Algemeen Lastkohier

hetwelk het aannemingskontrakt der

Entreprises AMELINCKX, p. v. b. a. beheert

EERSTE HOOFDSTUK

UITEENZETTING

Dit ondernemingskontrakt is gegrond op de plans en op de beschrijving der materialen, het wordt beord op juridisch standpunt door de contractuele beschikkingen vermeld in het lastkohier.

Het ondernemingskontrakt is onderworpen aan de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffde de aard van dit kontrakt.

De aannemer moet :

a) Zich strikt houden aan plannen en lastkohier, de regels der kunst in acht nemen en zich gedragen volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat in dit kontrakt niet voorzien is.

b) De werken op de overeengekomen termijn beëindigen.

c) Zich verantwoorden over het verlies of schade van het goed, voor en nà de aflevering, in de mate bepaald door het kontrakt en door de wet.

De werkopdrachtgever moet van zijn kant :

a) Het terrein ter beschikking stellen van de Entreprises Amelinckx p.v.b.a. op de overeengekomen tijd, vóór de uitvoering van de bouwwerken.

b) De prijs betalen.

c) Ontvangst nemen der werken.

TWEEDE HOOFDSTUK

AARD VAN HET ONDERNEMINGSKONTRAKT — WIJZIGINGEN

Het ondernemingskontrakt wordt gevestigd op basis van het « forfait absolu ».

De prijs der onderneming blijft ongewijzigd wanneer hij eenmaal vastgesteld is, welke ook de onkosten n die de aannemer te dragen heeft voor het uitvoeren van het werk, en dit, overeenkomstig de marktorwaarden, met uitzondering van toevallige oorzaken, zoals de verplichte verhoging ingevolge collecve akkoorden der werklieden van de aannemer en zijn onderaannemers en leveranciers, dewelke als pplement zullen betaald worden, volgens voor te leggen rechtvaardiging. In geval de bouwmaterialen met ér dan 10 % verhogen, zal de verhoging boven deze 10 % door de cliënt dienen bijbetaald te worden dit volgens voor te leggen verrechtvaardiging.

Wanneer geen enkele onderrichting door de eigenaar gegeven is, worden de werken steeds nauwkeurig gens een standaardprogramma uitgevoerd.

Het order tot uitvoering der wijzigingen zal steeds aan de aannemer moeten toegezonden worden minss 20 dagen vóór de datum voorzien voor de uitvoering van het werk opdat de aannemer de overeenmstige beschikkingen zou kunnen treffen.

Indien de eigenaar nog wijzigingen wil aanbrengen met minder dan de 20 voorziene dagen voorbericht, hem, in de mate van het mogelijke, voldoening gegeven worden.

De wijzigingen zullen door de eigenaar kontant betaald worden, anders zal het werk stopgezet worden.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

De wijzigingen zijn niet gedekt, noch door de garantie, noch door de verantwoordelijkheid van constructeur.

De eigenaar, meester van het vak, neemt van stonde af aan, dat alle bijkomstige werken onder zijn to zicht gedaan, door hem zullen betaald worden, met of zonder geschreven aanvraag. Het feit dat de uitvo ring onder zijn toezicht geschiedt of hij deze aanvaardt, verbindt hem automatisch tot de algehele betalin

De eigenaar kan nà akkoord met de aannemer bepaalde leveringen of afwerkingen in het bestek voo zien afschaffen.

Hij zal de constructeur hiervan tijdig en schriftelijk verwittigen. In dit geval zal hem een pro-forn kredietnota opgemaakt worden.

Het is verstaan dat de verminderingen niet meer dan 2 % van de waarde der onderneming mogi overschrijden.

De veranderingen in min of meer zullen afgerekend worden tegen de prijsbarema's van de Syndica Kamer der aannemers der hoofdplaats van de onderneming.

DERDE HOOFDSTUK

AARD EN GRONDSLAG VAN HET KONTRAKT

De aard van het kontrakt is de bouw van een eigendom voor de rekening van de eigenaar.

Het is gesteund op :

1) — De plans door de eigenaar aangenomen.

Het is overeengekomen dat de aannemer of de bouwmeester de nodige veranderingen aan de pla mogen aanbrengen in de loop der uitvoering om verbetering aan de constructie te brengen en de uitvoeri ervan te verzekeren volgens de regels der kunst.

De afmetingen die voorkomen op het plan zijn enkel ten titel van inlichting gegeven, een afwijking v 4 % is toegestaan als verschil tussen de plans en de uitvoering, zonder schadeloosstelling. Als het versc groter mocht blijken, kan het nooit gebruikt worden als een basis tot verbreking, zelfs al zou het 10 in maat of in oppervlakte overschrijden, maar zou als basis kunnen dienen tot een vergoeding evenred aan het verschil van bebouwde oppervlakte tussen de 4 % toegelaten en de toestand vastgesteld bij uitvoering, rekening houdend met de totale bebouwde oppervlakte en de werkelijke oppervlakte bij uitvoering en op grond van de totale kostprijs.

De vergoeding zal dus berekend worden door een eenvoudige regel van drie.

2) — De beschrijving der werken, in kwaliteit en in opdracht, zoals die materialen en opdrachten v meld zijn in die bijgevoegde beschrijving.

De aannemer kan nochtans zekere materialen door andere soortgelijke materialen vervangen, maar voorwaarde dat de kwaliteit der door hem in vervanging gebruikte materialen geen minderwaarde da stellen tegenover de materialen die voorzien waren.

3) — De beschikking van dit huidig lastkohier.

Tot vóór de dag dat de notariële basisakte verleden wordt, behoudt de Entreprises Amelinckx p.v.b zich **alléén** het recht voor van deze conventie af te zien, doch slechts in twee gevallen :

a) dat de politieke en internationale toestand het uitvoeren der werken werkelijk moeilijk maakt do schaarste van materialen, werkkrachten en/of andere voorvallen.

b) door het overlijden van Mr. François Amelinckx. Het betaalde bedrag zal dan aanstonds terugbetaa worden met verhoging der intresten aan 6 % per jaar.

VIERDE HOOFDSTUK

VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAAR, MEESTER VAN HET WERK OPDRACHTGEVER

De eigenaar zal :

1) Zijn eigendom ter vrije beschikking stellen van de aannemer en zijn eventuele onder-aannemers, z medewerking verlenen iedere maal als hij er om verzocht wordt, zelfs bij een eenvoudige brief.

2) Strikt de voor de onderneming overeengekomen prijs betalen, op de tijdstippen welke bij de overee komst voorzien zijn. Daarom zal de eigenaar, onder geen voorwendsel of reden, hoe gerechtvaardi ze ook mochten blijken, een betaling uitstellen; hij zal de betaling doen, indien hij het in dit ge goed acht, onder voorbehoud van zijn rechten.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Bij achterstand van betaling is het van nu af uitdrukkelijk overeengekomen, dat met volle recht in het ordeel van de aannemer een transactionele vergoeding zal verschuldigd zijn van 1 % op de verschuldigde m voor elke maand vertraging, vrij van belasting, van de datum van eisbaarheid tot de betaling.

Buitendien, na een aanzegging door exploot van deurwaarder hetwelk zonder gevolg gebleven is na acht lle dagen, worden alle bedragen verschuldigd ingevolge het aannemingskontrakt onmiddellijk eisbaar, en een transactionele vergoeding van 1 % per maand vertraging, van de eisbaarheid af tot de betaling, afhankelijk van alle kosten van vervolging in het algemeen hieraan verbonden.

Bij gebrek aan betaling van een der stortingen in het aannemingskontrakt voorzien, kan de constructeur middellijk de werken van het appartement stopzetten en door alle rechtsmiddelen de betaling van het hterstel vorderen. Indien, door de stilstand van het werk, de kostprijs hoger komt voor de constructeur, de eigenaar verantwoordelijk gesteld worden voor het verschil dat daargesteld wordt door zijn in breke blijven.

In geen geval kan de eigenaar bezit nemen vooraleer alle stortingen gedaan zijn, noch zijn rechten van not of andere afstaan (verhuring, vruchtgebruik, verkoop, enz.).

De aanvragen tot betaling zullen door de aannemer gedaan worden minstens acht dagen voor de datum n eisbaarheid.

