleutels binnen de dertig dagen te eisen.

Blijft "De Koper" hierna nog in gebreke, dan kan "De Verkoper" eenzijdig de verkoop verbreken. In dit geval zal hij deze beslissing aan "De Koper" mededelen bij aangetekend schrijven en hem aanmanen binnen de dertig dagen te verschijnen voor een notaris die de verbreking bij authentieke akte zal vaststellen.

Uit dien hoofde zal er van rechtswege vijftien tien honderd van de op de overeengekomen te betalen totale prijs als schadevergoeding door "De Koper" verschuldigd zijn aan "De Verkoper". Bij het verlijden van de authentieke akte van verbreking, zal "De Verkoper" aan "De Koper" de door deze laatste in uitvoering van de overeenkomsten betaalde sommen terugbetalen met aftrek van de schadevergoeding en de kosten van de authentieke akte die ten laste van "De Koper" vallen.

Titel II. Betrekkingen tussen partijen in de loop van de

werken.

Artikel 11. PLANNEN.

De plannen zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting.

De architect behoudt zich het recht voor, mits voorafgaand akkoord van "De Verkoper" aan de plannen wijzigingen aan te brengen die nuttig of nodig zouden zijn, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, technische, wettelijke of reglementaire redenen.

De wijzigingen welke de waarde of de afmetingen van het geheel met niet meer dan twee ten honderd verminderen of vermeerderen, worden niet verrekend. Boven dit percentage zullen ze verrekend worden.

Deze wijzigingen zullen slechts gebeuren aan de hand van een verslag voorgelegd door de architect.

Zij zullen "De Koper" ter kennis worden gebracht, hetzij persoonlijk, hetzij via de beheerder van de mede-eigendom.

Artikel 12. AANGEWENDE MATERIALEN -WIJZIGINGEN.

De architect behoudt zich het recht voor, mits voorafgaand akkoord van "De Verkoper", wijzigingen aan de keuze van de materialen aan te brengen omwille van artistieke of technische redenen.

Deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leverings-termijnen onverenigbaar met de vordering der werken, enz...) of voortvloeiën uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde aannemer enz...

Artikel 13. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR "DE KOPER".

Het oprichten van een garagezone is een gemeenschappelijke onderneming. Daarom mag door "De Koper" geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen gevraagd worden.

De eventuele wijzigingen aan de afwerking van de privé delen van de garage van "De Koper" moeten door "De Koper" binnen de maand na ondertekening dezer aan "De Verkoper" aangevraagd worden. Na deze termijn kan geen enkele aanvraag tot wijziging nog in aanmerking komen. De prijs der wijzigingen is ten laste van "De Koper". De door "De Koper" gevraagde wijzigingen mogen geen vertraging veroorzaken op het tijdschema van de overige delen van het gebouw, Mocht dit toch het geval zijn, vallen deze vertragingen uitsluitend ten laste van "De Koper".

Zij zullen in geen geval "De Verkoper" noch de architect aangewreven worden, voor wie zij een onvoorzien bijkomstig werk vormen.

Zij kunnen aanleiding geven tot betaling van schadeloosstelling aan de andere mede-eigenaars.

Uitsluitend "De Verkoper" beslist over de uitvoerbaarheid der gevraagde wijzigingen.

Voor de oplevering zal "De Koper" nooit werken zelf uitvoeren of laten uitvoeren door eigen leveranciers.

Geen enkel bijzonder akkoord zal als een verzaking aan dit beding kunnen beschouwd worden.

Elke inbreuk op dit beding staat gelijk met inbezitname.

Artikel 14. BETALINGEN IN DE LOOP DER WERKEN.

De voorziene betalingen zullen stipt moeten gedaan worden door "De Koper" op de in de overeenkomst vastgestelde tijdstippen. Daartoe zal elke adresverandering van "De Koper" onmiddellijk moeten bekend gemaakt worden aan de "Verkoper".

Geen enkele betaling mag uitgesteld worden ; het gaat immers om een gemeenschappelijk ehderneming en het in gebreke blijven van één der eigenaars kan nadeel berokkenen aan allen. De betalingen moeten geschieden binnen de acht dagen na de eerste betalingsaanvraag van "De Verkoper".

Na verloop van deze termijn zullen de sommen een netto intrest opleveren die twee ten honderd boven de wettelijke intrest ligt en dit van rechtswege, zonder ingebrekestelling.