Daar de betalingen in het algemeen bepaald worden volgens het bereiken van een afwerkingsstadium, t een feitelijke kwestie is, zal een getuigschrift van de bouwmeester volstaan om te bewijzen dat de wern in het bepaald stadium gekomen zijn, teneinde deze feitelijke kwestie te regelen.

Alle betalingen aan de aannemer moeten in wettellijk gangbare munt geschieden, in handen en ten huize n de aannemer, of per storting op zijn post- of bankrekening, in deze twee laatste gevallen geldt het vijtschrift van de post of bank als kwitantie voor de eigenaar.

Bij achterstel van betaling zal de afmakingstermijn evenredig verdaagd worden, t.t.z. met een aantal gen gelijk aan de achterstand der betaling.

Zo er meerdere eigenaars zijn die bestelling overmaakten voor het huidig appartementskontrakt zijn ze solidair gehouden, alsmede hunne erfgenamen en opvolgers ten iedere titel.

De eigenaar mag zonder toelating van de aannemer, gedurende het werk en tot de algehele betaling, n rechten niet afstaan; in geval van aanvaarding van de afstand zal de afstanddoener solidair verplicht n met zijn afstandhouder.

Indien de eigenaar verlangt, tijdens de loop der werken en tot de volledige afbetaling, hypotheek te men of zijn goed in pand te geven, kan hij dit doen, op voorwaarde dat al het geld van de ontlening sluitend bestemd weze voor de vereffening der sommen aan de aannemer verschuldigd. In dit geval zal aannemer moeten verwittigd worden en op de hoogte gesteld van de voorwaarden in de welke de geldhieter de ontleende sommen ter beschikking zal stellen.

Door het feit een lening aan te gaan, verplicht de eigenaar zich, op straf van schadeloosstelling, de aanmer te machtigen het bedrag der lening te ontvangen, opdat de aannemer op eenvoudige kwijting en op orlegging van het kontrakt, tussen de eigenaar en hemzelf, rechtstreeks van de geldschieter alle eisre sommen zou kunnen ontvangen op eenvoudige kwitantie. Aldus niet handelen zou voor de eigenaar, tgeen hij erkent, misbruik van vertrouwen betekenen, zoals voorzien door het Strafwetboek.

Indien de aannemer inschrijving genomen heeft voor het bedrag van het ondernemingskontrakt, zou hij in toestemmen hetzij zijn inschrijvingsrang ten voordele van de geldschieter af te staan, hetzij slechts tweede rang inschrijving te nemen, nà de genomen inschrijving ten voordele van de geldschieter.

IN GANG ZETTEN DER CENTRALE VERWARMING

Wanneer het gebouw ongeveer voleindigd is, zonder schilderwerken en dat deze voleindiging grosso odo plaats heeft gedurende de herfst-, winter- of lenteperiode, zal de centrale verwarming, teneinde de kalen voldoende droog te maken, in gang gezet worden en aldus behouden op gematigd rendement tot voltooiing en/of inbezitneming.

Deze onkosten der verwarming, rechtstreekse en onrechtstreekse, zullen uitgegeven worden door Entreises Amelinckx maar ten laste gelegd worden aan alle eigenaars, door bemiddeling van de syndic; iedereen slechts deze kosten dragen in verhouding tot het deel dat hij in het gebouw bezit.

— De werken in ontvangst nemen.

Er is van nu af door de eigenaar overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief n voor alle werken en materialen die de eigenaar heeft zien uitvoeren, hetzij in een of meerdere malen, nzij geschreven protest aangetekend verzonden werd ten laatste 20 dagen nà de aankomst der materialen de uitvoering der werken.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

De voorlopige inontvangstneming bij de voltooiing der werken wordt in gezamenlijk akkoord een «kwalitatieve » inontvangstneming, t.t.z. om vast te stellen dat alle materialen en werken in het bestek en de plannen voorzien geleverd en uitgevoerd werden.

Het is uitdrukkelijk door de ondernemer verstaan dat ieder onzichtbaar gebrek voor zijn gehele en volle verantwoordelijkheid blijft, zo voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen.

Behoudens geschreven beding verklaart de eigenaar of zijn afgevaardigde, nogal regelmatig de gang der werken te volgen.

Indien de meester van het werk niet overging tot de inontvangstneming, zou de aannemer een deskundige kunnen doen benoemen, op verzoek aan de Voorzitter der Burgerlijke Rechtbank van de plaats der constructie; deze deskundige zou dan tot de inontvangstneming overgaan.

Voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt nu reeds overeengekomen dat de aanvaarding op zicht en de kwaliteit definitief zijn in dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven voor de privatieve delen, tenzij geschreven en aangetekend protest verzonden door de eigenaars welke minstens 25 % der kwotiteiten vertegenwoordigen, ten laatste 20 dagen nà de aankomst der materialen en uitvoering der werken.

De voorlopige inontvangstneming zal plaats hebben zodra de werken voltooid zijn.

De werken zullen nagezien worden, een staat in twee exemplaren opgemaakt waarvan een aan de aannemer en de andere aan de betrokken persoon zal gegeven worden.

Aan de eigenaar zullen zoveel bons overhandigd worden als er kleine, door verschillende vaklieden uit te voeren werken bestatigd werden; deze bons zullen getekend worden door de aannemer of zijn afgevaardigde volmachtdrager.

De aannemer zal vervolgens de werken op de bons voorzien uitvoeren; de eigenaar is er toe gehouden deze bons af te leveren met handtekening ter ontlasting, naarmate de voltooiing der werken, aan de werklieden die ze uitvoeren.

Indien de eigenaar weigert het proces-verbaal te tekenen of de bons af te leveren, zal hij geen bezit mogen nemen.

Wanneer alle bons bij de aannemer zullen zijn, met de ontlasting, zal de inontvangstneming geschied zijn onder voorbehoud der garanties en verantwoordelijkheden waartoe de aannemer zich verbindt, zoals beschreven in Hoofdstuk 5 & 6.

Het betreft, voor wat hier vooraf gaat, de uitdrukkelijke en normale aanvaardingen.

Benevens deze uitdrukkelijke aanvaardingen wordt er overeengekomen dat de volgende gevallen eveneens de voorlopige aanvaarding voor de geheelheid van het goed met zich meebrengen.

1. De totale betaling zonder voorbehoud, van geheel de prijs voor de aanneming overeengekomen.
   Door « voorbehoud » wordt verstaan, geschreven en nauwkeurige reserves die de tegenspraak toelaten.
2. De inbezitneming door de eigenaar of zijn rechthebbende van de gehele of gedeeltelijke bouw.
3. De uitvoering van werken door vaklieden, andere dan deze gekozen door de aannemer of in akkoord met hem. De aannemer mag zich niet verzetten dat er werken uitgevoerd worden door vaklieden vreemd aan zijn onderneming, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat alle schikkingen in gemeen akkoord genomen worden om konflikten tussen mede-uitvoerders te vermijden.

Het is uitdrukkelijk verstaan dat de aannemer zich mag verzetten tegen de inbezitneming vóór de voorlopige inontvangstneming van het appartement en de ondertekening van het proces-verbaal, dat de inontvangstneming vaststelt met de eventuele afgifte der bons in akkoord met de eigenaar.

Kunnen niet als een bezwaar tegen de inontvangstneming beschouwd worden, het feit dat er nog zekere afwerking aan een of ander element zou te doen zijn, proeven met de liften of de centrale verwarming, proeven die, om bewijskrachtig te zijn, onder bijzondere voorwaarden moeten geschieden.

De inontvangstneming, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend, ontlast de aannemer van alle verantwoordelijkheid tegenover de eigenaar en zijn rechthebbenden al ging het over kleine werken; eveneens zijn de zichtbare gebreken definitief gedekt door deze uitdrukkelijke of stilzwijgende inontvangstneming.