Artikel 15. WANBETALING.

Indien "De Koper" niet betaalt binnen de veertien dagen volgend op het eerste betalingsverzoek van "De Verkoper" behoudt "De Verkoper" zich het recht voor de werken te doen stilleggen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn.

De nadelige gevolgen van het stilleggen der werken zijn uitsluitend ten laste van "De Koper" en dit alles zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen zoals de verplichte verkoop en eis tot schadevergoeding.

"De Koper" zal alle kosten dragen die voortvloeien uit niet-naleving van zijn verbintenissen.

Artikel 16. HYPOTHEKEN - VERVREEMDING.

A. Hypotheken.

Als waarborg der betaling zal er ten voordele van "De Verkoper" ambtshalve hypothecaire inschrijving genomen worden bij de overschrijving der verkoopakte.

Indien "De Koper" zijn garage als pand voor een lening of kredietopening wenst te gebruiken is dit toegelaten op voorwaarde dat :

- het ontleende geld eerst dient om de prijs van de garage te betalen aan "De Verkoper" aan wie daartoe delegatie verleend wordt, delegatie waartegenover "De Verkoper" rangafstand doet.

- 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.

B. Vervreemding.

Het is "De Koper" verboden, tenzij met akkoord van "De Verkoper", het door hem gekochte goed te vervreemden bij akte onder levenden, vóór de voorlopige oplevering.

Dit akkoord zal eveneens noodzakelijk zijn op straffe niet tegenstelbaar te zijn aan "De Verkoper" voor alle huurkontrakten, huurbeloften, en welkdanige andere gebruiksrechten. Elke tegenstrijdige handeling staat gelijk met aanvaarding van het goed en verplicht "De Koper" ertoe aan "De Verkoper" het saldo van de totale prijs te betalen binnen de acht dagen.

Artikel 17. BETALINGSFACILITEITEN .

Ingeval "De Koper" betalingsfaciliteiten wenst en, indien "De Verkoper" akkoord gaat deze te verlenen zal De Koper wissels moeten aksepteren die hij aan "De Verkoper" moet overmaken op diens eerste verzoek.

De vervaldag van deze wissels zal door "De Verkoper" vastgesteld worden. Het overhandigen van deze wissels is geen vorm van betaling ; "De Koper" zal voor het bedrag der wissels slechts gekrediteerd worden op het ogenblik dat hij ze betaald.

Deze aanvaarding van wissels is slechts een tijdelijk kredietmiddel en roept geen nieuwe schuld in het leven.

Artikel 18. ARCHITEKT OF EXPERT.

"De Koper" heeft steeds het recht op zijn kosten de werken te laten nagaan door een deskundige maar zijn keuze.

Deze zal zich in verbinding stellen met de architect, verantwoordelijk voor de werken, bij wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen.

De rol van deze deskundige mag nooit de vooruitgang der werken of de levering van de garagezone vertragen of verhinderen.

Artikel 19. ERELOON.

Het ereloon van de architect is begrepen in de totale prijs der huidige overeenkomsten.

Het ereloon omvat de gewone opdrachten van een architect met uitsluiting van alle werken veroorzaakt door wijzigingen welke eventueel door "De Koper" aan het oorspronkelijk plan zouden gevraagd worden.

Artikel 20. MANDELIGE MUREN.

De waarde van de door de aanpalende eigenaars over te nemen mandelige muren blijft voorbehouden aan "De Verkoper" die bij de overgave de prijs rechtstreeks ontvangt zonder tussenkomst van de aannemers of van "De Koper". Nochtans zal "De Koper" op zijn kosten voor het onderhoud en de bescherming van deze muren instaan.

"De Koper" zal steeds zijn medewerking verlenen om "De Verkoper" in staat te stellen zijn rechten te vergelden.

Artikel 21. GELDIGHEID.

"De Verkoper" behoudt zich het recht voor, binnen de veertien dagen na ondertekening van huidige overeenkomsten "De Koper" per aangetekend schrijven mede te delen dat deze overeenkomsten door hem niet bekrachtigd worden. "De Verkoper" moet het niet bekrachtigen van de overeenkomsten niet met redenen omschrijven.

In dit geval vdstaat het "De Verkoper" aan "De Koper" de reeds in uitvoering van de huidige overeenkomsten betaalde sommen terug te betalen en ziet "De Koper" af van elke eis tot schadevergoeding.