Door kleine werken dient te worden verstaan, zonder dat deze opsomming beperkt zij :

1. De zinken of loden banden der dakbedekking, gaten en vastzetting der deuren, deur-sporen, de voegingen in plaaster, mortel of andere, schoorsteenkappen en pijpen, boordstenen.
2. De voegen van de trappen, perrons, strekse steen of andere soortgelijke werken.
3. De plinten, hoekbagetten, uitgestoken mouluren, alle soortgelijke werken.
4. Klein ijzerwerk en sloten.
5. Alle hand- en electrische bellen.
6. In één woord, alle bijhorigheden die kunnen verplaatst of weggenomen worden zonder dat de bouw geschaad wordt in soliditeit, afsluiting of dekking.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

VIJFDE HOOFDSTUK
VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

De aannemer heeft de volgende verplichtingen :

1. Zich te houden aan de plans, lastkohier, beschrijving der werken, rekening houdend met de voorgaande artikels.

Hij heeft uitsluitend ten zijnen laste, alle herstellingen, vervangingen en vernieuwingen van alle gebrekhebbende stukken, door welke stielman ook geplaatst, en dit, gedurende zes maanden na de aanvaarding of gedeeltelijke inbezitname van het gebouw.

Hij is gehouden de regels der kunst toe te passen en zich te gedragen volgens de plaatselijke gebruiken voor alles wat niet zou voorzien zijn in het kontrakt.

2. Zijne werken beëindigen in de overeengekomen termijn.

De afwerkingstermijn zal verlengd worden met het aantal verloren dagen tengevolge van onvoorziene gevallen van heirkracht zoals, algemene of gedeeltelijke staking, lock-out, oorlog, binnenlandse verwikkelingen, aanhoudende regens of andere mogelijkheden, onafhankelijk van de goede wil van de aannemer.

De termijn zal insgelijks verlengd worden in verhouding tot het belang der supplementaire werken, dewelke besteld zijn door de eigenaar aan de aannemer, zowel in privatieve als gemeenschappelijke delen.

In geval van achterstel mag de eigenaar in geen geval de verbreking vragen, tenzij de werken gedurende drie maanden onafgebroken zouden stilgelegd worden, behoudens dat zulke onderbreking veroorzaakt werd door toeval of heirkracht, zoals hierboven bepaald.

De aannemer zal de schadevergoeding voor achterstel, voorzien in het kontrakt, betalen te beginnen vanaf de datum die voortspruit uit hetgeen voorafgaat, zonder dat het totaal der vergoeding ooit 2 % van het totaal vermeld in het aannemingskontrakt mag overschrijden.

3. **Dienstbaarheden. Openbare Werken. Beplantingen.**

De kopers van een privatief gedeelte van het onroerend goed (grond en/of konstruktie) zullen alle voorwaarden van aktieve, passieve, zichtbare en verborgen dienstbaarheden die het terrein en/of het gebouw belasten, overnemen.

Zij zullen verder uitsluitend te hunnen laste nemen, in verhouding tot hun kwotiteiten, alle leveringen en/of werken die rechtstreeks of onrechtstreeks door of in opdracht van om het even welke openbare overheid zouden uitgevoerd zijn of worden aan voetpaden, openbare verlichting, bestratingen en/of asphalteringen der straten of lanen, rioleringen, hovingen en/of aanplantingen, in een woord alle bestratings- en wegeniswerken, alsook aanleg en beplanting van de onbebouwde oppervlakte van de grond, en alle soortgelijke werken, alsook alle afsluitingen, die reeds uitgevoerd zijn of nog moeten uitgevoerd worden ter gelegenheid of ter oorzaak van het oprichten van het gebouw en/of van de aankoop van het onroerend goed.

Indien Entreprises Amelinckx er toe verplicht worden voor de hiervoor aangeduide werken, de vereiste voorschotten te geven en/of de volledige betaling te doen, verbinden de kopers er zich toe om in verhouding tot hun kwotiteiten aan Entreprises Amelinckx alle voorschotten en/of betalingen, volledig terug te betalen.

4. **Dak-Terras.**

Indien een of meerdere verdiepingen van een gebouw achteruit gebouwd worden kan door Entreprises Amelinckx een gedeelte van het dak als terras ter beschikking gesteld worden van het/de appartement(en) die er op uitgeven.

Alle kosten voor onderhoud, herstellingen, enz., aan het/de gedeelte(n) die gebruikt worden als terras, zijn ten laste van de genothebbende eigenaar(s).

5. **Kelderruimten.**

De niet benutte ruimte onder het gebouw, onder meer de verluchtingskelders en luchtruimten, zal gedurende een termijn van twintig jaar, ingaande bij de volledige afwerking van het gebouw, uitsluitend ter vrije beschikking blijven van Entreprises Amelinckx.

Gedurende deze termijn zal Entreprises Amelinckx het recht hebben deze tot dan toe geheel of gedeeltelijk onbenutte kelderruimte aan te wenden om daarin kelderlokalen voor gemeenschappelijk nut of gebruik en/of een of meerdere kleinere of grotere privatieve kelders te maken, en deze laatste uitsluitend voor eigen rekening te verkopen aan een en/of meerdere eigenaars van het gebouw.

Ten einde Entreprises Amelinckx en de toekomstige eigenaars van deze nieuwe kelders de nodige toegang te verlenen zullen de eigenaar of eigenaars van reeds bestaande kelders, aan te duiden zonder verhaal door Entreprises Amelinckx, hun eigen kelder of kelders laten dienen als blijvende door- en toegang naar de nieuwe kelders.

Aan de eigenaar of eigenaars die aldus over hun kelder niet meer zouden beschikken, zal vanwege Entreprises Amelinckx, een nieuwe kelder aangeduid worden van minstens gelijke oppervlakte.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Indien Entreprises Amelinckx tot bovenuiteengezette handeling zou overgaan, zullen de eigenaars van gebouw zonder enig verhaal haar de nodige toegang moeten verlenen in het gebouw om deze verricht met de nodige materialen en werklieden en in de gunstigste voorwaarden te kunnen uitvoeren.

6. **Centrale Verwarming.**

De centrale verwarming van het gebouw wordt in principe zoals voorzien ingericht voor het verstok van lichte stookolie. Indien Entreprises Amelinckx om reden van besparing op de brandstofprijs het gebo voorziet van een inrichting bestemd tot het verbruiken van zware stookolie — welke mogelijkheid Ent prises Amelinckx zich voorbehoudt zonder enig verhaal vanwege de kopers — dan zullen de kopers v appartementen, in de verhouding van hun aantal kwotiteiten in de gemene delen, tot het totaal aantal kw titeiten van al de appartementen, gehouden zijn de daardoor veroorzaakte meeruitgave zoals door Ent prises Amelinckx forfaitair vastgesteld in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is, te vergoeden verzoek vanwege de Entreprises Amelinckx.

7. **Constructie.**

Wat betreft de uitvoering der constructie gelden de aan de basisakte gehechte plannen slechts ten ti van inlichting.

ZESDE HOOFDSTUK

WAARBORGEN

De definitieve inontvangstname gedaan zijnde, is de aannemer verantwoordelijk zoals voorzien door wet krachtens artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek en in zover daarvan niet wordt afgeweken do de bepalingen van dit lastkohier.

Het spreekt vanzelf dat de waarborg van de aannemer, wanneer de eenvoudige inbezitname hee plaats gehad, niet van toepassing is voor de burgerlijke aansprakelijkheid die de eigenaar, Meester v het Werk, kan oplopen uit hoofde van materiële of lichamelijke schade die hij zelf, de bezoekers of ande personen kunnen ondergaan, door de gebreken die aan de constructie zouden kunnen voorkomen.

De garantie van de aannemer beperkt zich uitsluitend tot de vervanging of verbetering in de kortst m gelijke tijd van deze gebrekkige delen, zonder te moeten tussenkomen in de betaling van schadevergoedi onder welke vorm ook en zonder dat deze vermelding beperkend zij, b.v. : verlies van genot van huu welkdanige lichamelijke schade van welke aard ook en van welk belang het ook zij, welkdanige schade a mobilair, tapijten, lichamelijke of materiële schade veroorzaakt door het breken ener canalisatie van wate dichtings-voegen, enz... risico voor hetwelk de Meester van het werk zich verbindt zich te verzekeren en voo hetwelk hij zich akkoord verklaart nooit enig verhaal tegen de aannemer uit te oefenen.

Gedurende de werken en nà aflevering en/of inbezitneming zal de aannemer buitendien geen veran woordelijkheid dragen tegenover de Meester van het werk, voor lichamelijke of materiële schade, noc tegenover zijn rechthebbenden of enig ander persoon van zijn omgeving en/of met wie hij betrekking heeft

Dientengevolge, zal de eigenaar - Meester van het werk zich tegen deze risicos te dekken hebben bij d Verzekeringsmaatschappijen.

De eigenaar, meester van het werk, is verplicht om van zijn verzekeringsmaatschappijen afstand van all verhaal tegenover de aannemer, te bekomen.

ZEVENDE HOOFDSTUK

SCHEIDSRECHTERLIJKE UITSPRAAK

In geval van betwistingen tussen partijen zullen de geschillen, ook deze waarvoor de Rechter in kortgedin zou bevoegd zijn, uitsluitend onderworpen worden aan de uitspraak van een enige scheidsrechter door beid partijen gekozen, en in geval van onenigheid zal deze scheidsrechter aangesteld worden door de voorzitte der Rechtbank van Koophandel in welks rechtsgebied het gebouw wordt opgericht, en dit op verzoek de meest gerede partij, nadat bericht gegeven werd aan de tegenpartij.

Deze scheidsrechter zal, na de partijen ontboden te hebben, over het geschil beslissen in rechte e volgens de overeenkomsten tussen partijen aangegaan, zowel over het geschil als over het bedrag der koste en dit onder voorbehoud van eventueel beroep als naar recht.

Dit scheidsrechterlijk beding is niet van toepassing voor wat betreft eisen tot betaling en verbreking d overeenkomsten uit hoofde van niet betaling, uitgaande vanwege Entreprises Amelinckx, die zich het rec voorbehouden deze eisen voor de rechtbank aanhangig te maken.

ACHTSTE HOOFDSTUK

Dit algemeen lastkohier wordt aanvaard door de eigenaar meester van het werk en vormt een ondeelba geheel met alle overeenkomsten tussen partijen aangegaan.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Algemeen Reglement van mede-Eigendom

HOOFDSTUK I

UITEENZETTING

Artikel 1.

Het huidig reglement bepaalt de wederzijdse rechten en de verplichtingen van alle physische of rechtspersonen die nu reeds een welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.

Dit reglement stelt aldus de wet daar voor alle mede-eigenaars en het zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna vermelde voorwaarden :

Artikel 2.

De rechten en verplichtingen van al de mede-eigenaars omvatten :

a) De rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf en waaraan geen enkel verandering mag aangebracht worden indien het niet gebeurt met de toestemming en de medewerking van al de andere mede-eigenaars zonder onderscheid, ter uitzondering van hetgeen bepaald in art. 21 van dit reglement.

De gebeurlijke wijzigingen van die aard kunnen slechts omschreven worden door notariële akte derwijze dat ze kunnen overgeschreven worden op het bureel der hypotheken en zodoende kunnen gelden tegenover derden als tegenover de mede-eigenaars.

b) De rechten en verplichtingen betreffende het beheer van het gebouw, zijn ingebruikneming en zijn onderhoud; rechten en verplichtingen die kunnen gewijzigd worden zoals hierna vermeld.

HOOFDSTUK II

ONROERENDE EIGENDOM

EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 3.

Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit :
een eigendom, te weten een appartementsgebouw op en met grond en aanbehorigheden, zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 4.

De eigendom zal bestaan uit eventueel een keldering, gelijkvloers, en verdiepingen volgens beschrijving in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 5.

De eigendomsrechten van ieder bezitter van een welkdanig deel van de eigendom zijn samengesteld uit een privatief gedeelte en uit een onverdeeld gedeelte, welke een geheel vormen dat niet meer mag verdeeld worden, in deze zin dat de beschikking van het privatief gedeelte, ipso facto de beschikking van het onverdeeld gedeelte met zich draagt, zonder dat het uit onverdeeldheid treden mag gevraagd worden voor welke reden het ook weze.

Het vervreemden, onder welke vorm ook van het privatief gedeelte, brengt uit volle recht de vervreemding van het onverdeeld gedeelte mede.

De hypotheek op het privatief gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend deel der onverdeeldheid.

Artikel 6.

Het privatief gedeelte omvat noodzakelijkerwijze één geheel.

De oppervlakte en de samenstelling van elk geheel zijn aangeduid op het bijgevoegd plan dat zal ter studie van de notaris gedeponeerd worden samen met één exemplaar van het tegenwoordig reglement teneinde het statuut van het gebouw te vormen.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Artikel 7.

De eigenaar van een geheel mag, onder voorbehoud van de hierna beschreven beperkingen, over gans de ruimte beschikken in hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.

Hij is eigenaar van al wat in deze ruimte begrepen is, n.l. van de inkomdeur met al zijn benodigheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren en insgelijks van de kelder die er van afhangt, van de balken, de welfsels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters of loggias op straat, koer of hofkant, ruiten, rolluiken, al de binnenleidingen door welkdanige meters bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen en alle andere delen van het geheel, de scheidsmuren die het geheel of de kelders omlijnen, alsook de binnenoppervlakte der andere muren.

Artikel 8.

Hij is insgelijks eigenaar van de schouwpijpen en van alle andere buizen welke door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartements-geheel onder of boven het zijne gelegen.

Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting van aan de andere mede-eigenaars, voor wie deze pijpen en buizen ook bestemd zijn, de toelating te geven er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de mede-eigenaar, wiens eigendom ze doorlopen, recht heeft vergoeding te vorderen.

De mede-eigenaar in wiens appartement zulke schouw en/of buizen doorlopen, mag niets verrichten aan deze constructie welke de minste schade zou berokkenen voor het normaal gebruik dezer schouwpijpen of buizen.

Voor appartementen waar een gemetst schouwlijf gebouwd is, mag elke eigenaar alleen zijn afzonderlijke rookpijp benuttigen en nooit rechtstreeks aansluiten op de moederpijp.

Vooral bij het inrichten van open haarden zal er op gewaakt worden deze haard niet aan te sluiten aan de moederpijp.

Artikel 9.

Elke eigenaar is, tegelijkertijd met zijn privatief gedeelte, ook eigenaar, zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden, van een onverdeelbaar gedeelte bestaande uit :

a) een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw reeds gebouwd is of zal gebouwd worden en insgelijks in de grond van de koer, hof en alle andere bijhorigheden. Het is uitdrukkelijk verstaan dat de hovingen en/of binnenkoeren tot dewelke alléén het/de appartement(en) van het gelijkvloers toegang hebben, nooit door de eigenaars der boven-verdiepingen kunnen gebruikt worden.

Deze hovingen en/of koeren blijven integendeel eeuwig ten dienste van het/de appartement(en) die er toegang op hebben en waarvoor dientengevolge de eigenaar(s) de plicht heeft/hebben voor een goed onderhoud ervan te zorgen op hun risico en kosten.

b) van een onverdeeld deel van dezelfde numerieke waarde in al de delen van de eigendom welke niet exclusief voor het gebruik zijn van een mede-eigenaar, namelijk :

de voetpaden, de funderingen, de muren welke de trapkast, de liften e.a. scheiden, de buitenmuren; hierbij formeel verstaan de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de diensttrap, de conciergewoning met toebehoorten, de stookkamer met zijn inhoud en bijhorigheden, het lokaal voor meters, de vuilnisplaats, de grote ingang met zijn inkomdeur, de bordessen, in één woord al wat normaal mag beschouwd worden als deeluitmakend van hetgeen voor de gemeenschap dienstig is en waarvan elk mede-eigenaar slechts een gedeelte in onverdeeldheid bezit.

Behoudens uitdrukkelijke aanduiding op de plans, is er noch in de kelders, noch op het gelijkvloers een lokaal voorzien voor kinderwagens of fietsen.

Artikel 10.

De kwotiteiten, waarvan elk eigenaar terzelfdertijd bezitter is in het onverdeelbaar gedeelte, zijn berekend volgens de relatieve waarde der appartementen en andere privatieve lokalen in hun geheel met hun toebehoorten.

De berekening van deze gedeelten is als juist aangenomen door al degenen die eigenaar zijn of zullen worden van een welkdanig deel van het gebouw zonder dat zij later, om welke reden ook, klacht zullen kunnen opperen.

De wezenlijke integrale waarde van al de delen en bijhorigheden van het gebouw en de grond zijn verdeeld in kwotiteiten als beschreven in de basisakte.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

GEBRUIK DER EIGENDOMSRECHTEN

Artikel 11.

De eigenaars hebben het genot van hun eigendom en mogen er over beschikken, hem met hypotheek- of met andere zakelijke rechten bezwaren zoals het een eigenaar van een andere eigendom kan doen ; niettemin is het **formeel verboden :**

a) De aard van betrekking van het gebouw, of een deel er van, te wijzigen, d.w.z. dat indien de eigendom ingericht is voor burgerlijke woning, deze bestemming zal moeten behouden blijven.

Het uitoefenen van een vrij beroep mag er toegelaten worden, voor zover het een standing heeft die strookt met de standing van het gebouw, deze is namelijk bepaald door zijn bewoning en zijne ligging.

De lokalen van het gelijkvloers en ondergrond kunnen voor het inrichten van een luxe-handel en/of voor een vrij beroep met een standing die met deze van het gebouw strookt, aangewend worden, behoudens bijzondere schikking van de basisakte en het reglement van mede-eigendom die eigen kan zijn aan het een of ander gebouw.

b) Verandering te brengen aan de constructie of aan het uitzicht van de onverdeelbare of gemeenschappelijke delen, zelfs als deze wijzigingen als verbeteringen mochten betiteld worden.

c) In de privatieve gedeelten wijzigingen aan te brengen of werken uit te voeren die zouden schadelijk zijn voor de andere eigenaars of die de rechten dezer laatsten zouden te kort doen; het gaat hier bijzonder over werken welke de sterkte van het gebouw zouden verminderen, zijn bouwkundig karakter of het uiterlijk voorkomen zouden veranderen.

d) De schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het flat te wijzigen, noch van de ramen, vensters of balkons, de rolluiken, enz.

e) Enig werk aan de ruwbouw van de eigendom uit te voeren.

f) Het geheel of bijhorigheden van zijn eigendom te veranderen of zelfs maar tijdelijk in twee of verschillende delen te splitsen.

g) Het geheel van een appartement te verdelen om het aan verschillende huurders te verhuren; behoudens het terug samen te stellen met inachtaname van het origineel plan.

h) Het geheel te verhuren of te laten gebruiken aan personen die door hun soort van leven de standing van het gebouw zouden wijzigen of die zich niet in alle punten naar het huidig reglement zouden schikken.

i) Aan de vensters, balkons of 't is gelijk welk ander buitengedeelte van het gebouw, aanplakbiljetten, reclame-aankondigingen van welke aard ook te plaatsen of te hangen.

Dit is op gans de lijn verboden en men mag ten hoogste een klein plaatje aan de inkomdeur van het appartement of de grote ingang plaatsen welk niet meer beslaat dan 5 op 10 cm.

j) In het gebouw welkdanige aktiviteit uit te oefenen die van ongezonde aard is, slechte reuken verspreidt of luidruchtig is.

k) Er wordt bepaald dat de notariële basisakte en de er aan toegevoegde plans op onherroepelijke wijze de bestemming omschrijven die kan gegeven worden aan een geheel dat niet uitsluitend tot burgerlijke bewoning bestemd is.

Alle geschillen in verband met de interpretatie of met de toepassing van het huidig artikel zullen beslecht worden door arbitrage, voor zover dat tenminste de helft der mede-eigenaars, die de 2/3 der kwotiteiten vertegenwoordigen, er om verzoeken.

In dit geval zal ieder der partijen zijn scheidsrechter aanduiden en indien deze niet akkoord komen zal het hun toegelaten zijn beroep te doen op een derde scheidsrechter teneinde hun te verzoenen. Bij gebreke van akkoord tussen beide nopens deze aanduiding zal de derde scheidsrechter aangeduid worden door dhr. Voorzitter der Rechtbank van 1ste. Aanleg der plaats waar gebouw opgericht is en dit op verzoek van de meest naarstige partij. Er zal op dezelfde wijze gehandeld worden, wanneer één der 2 partijen, aangezegd per post aangetekend schrijven om zijn scheidsrechter aan te duiden, niet tot deze aanstelling is overgegaan binnen de veertien dagen van de afgifte ter post van het aangetekend schrijven. De scheidsrechters zullen beslissen als minnelijke regelaars en zonder verhaal. De kosten van arbitrage zullen door de verliezende partij gedragen worden.

Artikel 12.

Iedere overtreding der bepalingen van art. 11 brengt voor de eigenaar de verplichting mede van alles in de voorgaande toestand terug te brengen en van alle materiële of morele schade te vergoeden aan andere eigenaars die ze ondergaan hebben.

Het is wel verstaan dat indien de mede-eigenaar toelating verleend werd volgens de regels van art. 22, het huidig art. 12 niet van kracht is.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Artikel 13.

Al diegenen die eigenaars zijn van een gedeelte van het gebouw, nemen de formele verbintenis zich te gedragen naar de beslissingen genomen door de algemene vergadering der eigenaars, samengesteld en beraadslagende volgens de regels hierna vermeld :

Deze verbintenis is ook genomen door de eigenaar voor zijn nakomelingen en de toekomstige eigenaars aan dewelke deze verplichtingen zullen overgedragen worden.

Deze verplichtingen gelden voor de toekomstige eigenaars alléén reeds door het feit van in het bezit te komen van de eigendom; de overschrijving van het bezit mag slechts geschieden onder deze uitdrukkelijke voorwaarden, die ter kennis der derden zullen gebracht worden door overschrijving dezer reglementatie.

Artikel 14.

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn. 't is gelijk voor welk gedeelte van het gebouw.

Moest een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen behoren dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet, dan mogen ze geen stem uitbrengen voor het gedeelte welke hun eigendom vertegenwoordigt en in dat geval zal de meerderheid bekomen worden zonder hun deelname.

Artikel 15.

De convocaties voor de algemene vergaderingen zullen per gewone briefwisseling verstuurd en/of per drager afgeleverd worden. Ze moeten verzonden worden 10 vrije dagen voor de dag der vergadering en ze moeten in elk geval de dagorde opgeven.

Artikel 16.

De algemene vergadering zal verplichtend éénmaal per jaar plaats hebben, de maand en dag vast te stellen door de Syndic van het gebouw, doch deze maand en dag zal niet in juni, juli en augustus zijn.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndic een vergadering beleggen elke maal wanneer hij het werkelijk nodig acht ofwel mits een schriftelijke aanvraag van de eigenaars van minstens 2 appartementen.

Alle vergaderingen hebben plaats in een op de convocatie te vermelden lokaal, hetzij in het gebouw zelf, of hetzij ergens in de stad, volgens de Syndic beslist.

Artikel 17.

Indien er binnen de 10 dagen nà de aanvraag van 2 eigenaars om een vergadering te beleggen geen gevolg gegeven wordt vanwege de Syndic, dan zullen deze twee eigenaars of meerdere eigenaars een vergadering mogen beleggen zonder tussenkomst van de Syndic.

Twee eigenaars of meer mogen in elk geval een vergadering beleggen als er geen Syndic in functie is.

Artikel 18.

De vergadering is voorgezeten door de Syndic. Ze mag nochtans voorgezeten worden door één van de andere eigenaars en bij gebreke aan de Syndic, dan zal de vergadering voorgezeten worden door de oudste van de aanwezige eigenaars.

De voorzitter is geholpen door 2 toezichters welke door de vergadering onmiddellijk genoemd worden.

De stemming gebeurt met luide stem of met geschreven bulletins volgens dat de vergadering het zal beslissen.

Elke eigenaar bezit zoveel stemmen als hij kwotiteiten in het gebouw bezit. De breuken van kwotiteiten worden niet in aanmerking genomen. In geval van gelijkheid van stemmen wordt het voorstel verworpen.

Artikel 19.

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmachten moeten speciaal aan de voorzitter der vergadering overgemaakt worden om aan het proces-verbaal gehecht te worden. Een volmacht kan altijd dienen voor een tweede vergadering die zou moeten gehouden worden na een eerste waarin geen besluiten konden genomen worden omdat er geen voldoende aantal leden was.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Artikel 20.

De raad mag slechts beslissen wanneer meer dan de helft van de eigenaars van de appartementen tegenwoordig zijn zonder rekening te houden met het aantal stemmen waarover iedere eigenaar beschikt.

Indien de vergadering niet voldoende in aantal is dient ze 3 weken uitgesteld; zij zal terug bijeengeroepen worden op dezelfde wijze en binnen hetzelfde termijn als de eerste alsook met dezelfde dagorde.

In dit geval mag ze beraadslagen welk ook het aantal der aanwezige eigenaars zij mits er minstens drie zijn.

Artikel 21.

De algemene vergadering is geroepen zich uit te spreken nopens de rechten en verplichtingen die het onroerend goed betreffen.

1) Over de wijzigingen aan te brengen aan het aantal aandelen van één of meerdere mede-eigenaars;
2) Over ieder geval van uitoefening van eigendomsrechten aangaande de gemeenschappelijke delen wanneer de toestand niet blijkt uit de beschikkingen van het huidig reglement en/of de basisakte.

De beraadslagingen over alle punten in het huidig artikel aangehaald zullen slechts geldig zijn wanneer ze 75 % van het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde kwotiteiten die aan de stemming deelnemen omvatten.

De beraadslaging zal nadien per notariële akte bevestigd worden.

Artikel 22.

De Algemene Vergadering moet beraadslagen en beslissen omtrent :

1) De machtigingen te verlenen aan de eigenaars in de gevallen voorzien onder artikel 11 hieraan voorafgaande.

   In al de gevallen voorzien onder letters a) tot en met f) van dit artikel 11, kan deze machtiging slechts verleend worden mits een meerderheid van ¾ van het aantal eigenaars van het gebouw en ¾ der stemmen, welke aan deze stemming deelnemen.

   Daar deze beslissing per notariële akte vastgelegd wordt, zal zij de minderheid, zowel als de meerderheid verplichten op een zelfde wijze als wanneer al de mede-eigenaars in vergadering waren samengekomen.

   In al de voorziene gevallen onder de letters g) tot j) van art. 11 zal een meerderheid als hierna aangeduid volstaan :

2) a) De toelatingen te verlenen aan eigenaars van appartementen, welke een voorlopige of definitieve verbinding zouden willen daarstellen met een naburig gebouw;
   b) Iedere toepassing van het huidig reglement, die niet uitdrukkelijk voorzien werd, of wanneer een onderwerp aanleiding zou geven tot een betwisting;
   c) Het beheer van het gebouw of het betrekken er van te regelen, namelijk het toepassen van het huidig reglement en de wijzigingen welke dienen aangebracht aan dit beheer;
   d) Wat betreft de benoeming van een of meerdere personen, welke zorg dragen voor het beheer;
   e) Wat betreft de jaarlijkse zaakvoering van de beheerder, de ontlasting hem te verlenen of de eventuele acties tegen hem te treffen.
3) Wat betreft de rechtsvervolgingen in te spannen in naam van al de mede-eigenaars.

Behoudens wat hiervoorafgaande werd vermeld betreffende art 11, letters a) tot en met f), zullen de beslissingen in verband met de gevallen onder nrs 2 en 3 van het huidig artikel, kunnen genomen worden met eenvoudige meerderheid van stemmen der aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

Artikel 23.

De Algemene Vergadering is tevens geroepen beslissingen te nemen in verband met het heropbouwen van het eigendom in geval van volledige vernieling van dit laatste tengevolge van brand of om het even welke andere oorzaak.

De heropbouw zal slechts kunnen geschieden, wanneer daartoe besloten wordt door de ¾ der eigenaars van het gebouw en de ¾ der stemmen, welke deelnamen aan de stemming.

Het verslagschrift zal bij akte opgemaakt worden, en het zal ipso facto de verbintenis meebrengen, voor de eigenaars die tegen de heropbouw zullen gestemd hebben, om hun eigendomsrecht in de privatieve

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

en gemeenschappelijke delen af te staan, hetzij aan één, hetzij aan meerdere, hetzij aan al de andere eigenaars, zoals deze laatsten het wensen.

De prijs voor deze afstand is overeen te komen en bij gebrek aan akkoord zal de prijs vastgesteld worden door drie deskundigen, aan te duiden op verzoek van de meest gerede partij, door de Hr. Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw.

De verplichting tot afstand, zoals hierboven beschreven, zal eveneens bestaan, indien zij op dezelfde wijze vastgesteld werd, in geval van gedeeltelijke vernieling van het gebouw, indien een eigenaar, waarvan het privatief gedeelte volledig vernield werd, weigert het herop te bouwen.

De eigenaar waarvan het appartement bezwaard is met een hypotheek wordt verondersteld steeds voor de heropbouw gestemd te hebben, tenzij hij bij de algemene vergadering het bewijs levert dat de hypothecaire inschrijving werd doorgehaald, ofwel de hypothecaire schuldeisers hem op een rechtsgeldige wijze de toelating geven om niet voor de heropbouw te stemmen.

Artikel 24.

De algemene vergadering kan ook bij eenvoudige meerderheid (de minderheid is alzo door de meerderheid verbonden, zoals voorzien in art. 21) opdracht geven aan de Syndic om voor de administratieve en gerechtelijke overheden, de uitdrijving te vervolgen van gelijk welke eigenaar, huurder of bewoner ter welke titel ook, en die :

a) na twee aanmaningen van de Syndic, gegeven de tweede minstens veertien dagen na de eerste, steeds in overtreding zou blijven met een van de beschikkingen van inwendige orde van het gebouw.
b) in overtreding zou zijn met de beschikkingen betreffende het op een waardige en deftige wijze bewonen zoals voorzien in art. 46 hierna.

Artikel 25.

De beslissingen die na de beraadslagingen genomen worden zullen in een verslagschrift ingeschreven worden hetwelk in een speciaal in dubbel gebonden register zal ingelast worden, waarvan één exemplaar aan de zorgen van de Syndic of aan een eigenaar aangeduid door de algemene vergadering zal toevertrouwd worden en waarvan het andere zal toevertrouwd worden aan een Notaris, eveneens aan te duiden door de algemene vergadering.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

HOOFDSTUK III

BEHEER — ONDERHOUD — BEWONING

1. — BEHEER

Artikel 26.

Het beheer van het gebouw heeft betrekking, ter uitsluiting van de onroerende rechten die het voorwerp van hoofdstuk II uitmaken, op alles wat verband houdt met :

a) het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;

b) de dringende herstellingen aan de privatieve delen, wanneer de eigenaars verwaarlozen deze zelf uit te voeren en wanneer het uitblijven van de herstelling een nadeel voor het gebouw zou veroorzaken;

c) de wijze waarop het gebouw dient bewoond te worden;

d) de betrekkingen tussen de mede-eigenaars, aangaande hun wederzijdse rechten van bewoning;

e) de betrekkingen tussen de eigenaars en derden, eveneens aangaande het bewonen van het gebouw.

Artikel 27.

Het beheer wordt toevertrouwd aan een Syndic, te benoemen door de algemene vergadering.

Als Syndic kan een mede-eigenaar of een derde benoemd worden.

De Syndic is bezoldigd of niet volgens beslissing van de vergadering.

Hij wordt aangesteld voor een termijn van vijf jaar, maar kan ten allen tijde door de algemene vergadering afgezet worden.

Hij is altijd herkiesbaar.

Artikel 28.

Eenmaal de Syndic benoemd, is hij voor de duur van zijn functie de mandataris van al de eigenaars, zelfs van deze die bij zijn verkiezing afwezig of tegenstanders waren.

Hij is gelast met het algemeen beheer van het gebouw en met het onderhoud ervan. Onder zijn bevoegdheid vallen ook de algemene inkomsten en uitgaven, alsook het houden der boekhouding dezer inkomsten en uitgaven. Hij heeft ook als opdracht te waken over de bewoning van het gebouw derwijze dat het gebouw zijn aard en bestemming behoudt zoals hierboven uiteengezet werd.

De Syndic moet zorgen voor alle verzekeringen; hij is gelast met het nazicht der liften, van de centrale verwarming, van alle gemeenschappelijke leidingen en in het algemeen is hij gelast met alle beschikkingen van dit reglement, alsook van alle beslissingen van de algemene vergadering, uit te voeren of te doen uitvoeren.

Het is de Syndic die toezicht houdt over de concierge, die de concierge aanstelt of haar afzet.

Artikel 29.

De syndic moet een dossier bijhouden, waarin hij de namen en woonplaats der eigenaars inschrijft, alsook de exploten die hem zouden betekend worden, de herstellingen waarvoor hij opdracht geeft, deze die uitgevoerd worden en de opmerkingen die er aanleiding toe geven, de bemerkingen die hij aan de bewoners meent te moeten geven, en in het algemeen alle feiten die van aard zijn enige invloed uit te oefenen op het beheer van het gebouw.

Daarenboven moet hij een boek houden met de algemene inkomsten en uitgaven en een boek met de afzonderlijke rekening van ieder eigenaar.

Artikel 30.

De algemene vergadering kan één of meer toezichters aanduiden belast met het beheer van de Syndic na te zien in de loop van het jaar.

De Syndic is verplicht zijn registers, stukken en rekeningen, zonder verplaatsing mede te delen aan deze toezichters die afzonderlijk of gezamenlijk kunnen handelen.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

2. — UITGAVEN EN INKOMSTEN BETREFFENDE DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW

Artikel 31.

De Syndic heeft het beheer van een kas bestemd om alle lasten te betalen en alle ontvangsten te innen betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Deze kas wordt aangevuld door de stortingen door ieder mede-eigenaar te doen, in verhouding met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het bedrag en de datum van deze stortingen worden vastgesteld door de algemene vergadering.

Ieder jaar, gedurende de veertien dagen die de algemene vergadering voorafgaan, zal de Syndic zijn rekeningen, met de verrechtvaardigde stukken, ter beschikking houden van al de mede-eigenaars die er zonder verplaatsing inzage kunnen van nemen.

Deze inzage zal plaats hebben in een lokaal van het gebouw, en op de uren zoals de algemene vergadering zal aanduiden.

Onafgezien van de jaarlijkse afsluiting der rekeningen zal de Syndic, zes maand na de gewone algemene vergadering het overzicht der rekeningen mededelen aan ieder mede-eigenaar.

Bij middel van de fondsen die hij in kas heeft zal de Syndic betalen :

a) alle uitgaven veroorzaakt door de centrale verwarming;
b) het loon van de concierge, de verlichting van de plaatsen door de concierge bewoond, haar verbruik van water, gas en electriciteit, alsook de huur van de meters die daarvoor bestemd zijn;
c) de aankoop, het onderhoud en de herstelling van de toestellen bestemd voor het onderhoud en het reinigen van de gemeenschappelijke delen;
d) de verlichting der gemeenschappelijke delen en het water nodig om dit gedeelte te reinigen;
e) de aankoop en het onderhoud van het gemeenschappelijk mobilair, traplopers en dergelijke;
f) het reinigen van het gaanpad en gemeenschappelijke koer en eventueel hof;
g) de premies betreffende de verzekeringen waarvan sprake in § 5 hierna;
h) de belastingen die het gebouw in zijn geheel bezwaren en waarvan de bevoegde administratie zelf de verdeling tussen de eigenaars niet zou doen, alsook de belastingen die speciaal betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
i) het loon van de Syndic indien deze er recht op heeft;
j) in het algemeen alle uitgaven veroorzaakt door één of andere dienst waarvan, alhoewel hij ter beschikking gesteld werd van al de eigenaars, nochtans de een of de andere er meer gebruik kan van maken;
k) alle herstellingen die volgens hun belang, en zoals voorzien in § 3 hierna, door de Syndic alleen of door de algemene vergadering der eigenaars zullen bevolen zijn.

Om hem de mogelijkheid te verschaffen in te staan voor de gemeenschappelijke uitgaven, zal ieder der medeeigenaars aan de Syndic een voorschot betalen dat ongeveer overeenstemt met de lopende uitgaven van een trimester.

In geval van buitengewone uitgaven, zoals betaling van belastingen, verzekeringspremies, uitvoeren van werken, enz., zal de Syndic beroep doen op een bijkomende provisie.

Het vereffenen van de onkosten en uitgaven van het gebouw zal om de drie maand geschieden, ten laatste binnen de twintig eerste dagen der maanden januari, april, juli en october van ieder jaar.

Op voorhand zal de Syndic zijn rekeningen bezorgd hebben aan elke eigenaar, die hem zijn deel in de uitgaven terug zal betalen, teneinde het nodige voorschot terug te herstellen.

De Syndic zal zich in zijn hoedanigheid een bankrekening of een postcheckrekening nemen.

Alle verhandelingen van gelden zullen bij middel van deze rekening geschieden.

Zodra 25 % der kwotiteiten van het gebouw in bezit genomen zijn door de eigenaars, zullen de algemene onkosten, zoals loon der concierge, onderhoudskosten van alle gemeenschappelijke delen, enz., ten laste komen van al de eigenaars in verhouding van hun respectieve kwotiteiten. Wat betreft de verwarming is het vierde hoofdstuk van het algemeen lastenkohier van toepassing.

Indien een gebouw dat omschreven is door één basisakte opgericht wordt in meerdere blokken of gedeelten die op verschillende tijdstippen beëindigd zijn, dan zal voor elk van deze blokken of gedeelten een afzonderlijke gemeenschap gevormd worden en dit tot wanneer 25 % der kwotiteiten van de laatste opgerichte blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

Elke afzonderlijke gemeenschap zal de uitbatingskosten te haren laste nemen zodra 25 % der kwotiteiten van die afzonderlijke blok of gedeelte in bezit genomen zijn.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Artikel 32.

Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zal het bijdragend aandeel van ieder eigenaar in de kosten van verlichting van de trapzaal bepaald worden in verhouding van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de privatieve lokalen van het gelijkvloers en van de keldering uitgesloten zijn van gelijk welke tussenkomst in de lasten, onderhoud, vernieuwing, amortisatie, enz., voor alles wat betreft de liften en hun rechtstreekse of onrechtstreekse afhankelijkheden.

3. — HERSTELLINGEN

Artikel 33.

Volgens de belangrijkheid en hun dringend karakter worden de herstellingen in twee soorten onderverdeeld :

a) dringende herstellingen zoals deze uit te voeren aan de daken, dakgoten, aflopen, gemeenschappelijke leidingen van water, gas, electriciteit en van de centrale verwarming : deze worden uitgevoerd in opdracht van de Syndic, zonder verwijl en zonder dat de Syndic daarvoor iemand moet raadplegen;

b) nodige herstellingen doch evenwel niet dringend; deze worden uitgevoerd onder toezicht en in opdracht van de Syndic, doch eerst nadat de Syndic daarvan het bestek aan de algemene vergadering zal voorgelegd hebben en nadat dit bestek bij eenvoudige meerderheid zal goedgekeurd zijn.

Artikel 34.

Ieder maal dat het nodig zal zijn zullen de mede-eigenaars de toegang tot het privatief gedeelte van hun appartemen toelaten teneinde de nodige herstellingen aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Hetzelfde is van toepassing in geval van herstelling aan de private schouwpijpen die door andere appartementen lopen. Tenzij de kwestie dringend is zal deze toegang niet kunnen gevorderd worden gedurende de periode vanaf 1 juli tot 30 september van ieder jaar.

4. — ONDERHOUD

Artikel 35.

De schilderwerken aan de gevels, waarbij begrepen de ramen, vensterblinden en rolluiken, zullen uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

Geen enkel eigenaar mag zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering het initiatief nemen om zelf, en op zijne kosten, de ramen, rolluiken en de uitwendige kant van de inkomdeur van zijn appartement te doen schilderen.

Het schilderen, afwassen der muren, houtwerk en plafonds van de gemeenschappelijke delen van het gebouw zullen eveneens uitgevoerd worden door de zorgen van de Syndic ingevolge de beslissingen van de algemene vergadering.

5. — VERZEKERINGEN

Artikel 36.

De verzekering van alle gemeenschappelijke en privatieve gedeelten van het gebouw tegen brand, bliksemslag, ontploffingen veroorzaakt door gas, de ongevallen veroorzaakt door electriciteit, het eventueel verhaal van de ene tegen de andere van de bewoners van het gebouw, evenals het eventueel verhaal van geburen en anderen indien het zou voorkomen, dit alles zal door de zorgen van de Syndic afgesloten worden bij één en dezelfde maatschappij, te weten voor al de eigenaars voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en voor ieder van hen voor wat betreft zijn privatief gedeelte, het alles op basis van hetgeen zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen gekweten worden door de Syndic en verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun onverdeelde aandelen.

Het staat ieder eigenaar vrij om door de Syndic het bedrag der verzekeringen die hem speciaal aanbelangen te verhogen, in dat geval zal deze eigenaar de bijkomende premie die uit deze verhoging voortspruit, ten zijne laste nemen.

In dezelfde voorwaarden zal gezorgd worden voor een verzekering tegen arbeidsongevallen voor de concierge en eventueel voor de werklieden en andere dienstboden.

Het bedrag van deze verschillende verzekeringen zal eveneens bepaald worden door de algemene vergadering.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Artikel 37.

Bij afwijking van artikel 36 wordt bepaald dat indien het gebouw verzekerd is door Entreprises Amelinckx bij de verkoop der appartementen, de gemeenschap der eigenaars verplicht zal zijn deze verzekeringen over te nemen en de verschuldigde premies te betalen gedurende de periode voorzien in de afgesloten verzekeringskontrakten.

Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van de verschillende polissen die hem aanbelangen.

Artikel 38.

Ieder eigenaar is gehouden zelf zijn mobilair en alle voorwerpen die hem toebehoren en zich in het gebouw bevinden te laten verzekeren.

Indien iemand een beroep uitoefent dat speciale risico's bijbrengt, zullen deze ook moeten verzekerd worden.

De eigenaars die hun eigendom verhuren zullen aan hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's volledig te verzekeren.

Artikel 39.

In geval van onheil of ramp zal de vergoeding toegekend ingevolge de algemene polis, ontvangen worden door de Syndic in bijzijn van één der mede-eigenaars, daartoe aangeduid door een buitengewone algemene vergadering die terzelfdertijd de aanwending van deze fondsen zal aanduiden in afwachting van hun uiteindelijke en definitieve aanwending, dewelke als volgt zal geregeld worden :

a) Indien de vernieling slechts gedeeltelijk is zal de heropbouw geschieden onder toezicht van de Syndic die de werken zal betalen bij middel der vergoedingen.

Indien deze vergoedingen onvoldoende zijn om geheel de uitvoering der werken te betalen, zal het overige ten laste vallen van al de mede-eigenaars, in verhouding van de onroerende stoffelijke schade door ieder van hen ondergaan, volgens de bedragen die door de verzekeringsmaatschappijen voor deze schade vastgesteld zijn, en dit hetzij bij minnelijk akkoord, hetzij bij gerechtelijke beslissing, tenzij bij eventueel verhaal als naar recht.

Indien echter de kostprijs der werken minder bedraagt dan de vergoeding, zal de teruggave gedaan worden aan al de mede-eigenaars, eveneens in verhouding van de onroerende stoffelijke schade die zij ondergaan hebben.

b) In geval van totale vernieling zal de vergoeding aangewend worden om het gebouw terug op te richten, tenzij de buitengewone algemene vergadering er anders zou over oordelen, zoals dit voorzien is in art. 23.

In dit geval zal de vergoeding en de verkoopprijs van de grond en van de puinen verdeeld worden onder de eigenaars in verhouding van hun aandelen.

Artikel 40.

Zoals voorzien in art. 36 kan ieder eigenaar te zijnen koste een bijkomende verzekering aangaan, indien hij meent dat de algemene verzekering onvoldoende is of ook indien hij in zijn privatieve eigendom werken heeft doen uitvoeren die er de waarde van verhoogd hebben en hij daarvoor wenst verzekerd te zijn.

In geval van ramp zal de bijkomende vergoeding die uit deze speciale verzekering voortspruit voor haar geheel toekomen aan de verzekerde, en de schade die gedekt is door deze zelfde verzekering komt niet in aanmerking voor de berekening van de verdeling der andere vergoedingen.

6. — GEBRUIK VAN DE CENTRALE VERWARMING EN DE WARMWATERBEDELING

Artikel 41.

Alle mede-eigenaars van het gebouw moeten gebruik maken van de centrale verwarming en van de warmwaterbedeling.

Een vierde der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zal ten laste zijn der eigenaars in verhouding tot hun respectieve eigendomskwotiteiten, zelfs indien ze geen gebruik maken der centrale verwarming.

Drie vierden der kosten van brandstof voor de centrale verwarming zullen ten laste van de eigenaars vallen volgens de aanwijzingen der « warmteverdelers » of « warmtemeters » die op de radiatoren geplaatst

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

zijn, doch niet volgens de werkelijke verwarmingsoppervlakte der radiatoren, doch rekening houdend met een aanpassing op schaal van een type-verdiep, dat het 2e verdiep is en zonder inachtname van de verhoogde verwarmingsoppervlakte voor de hoogst gelegen appartementen en andere, zoals het hoogste verdiep, het gelijkvloers boven niet verwarmde kelders en/of garages, enz...

Deze vermelding is niet beperkend.

De garages komen niet tussen in de kosten der centrale verwarming.

GEBRUIK VAN DE LIFT

Artikel 42.

Het gebruik van de lift is voorbehouden :

1) aan de bewoners van het gebouw;
2) aan hun bezoekers;
3) aan de dienstboden van vermelde personen, indien zij hun meesters of de kinderen ervan vergezellen.

Artikel 43.

Alle goederen en colli's, van welke aard ook, mogen alleen vervoerd worden met de bijzondere goederen-lift of langs de trap en in geen geval langs de lift die voorbehouden is aan de personen.

Artikel 44.

Voor het gebruik van de lift en van de goederen-lift zullen de nodige instructies aangeduid worden op elke toegangsdeur.

Deze instructies zullen onder meer het maximum gewicht aanduiden voorzien voor deze toestellen, de te nemen voorzorgen voor hun goede werking, enz.

CONCIERGE

Artikel 45.

De concierge wordt aangenomen gedurende de afwerking door de aannemer en zal betaald worden door de « Entreprises Amelinckx » tot bij de inbezitname van ongeveer 25 % van de appartementen.

Vanaf dit ogenblik komt de concierge ten laste van de eigenaars, die vertegenwoordigd zijn door hun Syndic.

Van dan af is de concierge de ondergeschikte van de Syndic.

De concierge moet voor alles wat haar betreft handelen volgens de instructies haar door de Syndic gegeven; zij staat altijd onder de bevelen van deze laatste voor wat betreft de dienst in het gebouw.

De concierge heeft te zorgen voor de goede orde in het gebouw.

Alle overtredingen tegen huidig reglement zal de concierge aan de Syndic mededelen, die daarvan melding zal maken in het register voorzien in artikel 29 en daarover verslag zal uitbrengen aan de algemene vergadering.

De concierge is gelast met het reinigen en opkuisen van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw, van het voetpad, van de koer, eventueel de hof, alsook van de centrale verwarming.

Hij kan, indien hij het nodig oordeelt, zich door een ander laten helpen, doch alleen op zijn verantwoordelijkheid en op zijn kosten.

Hij moet alle omslagen en pakken bestemd voor één of andere der mede-eigenaars in ontvangst nemen en ze aan de bestemmeling overhandigen binnen de drie uur. In geval van afwezigheid van een eigenaar zal hij speciaal toezicht houden op zijn appartement en onmiddellijk de nodige maatregelen treffen indien hij iets abnormaals zou vaststellen.

INWENDIGE ORDE VAN HET GEBOUW

Artikel 46.

In het algemeen moeten alle mede-eigenaars vermijden alles wat van aard zou zijn de andere bewoners van het gebouw te hinderen : rumoer, gerucht, reuken, enz.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig moeten nagestreefd worden :

1) Kolen en hout dat één of ander der mede-eigenaars zou nodig hebben voor zijn persoonlijk gebruik moet geleverd en opgestapel worden in de kelders. Het overbrengen daarvan van de kelders naar de appartementen mag slechts gebeuren vóór 10 uur 's morgens en met de nodige voorzorg om de gangen en andere gemeenschappelijke delen niet te bevuilen.

Created with nitroPDF professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional