TEN JARE NEGENTIENHONDERD MEGEN EN ZEVENTIG
OP VYF JANUARI.

Voor Ons, Meester MARCEL DELODDER, doctor in de rechten, notaris te Rumbeke (thans Roeselare).

ZIJN VERSCHENEN :

1. De Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Immobiliën André Cloet" met zetel te Roeselare, Honzebrouckstraat, 21; opgericht bij akte verleden voor notaris Pieter Vander Heyde te Rumbeke (thans Roeselare) op acht oktober negentienhonderd zes en zeventig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes en twintig oktober daarna, onder nummer 3886-7, ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 92.179.

Hier vertegenwoordigd door de heer Andreas-Jules CLOET, handelaar in onroerende goederen, wonende te Roeselare, Honzebrouckstraat, 21, handelende in zijn hoedanigheid van enige en statutaire zaakvoerder der vennootschap.

Hierna ook genoemd "DE ONDERNEMER".

2. Mevrouw Margareta-Maria-Flora VANDEN BERGHE, zonder beroep, geboren te Roeselare op tien mei negentienhonderd twee en twintig, echtgenote van de heer Gustaaf-Albert DE MOT, apoteker, geboren te Hamme op acht en twintig oktober negentienhonderd vijftien, wonende te Roeselare, Stationsdreef, 68.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel met bedongen afwijkingen, ingevolge huwelijkscontrakt verleden voor notaris Pieter Devos, destijds te Rumbeke op een en twintig mei negentienhonderd twee en veertig, gewijzigd bij akte verleden voor de ondergetekende notaris op twintig juni negentienhonderd acht en zeventig, gehomologeerd bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Kortrijk op drie november negentienhonderd acht en zeventig.

Dewelke verschijners ons notaris hebben uiteengezet hetgeen volgt :

I. Mevrouw Margareta Vanden Berghe is eigenares van de hierna beschreven onroerende goederen :

STAD ROESELARE :

1. Hendrik Consciencestraat, 24 :

Een perceel grond, ten kadaster bekend of het geweest eerste afdeling, sektie A nummer 359/W/3 voor een grootte van één are tien centiaren (01 a 10 ca) waarop zich voorheen het woonhuis bevond, dienstig voor herberg genaam "de Stad Doornik", thans gesloopt.

2. Hendrik Consciencestraat, 26 :

Een perceel grond, ten kadaster bekend of het gewees eerste afdeling, sektie A nummer 359/i/3 voor een grootte van tachtig centiaren (00 a 80 ca), thans gesloopt.

Het geheel palende of gepaald hebbende : Noord-West de Hendrik Consciencestraat; Noord-Oost en Zuid-Oost : Paul De Ryckere-Declercq, Brussel; en Zuid-West : de Jan Mahieustraat.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Het goed Consciencestraat, 24, behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Joseph-Jules-Alphonse-Emile Vanden Berghe, zonde

A 136527

beroep, weduwnaar van mevrouw Flore-Maria Moerman te Roeselare ingevolge schenking door zijn oom de heer Jules Vanden Berghe, zonder beroep te Rumbeke, blijkens akte verleden voor notaris Devos te Rumbeke op negen juni negentienhonderd vijf en twintig.

Het goed Consciencestraat, 26, behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Joseph Vanden Berghe voornoemd, ingevolge schenking hem gedaan door zijn tante Mevrouw Maria-Louisa Vanden Berghe, zonder beroep te Rumbeke, blijkens akte verleden voor notaris Devos te Rumbeke op drie en twintig juni negentienhonderd vijf en twintig.

Bij akte verleden voor notaris Yves Ameye te Roeselare op twee juni negentienhonderd twee en zeventig, overgeschreven te Kortrijk, tweedekantoor op twaalf juni daarna, boek 770 nummer 16, deed de heer Joseph Vanden Berghe voornoemd schenking van voorschreven goederen aan zijn acht kinderen met name Vanden Berghe :
1) Juffrouw Godelieve-Maria-Joseph-Flora, kloosterlinge te Sijsele; 2) Mevrouw Maria-Josephina-Flora-Emilia, zonder beroep, weduwe van de heer Jules Peene te Rumbeke; 3) de heer Joseph-Jeroom-Maria, handelaar te Roeselare; 4) Juffrouw Anna-Maria-Josephina-Julia, zonder beroep te Roeselare; 5) Mevrouw Maria-Antonia-Joseph-Arthur-Flora, zonder beroep, echtgenote van de heer Albrecht Vanden Berghe, nijveraar te Marke; 6) Mevrouw Josephine-Maria-Theresia-Flora, zonder beroep, echtgenote van de heer Pieter De Coster, chirurg te Kortrijk; 7) Mevrouw Flore-Margareta-Maria, zonder beroep, weduwe van de heer Germain Mulliez te Roeselare; en 8) Mevrouw Margareta, verschijnster voornoemd.

Bij zelfde akte werden voorschreven goederen aanbedeeld aan Mevrouw Margareta Vanden Berghe voornoemd voor de geheelheid volle eigendom.

II. Bij akte verleden voor de ondergetekende notaris op veertien juli negentienhonderd acht en zeventig, overgeschreven te Kortrijk, tweede kantoor op een en dertig juli daarna, boek 1809 nummer 1, heeft Mevrouw Margareta Vanden Berghe voornoemd, verzaakt ten voordele van de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Immobiliën André Cloet", aan het recht van natrekking haar toekomende ingevolge de artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen die "de ondernemer" zinnens is op te richten op voorschreven grond, en heeft zij tevens toelating tot bouwen verleend aan de ondernemer.

Een expeditie van deze akte zal aan onderhavige basis-akte worden gehecht.

III. Doch de verzaking aan het recht van natrekking waarvan sprake hiervoor, heeft geen betrekking op de volgende aandelen in de grond :
- de HONDERD VIJF EN ZESTIG/DUIZENDSTEN (165/1.000sten) bestemd om verbonden te worden aan het privatief op de vierde verdieping van het op te richten appartementsgebouw;
- de TWINTIG/DUIZENDSTEN (20/1.000sten) bestemd om verbonden te worden aan de garage nummer vijf (5) met aanpalende bergplaats op het gelijkvloers.

Partijen verklaren, en verzoeken ons notaris hen akte te verlenen, dat in tegenstelling tot hetgeen vermeld in vorenberoepen akte van ons ambt van veertien juli negentienhonderd acht en zeventig, de verzaking aan het recht van natrekking door mevrouw Margareta Vanden Berghe in voordeel van de ondernemer, enkel slaat op de kwotitaiten in de grond bestemd om verbonden te worden met de privatieven op de eerste, tweede en derde verdiepi en op het gelijkvloers, met uitzondering evenwel wat het gelijkvloers betreft van de garage hierna aangeduid als garage nummer vijf (5) met de eraanpalende berging. Zelfde verzaking aan het recht van natrekking slaat aldus niet op de kwotiteiten in de grond die, zoals hierna zal worden bepaald, bestemd zijn om in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid verbonden te worden me de garage nummer vijf (5) op het gelijkvloers en de aanpalende b ging en het privatief op de vierde verdieping.

Mevrouw Margareta Vanden Berghe zal aldus ingevolge natrekking eigenares zijn van het privatief op de vierde verdieping, van de garage nummer vijf (5) en de eraan palende berging, met natuurlijk de duizendsten in de gemene delen, waaronder de grond, die eraan verbonden zijn, zoals hierna zal bepaald worden.

De ondernemer verklaart dan ook voor zoveel nodig afstand te doen van de uitwerkselen van de verzaking aan het recht van natrekking in zijn voordeel gedaan door mevrouw Margareta Van den Berghe voornoemd, bij voormelde akte van veertien juli negentienhonderd acht en zeventig, DOCH ENKEL voor zoveel het betreft de garage nummer vijf (5)(en de eraan te hec:lees) met aanpalende berging op het gelijkvloers, en de eraan te hechten kwotiteiten in de grond, zoals hierna zal worden bepaald. -

IV. Op de hiervoor beschreven grond heeft de ondernemer beslist een appartementsgebouw op te richten genaamd : Residentie Monica, volgens de plannen opgemaakt door de heer Nico Anseeuw, architekt te Roeselare, Onze Lieve Vrouwmarkt, 20.

Het gebouw bestaat uit :
- een gelijkvloers;
- vier verdiepingen;
- een technische verdieping.

Deze plannen, die hierna zullen beschreven worden, en die aan deze akte zullen gehecht blijven, werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Roeselare op drie april negentienhonderd acht en zeventig, gewijzigd bij beslissing van een en twintig augustus negentienhonderd acht en zeventig.

Deze beide bouwvergunningen die de referte dragen 548.504/78, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven.

De ondernemer verbindt er zich toe, het gebouw, voorwerp van onderhavige akte opte richten volgens de hiernavermelde plannen en met inachtneming van de door de Stad Roeselare opgelegde voorwaarden.

De verschijners hebben het inzicht afzonderlijk de privatieven te verkopen, samen met het onverdeeld deel in de gron en de gemene delen van zelfde gebouwenkompleks.

A 136525

Tweede

MVB

A.C.

Iedeprivatief zal de exklusieve eigendom zijn van zijn eigenaar met als accessorium een fraktie in de gemene delen waaronder de grond.

De verkoop zal geschieden naargelang de mogelijkheden hetzij vóór de aanvang der bouwwerken, hetzij tijdens de beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privatief volledig afgewerkt of in ruwbouw.

De verschijners verzoeken ons te akteren dat het hun wil is reeds vanaf heden het voorschreven perceel grond en het op te richten gebouwenkompleks te stellen onder het bijzondere regiem van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht en gedwongen onverdeeldheid, zoals voorzien door artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig).

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het flatgebouw zal gesplitst zijn in enerzijds privatieven waarop de eigenaar een privatief en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen en anderzijds gemene delen of zaken welke zullen toebehoren in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven, gezamenlijk elk voor de fraktie hierna bepaald.

Het volgend reglement bepaalt de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven, dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welken titel onverdeelbaar verbonden.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms- of genotsrecht, huurovereenkomst inbegrepen zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkele feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichting medebrengen al de voorschriften ter zake stipt na te leven.

PLANNEN.

En dadelijk heeft de verschijners ons overgemaakt om als bijvoegsel gehecht te blijven aan onderhavige akte drie plannen waarvan de opsomming volgt en die "ne varietur" ondertekend worden door de verschijners en door ons, notaris.

PLAN 1 : geeft het grondplan aan van de onderscheidene bouwlagen, namelijk het gelijkvloers, de vier verdiepingen en de technische verdieping, alsmede het plan van fundering en riolering.

PLAN 2 : geeft de dwarsdoorsnede A - 1 en de langsdoorsnede aan van het gebouw.

PLAN 3 : stelt de gevels voor van het gebouw, kant Hendrik Consciencestraat / De Coninckplaats en kant Jan Mahieustraat, alsmede de inplanting en de ligging van het gebouw.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

In algemene zin zijn als gemene delen te beschouwen de grond en alle gemene delen en elementen aangeduid als gemeenschappelijk in de basis-akte en namelijk de lokalen, gedeelten en elementen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik of voor gemeenschappelijke benuttiging door de.mede-eigenaars.

Volgens de hierboven vermelde plannen bestaat het op te richten gebouw uit zeven autobergplaatsen en zeven appartementen, die ieder een afzonderlijke eigendom zullen uitmaken, met als aanhorigheid een fraktie van de gemene delen waaronder de grond, die voor gemeen gebruik van de verschillende eigendommen zullen zijn. De verdeling van het gebouw is uitgevoerd overeenkomstig voormelde plannen en de hiernavolgende beschrijving.

A. GELIJKVLOERS.

a).gemene delen : inkom, lokaal voor het huisvuil, traphall en trap, lift en liftkoker, en bergplaats voor de telle van elektriciteit en dergelijke en lokaal voor de elektrische kabine.

b) privatieve delen :

1. twee dubbele garages uitgevende Jan Mahieustraat : deze garages zijn twee per twee ommuurd en hebben twee per twee een gemeenschappelijke toegangspoort. Deze garages zijn op het plan genummerd van één tot en met vier, de garage uiterst rechts gezien vanuit het standpunt van iemand die vanop de Jan Mahieustraat naar het gebouw kijkt, draagt het nummer één.

2. één individuele garage uitgevende op de Jan Mahie straat, op het plan aangeduid met het nummer vijf, met aanpalend bergplaats;

3. één individuele garage op de hoek van de Jan Mahi straat en de Consciencestraat, op het plan aangeduid met het nummer zeven.

4. één individuele garage uitgevende op de Conscienc straat, op het plan aangeduid met het nummer zes.

B. EERSTE VERDIEPING.

a) gemene delen : lift en liftkoker, trap- en trapha

b) privatieve delen : twee appartementen, één apparte.ment.vormende.de.hoek.van.de.Consciencestraat en de Jan Mahieustraat en één appartement kant Jan Mahieustraat. -

.....Het.appartement.op.de.hoek.Consciencestraat en Mahieu straat draagt het nummer I - 1 en het appartement kant Mahieu.straat.het.nummer.I.-.2. (I-1-een en I-2-twee)

1. Het appartement I - 1 bestaat uit.: gang met vestiaire en vui niskoker, badkamer met water-closet, living met terras, keuken m .terras,.bergplaats.en.twee.slaapkamers.waarvan één met terras.

2. Het appartement I - 2 bestaat uit : gang met vestiaire en vuil.niskoker,.badkamer.met.water-closet,.twee.slaapkamers, living met terras, keuken en bergplaats.

C. TWEEDE.VERDIEPING.

.....De.tweede.verdieping.is.volledig identiek aan de eerste verdieping.

.....De.twee.appartementen.worden.genummerd als volgt : Het appartement op de hoek Consciencestraat en Mahieustraat draag het nummer II - 1 en het appartement kant Mahieustraat het nummer II - 2. (II-1-een en II-2-twee)

A 136523

D. DERDE VERDIEPING.

De derde verdieping is eveneens volledig identiek aan de eerste verdieping. (III - 1 - een en III - 2 twee)
Het appartement op de hoek van de Consciencestraat en Mahieustraat draagt het nummer III - 1 en het appartement kant Mahieustraat he nummer III - 2.

E. VIERDE VERDIEPING.

a) gemene delen : trap en traphall, lift en liftkoker
b) privatieve delen : één appartement genummerd IV, en bestaande uit : living met terras, bureel met terras, keuken met terras, gang met vestiaire, bergplaats uitgevende op de gang, watercloset, bergplaats met vuilniskoker uitgevende in de keuken, badkamer, twee slaapkamers waarvan één met terras en bergplaats uitgevende op dit laatste terras. (De vuilniskoker wordt niet aangebracht)

F. TECHNISCHE VERDIEPING.

De technische verdieping bestaat volledig uit gemene delen namelijk : trap met traphall, machinekamer voor de lift en een berging. De ondernemer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om deze technische verdieping niet aan te brengen, gezien het ingevolge de hydraulische werking van de lift niet noodzakelijk blijkt - Verzending goedgekeurd

TABEL MET AANDUIDING VAN HET AANDEEL VAN ELK DER PRIVATIEVE DELEN IN DE GEMENE DELEN.

Het geheel gebouwenkompleks bevat privatieve delen waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft en gemene delen of zaken, daarbij begrepen de grond, waarvan de eigendom gezamenlijk toebehoort aan alle eigenaars van privatieven, elk voor een onverdeeld deel of fraktie, zoals hieronder opgegeven.

Het geheel der gemene delen wordt onderverdeeld in DUIZEND/DUIZENDSTEN (1.000/1.000sten).

De aanbedeling hierna zal nooit mogen gewijzigd worden, wek waardeverschil er ook moge komen te ontstaan tussen de verscheidene privatieven tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwingen, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering genomen met algemeenheid van stemmen.

1. GELIJKVLOERS.

- aan de garages één, twee, drie, vier en zes worden ieder toebedeeld VIJFTIEN/DUIZENDSTEN (15/1.000sten) hetzij in totaal VIJF EN ZEVENTIG/DUIZENDSTEN..... 75
- aan de garage nummer vijf worden toebedeeld TWINTIG/DUIZENDSTEN..... 20
- aan de garage nummer zeven worden toebedeeld TWINTIG/DUIZENDSTEN (20/1.000sten)..... 20

2. Op de eerste verdieping :

- aan het appartement I - 1 : HONDERD VIJF EN TWINTIG/DUIZENDSTEN..... 125
- aan het appartement I - 2 : HONDERD VIJFTIEN/DUIZENDSTEN..... 115

3. Op de tweede verdieping :

- aan het appartement II - 1 : HONDERD VIJF EN TWINTIG/DUIZENDSTEN..... 125
- aan het appartement II - 2 : HONDERD VIJFTIEN/DUIZENDSTEN..... 115

4. op de derde verdieping :

- aan het appartement III - 1 : HONDERD VIJF EN TWINTIG/DUIZENDSTEN..... 125

- aan het appartement III - 2 : HONDERD VIJFTIEN/DUIZENDSTEN..... 115

5. Op de vierde verdieping :

- aan het appartement IV : HONDERD VIJF EN ZESTIG/DUIZENDSTEN..... 165

Hetzij in totaal : DUIZEND/DUIZENDSTEN..... 1.000,

Na deze uiteenzetting hebben de verschijners ons verzocht de basis-akte op te stellen van het gebouwenkompleks voorwerp dezer akte.

HOOFDSTUK I - BASIS-AKTE.

ARTIKEL 1 - BASIS-AKTE - LASTENKOHIER - REGLEMENT VA MEDE-EIGENDOM - PARTICULIER LASTENKOHIER.

a) Onderhavige basis-akte bevattend het lastenkohier het particulier lastenkohier, het reglement van mede-eigendom en de precieze plannen, vormen samen met de verkoopsovereenkomst, de authentieke verkoop-akte en de beknopte beschrijving der werken de wet onder partijen.

b) Ingeval van tegenspraak of onverenigbaarheid tuss één der bedingen bevat in de hierboven aangehaalde dokumenten, zijn het de bedingen van de verkoopsovereenkomst of de authentie ke verkoop akte die voorrang hebben en aldus van toepassing zijn

c) Er is echter uitdrukkelijk overeengekomen dat iedere clausule van de basis-akte, het lastenkohier, het regleme van mede-eigendom, de verkoopsovereenkomst en de authentieke ver koopakte die tegenstrijdig zou zijn aan de beschikkingen van de wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig, tot regelin van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijn de woningen alsmede van het Koninklijk Besluit van een en twinti oktober negentienhonderd een en zeventig, tot uitvoering van bepaalde artikelen van gezegde wet, zal beschouwd worden als niet geschreven, voor zover echter de overeenkomsten tussen partijen onder toepassing vallen van deze wet.

d) Moest een vertaling in het frans van onderhavige basis-akte opgesteld worden, dan zal bij verschil van mogelijke interpretatie, enkel deze nederlandse tekst van toepassing zijn.

ARTIKEL 2 - VOORBEHOUD OVERHEIDSEISEN.

Het gebouwenkompleks is opgericht op een perceel gro zoals beschreven in onderhavige basis-akte.

De mogelijkheid dat door de bevoegde overheid schikkingen opgelegd worden in verband met openbare wegenis of andere regelingen waardoor rechten zouden dienen afgestaan te worden op een gedeelte van voorschreven perceel grond kunnen de verschijne voor de noodzakelijkheid stellen om met zelfde overheid sommige schikkingen te nemen.

In dit geval en door het enkel feit van hun aankoop, geven de kopers onherroepelijk mandaat aan de verschijners om deze schikkingen te nemen, die kunnen bestaan in een afstand van grond, kosteloos of vergeld, een ruiling, een huurrecht, de vestiging van eender welk zakelijk recht.

A 136521

Dit onherroepelijk mandaat geeft aan de verschijners het recht om alle voorwaarden te stipuleren die zij nuttig achten, alle akten hieromtrent te ondertekenen, alle stukken, plannen, lastenkohieren en andere dokumenten in verband met de akte te ondertekenen, alle sommen te ontvangen en er geldige kwijting van geven, volmachten te geven, handlichting te verlenen enzomeer dit alles wel te verstaan in naam en voor rekening van het geheel der kopers.

ARTIKEL DRIE - BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN.

A. Algemeen :

De privatieve loten en hun onverdeeld deel in de gemeenschappelijke delen (bouwwerken en grond) worden aan de kopers verkocht met de voordelen en lasten van alle erfdienstbaarheden die eraan zouden kunnen gehecht zijn, zo aktieve als passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende waarmee ze zouden bevoordeligd of bezwaard zijn. De kopers kunnen deze te hunnen voordele laten gelden of zich ertegen verzetten, doch alles op eigen risico, zonder tussenkomst(of:lees) van of verhaal tegen de verschijners.

B. Leidingen :

Alle leidingen van water, gas en elektriciteit, alle ontlastingsbuizen, alle eventuele verluchtingen en in het algemeen alle kanalisaties, niets uitgezonderd noch voorbehouden, mogen geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen, in de privatieve delen, in de eventueel voorbehouden ruimten, in alle mogelijke privatieve delen, op de wijze die souverein door de verschijners vastgesteld worden.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen en bezoekkamers, die technisch noodzakelijk en/of onontbeerlijk zijn. De kopers en gebruikers kunnen hiervoor geen enkele vergoeding eisen en dienen steeds vrije toegang te verlenen tot hun privatief om de werken mogelijk te maken die zouden noodzakelijk zijn voor deze leidingen, buizen en kanalisaties.

C. Elektriciteitskabine - Gasverdeling :

Indien de verdelingsmaatschappij van elektriciteit, de installatie zou vorderen, in de gebouwen of op de terreinen van een verdelingspunt of transformatie-apparatuur van elektriciteit wordt door de kopers aan de verschijners hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen.

De lokalen waar dergelijke apparatuur geinstalleerd wordt, behoren tot de gemeenschappelijke delen maar kunnen nooit aangewend worden door de individuele eigenaars. Alleen de verdelingsmaatschappijen hebben er vrije toegang en wel op ieder ogenblik.

De inhoud van deze lokalen blijft aldus exklusieve eigendom van de verdelingsmaatschappij die eveneens de onderhoudslast draagt.

Wanneer zelfde verdelingsmaatschappijen zouden overgaan tot de verwerving van eender welk recht, zullen de verschijners de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in hun eigen

voordeel, zonder iets te moeten afstaan aan de individuele eige naars.

D. Indien er mogelijkheid bestaat tot aanbouwen zull de verschijners of hun rechtsopvolgers steeds het recht hebben de prijs wegens het mandelig maken van muren of zijgevels. Zij alleen zullen overgaan tot uitmeting en schatting van alle of va een gedeelte van de muren. Zij alleen zullen gerechtigd zijn de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verl nen; Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de verschijners verantwoordelijk zouden zijn of moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels. De eigenaars verplichten zich onvergoed hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid. (Vergoeding aan de verschijners elk voor de helft)

E. Er wordt ook bepaald, ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privatief zowel heersend als lijdend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen of gevels, dit met het oog op de verhuizing van meubels of mobilaire voorwerpen naar en van de verscheidene privatieven

Ieder privatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelat worden. Toegang zal dienen gegeven te worden, door de privatieve tot de terrassen en balkons, in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van meubels en mobilaire voorwerpen, alles op eigen verantwoordelijkheid van degene die de overbrenging doen.

ARTIKEL VIER. DAKTERRAS - VERWARMING - ERFDIENSTBAARHEID.

A. De eigenaar of bewoner van het appartement nummer IV op de vierde verdieping heeft het exclusieve genot en gebruiten titel van erfdienstbaarheid eeuwig en onvergeld van het terras aangelegd op het dak boven het appartement nummer III - 2 aansluitend bij zijn privatief. Hij zal zich dienen te onthoude van alle daden of activiteiten die schade zouden kunnen berokkenen aan de bedaking. Het gedeelte van dit dak dat aldus als terras is aangelegd, is belast met een erfdienstbaarheid van toegan en betreding ten voordele van het privatief dat er het genot va heeft.

Wie het genot heeft van voormeld dakterras dient ste te waken over de dichtheid van de dakbekleding gelegen onder ze de dakterras. Het onderhoud ervan is ten uitsluitende laste van de genieters. Het herstellen van het dak zelf wat de dichtheid betreft, zal als gemene last beschouwd worden tenzij bewezen is dat de schade de fout is van de gebruiker van het terras.

Daarnaast zijn alle niet privatieve delen der bedakin slechts toegankelijk in geval van verhuizing, onderhoud en/of ramp.

B. Betreffende het lokaal op het gelijkvloers, aangeduid als "elektrische cabine" (tussen de bergplaats voor de tellers en de garages 1 en 2) weze nog het volgende opgemerkt :

A 136572

dit lokaal voor de elektrische cabine heeft twee toegangsdeuren waarvan één uitgeeft op de garage nummer één. Dezelaatste toegangsdeur is noodzakelijk om de vereiste transformatie-apparatuur te kunnen in- en uitbrengen. De eigenaar en/of gebruiker zal dan ook telkens dit nodig is vrije doorgang moeten verlenen, ten titel van erfdienstbaarheid, eeuwig en onvergeld, alover zijn autostandplaats, en zal daartoe zijn voertuig moeten weghalen telkens dit van hem gevorderd wordt voor werken aan gezegde elektrische cabine.

C. Verwarming- warm water : deze zullen geschieden door middel van een individueel systeem voor elk privatief; de kosten die erop betrekking hebben zullen rechtstreeks door iedere eigenaar of bewoner betaald en gedragen worden.

ARTIKEL VIJF - PRIVATIEVE DELEN.

Zijn het voorwerp van privatieve eigendom, de delen van het gebouwenkompleks die tot uitsluitend gebruik gesteld worden van een mede-eigenaar.

De privatieven bestaan uit de vormgevende delen van het eigenlijke privatief met uitsluiting van de gemene delen.

Zijn aldus privatief, zonder dat onderstaande lijst beperkend weze, alle samenstellende delen der individuele kavels en hun privatieve afhangen, binnen zelfde privatieven, zoals :
- de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegens en andere bekledingen);
- de bekleding der muren en plafonds met de versieringen;
- de vensters en ramen en eventueel de rolluiken;
- de binnenmuren en binnenafsluitingen ter uitzondering van de kolonnen en balken in beton en de dragende muren;
- ~~de toegangsdeuren, de binnedeuren, de~~ deuren der privatieve afhangen;
- de installatie voor verwarming, warm water en alle accessoria;
- het schrijnwerk, sanitaire installaties en verwarmingsinstallaties;
- de leidingen van warm en koud water, gas en elektriciteit, verwarming tot exklusief gebruik van het privatief, voor het deel dat zich bevindt in het bediende privatief;
- de tellers tot gebruik van een enkel privatief.

Zijn eveneens privatief de bijhorigheden tot gebruik der privatieven en die zich buiten deze privatieven bevinden zoals :
- de bel-installatie aan de ingangsdeur;
- de brievenbussen in de inkom;
met uitzondering echter van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

De garages nummers één en twee enerzijds en drie en vier anderzijds hebben ieder een gemeenschappelijke toegangspoort (rolpoort). Deze poorten behoren eveneens tot de privatieve delen en behoren toe aan de respektievelijke eigenaars van deze vier garages, ieder voor de helft. Zij zullen ook elk voor de helftinstaan voor het onderhoud en de eventuele herstelling van hun respektievelijke poort.

ARTIKEL ZES - GEMENE DELEN.

Zijn gemeenschappelijk alle delen van het gebouwen-

kompleks die bestemd zijn tot gebruik van alle privatieven of va zekere onder hen, namelijk, en zonder dat onderstaande lijst beperkend weze, en voor zover deze elementen voorzien zijn in onderhavige gebouwenkompleks:

- de grond, bebouwd en onbebouwd, de funderingen en de zware muren;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de gangen;
- de bouwwerken van de terrassen, balkons en de toegangsstroken tot de garages;
- de toegang tot het gebouwenkompleks, daarin begrepen de toegangen tot de garages en de poorten en afsluitingen dezer toegange
- de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmondingen van de schoosteenpijpen;
- het betongeraamte;
- de bedaking en alle bouwwerken en hun goten en afvoerbuizen;
- alle afvoerbuizen van vuil water en de verluchtingsapparaten;
- de elektriciteits- en water-leidingen; de leidingen voor telefoon, radio en televisie;
- het trappenhuis en trappen;
- de komplete installaties van liften en aanhorigheden;
- de gemene bergplaatsen en dienstlokalen;
- de inrichtingen voor tellers;
- de parlofoon, deur-opener en inkombellen aan de gemene inkom, in het deel tot gemeenschappelijk gebruik.

De uit onverdeeldheidtreding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden, daar het gaat om een noo zakelijke en gedwongen onverdeeldheid;

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard worden met enig zakelijk recht, of in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve eigendom en dan slechts t beloop van het aandeel afhangend van deze privatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privatieve eigendom bezwaart uit volle recht het aandeel in de gemene delen dat van die privatieve eigendom afhangt.

ARTIKEL ZEVEN - INTERPRETATIE - REGEL.

In geval van twijfel dienen aanzien te worden als gene delen al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestand deel afhangt van de gedeelten hierboven opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van een of meer eigenaars en al gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

HOOFDSTUK II - PARTICULIER LASTENKOHIER.

ARTIKEL ACHT.

De hierboven uitgedrukte oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd, al overtrof het verschil in min-of meer, zelfs meer dan één/twintigste deel. Dit verschil in voordeel of nadeel van de kopers, zonder enige vergoeding noch schadeloosstelling.

De kopers zullen vanaf het verlijden der notariële akte alle lasten dragen die op het verkochte goed kunnen gelegd

A 136570

worden. Zij zullen het genot en het vrij gebruik hebben na de volledige betaling van de koopsom.

ARTIKEL NEGEN - OPLEVERING DER WERKEN.

A. Oplevering der privatieve delen :

a) De oplevering der privatieve delen bevat een voorlopige oplevering en een definitieve oplevering.

Iedere oplevering maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal ondertekend door beide partijen, tenzij in de gevallen voorzien onder f) en g) hieronder.

De definitieve oplevering van een appartement of studio kan slechts geschieden, minstens één vol jaar na de voorlopige oplevering en voor zover er intussen reeds werd overgegaan tot de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen, daarin begrepen de toegangen, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

b) De voorlopige oplevering heeft niet uitsluitend tot doel de beëindiging der werken vast te stellen, maar dekt eveneens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige oplevering.

c) De waarborgtermijnen voorzien door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek vangen aan vanaf de voorlopige oplevering.

d) De verkoper zal de koper uitnodigen tot de opleveringen.

e) De weigering tot oplevering zal door de koper genotifieerd worden binnen de vijf dagen en vóór iedere inbezitname, met opgave van de redenen, en per aangetekend schrijven gericht aan de verkoper.

f) De koper die de privatieven in gebruik genomen heeft, wordt verondersteld stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaard te hebben.

g) De koper wordt verondersteld de werken te aanvaarden, ten voorlopigen of ten definitieven titel, naargelang het geval, wanneer hij geen gevolg geeft aan het geschreven verzoek van de verkoper om over te gaan tot de oplevering op een door de verkoper bepaalde dag, en dit binnen de vijftien dagen die volgen op een uitnodiging hem per deurwaardersexploot gestuurd door de verkoper.

De kosten van betekening en vaststelling zijn in laatstgenoemd geval ten laste van de koper.

h) Kunnen niet beschouwd worden als hindernis voor de voorlopige aanvaarding :

- de eventueel nog uit te voeren afwerking van parketvloeren, tegelbevloering, bepleisteringen en andere afwerkingen die een normale bewoning niet verhinderen;
- de proeven nog te doen voor liftinstallaties en verwarmingsinstallaties;
- de kleine nog uit te voeren werken.

i) Bij ontstentenis van akkoord der partijen over de oplevering der werken, zal het geschil onderworpen worden aan de scheidsrechterlijke beslissing van een deskundige, in akkoord aangesteld door de partijen of bij niet-akkoord door de Vrede-

rechter van het Kanton der ligging der gebouwen, op rekwest van een der partijen.

De deskundige zal zijn verslag geven binnen de derti dagen na zijn aanstelling, zoniet zou in zijn vervanging kunnen voorzien worden.

De kosten van de deskundige worden steeds gelijk ver deeld tussen de partijen. De beslissingen van de deskundige is niet vatbaar voor beroep.

B. Oplevering der gemene delen :

De oplevering der gemene delen bevat een voorlopige oplevering een een definitieve oplevering.

De voorlopige oplevering heeft niet enkel tot doel d vaststelling van de beëindiging der werken maar slaat eveneens op de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik der voorlopig oplevering.

De zaakvoerder of syndicus zal gemachtigd zijn en za de verplichting hebben over te gaan namens de gemeenschap, tot de oplevering der gemene delen van het gebouwenkompleks.

ARTIKEL TIEN. VERGOEDING VOOR VERTRAGING.

Bij gebreke aan aflevering van het privatief deel in de gewone staat van bewoonbaarheid, binnen de gestelde termijn, en behoudens overmacht, zal de koper recht hebben op een schade loosstelling en verwijlintresten, die samen forfaitair bepaald worden op een/twaalfde van vijf procent netto van de koopsom va het appartement, per volledige maand vertraging.

Deze schadeloosstelling en intrestvergoeding zal doc de ondernemer verschuldigd zijn, met uitsluiting echter van all andere mogelijke eisen, vanaf een ingebrekestelling per aangete kend schrijven gericht aan de ondernemer. De koper zal in geen geval de nietigheid van de overeenkomst kunnen inroepen wegens vertraging in de aflevering.

De uitnodiging om over te gaan tot de voorlopige opl vering stelt een einde aan de termijn van vertraging.

ARTIKEL ELF - SUBROGATIE.

De koper zal, door het enkel feit van de aankoop gesubrogeerd zijn in de rechten en plichten voortvloeiend uit onderhavige akte en haar bijvoegsels. Alle bedingen strijdig met de beschikkingen van de wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig, en het Koninklijk Besluit van een en twintig oktober negentienhonderd een en zeventig, zullen steeds geacht worden als niet-geschreven en derhalve nietig zijn voor zover het uiteraard gaat over privatieven voor bewoning bestemd.

ARTIKEL TWAALF - VERGOEDING VOOR KOOPVERBREKING.

Wanneer de koper zijn verplichtingen niet naleeft en daardoor het kontrakt geresilieerd wordt in zijn nadeel zal hij gehouden zijn aan de verschijner te vergoeden alle kosten, rech ten, erelonen, taksen en boeten, waarvan laatstgenoemde het bewijs zal kunnen aanbrengen.

Daarenboven zal, in toepassing van artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek, de koper gehouden zijn van rechtwege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire en onverminderlijke

BELGIQUE 150 F BELGIE

A. 136568

Zevende Blad

A.C.

vergoeding te betalen aan de verschijner, ten bedrage van tien procent van het totale koopsom.

ARTIKEL DERTIEN - LENING - DELEGATIE.

Wanneer de koper een lening opneemt met als zakelijk waarborg het door hem gekochte onroerend goed, zullen de geleende bedragen, tot het bedrag dat nog schuldig blijft aan de verschijner, het voorwerp moeten uitmaken van een onherroepelijke delegatie ten voordele van de verschijners. In dit geval verbindt de koper er zich toe, alle schikkingen te nemen om deze delegatie tegenstelbaar te maken aan zijn schuldeiser.

Alle kosten voortvloeiend uit de niet-naleving zijner verplichtingen zijn ten laste van de koper.

Alle kosten van konventionele inschrijving van hypotheek of van ambtshalve inschrijving zullen steeds ten laste zijn van de koper.

Kosten van rangafstand of van handlichting van hypotheek zullen steeds ten laste zijn van de koper.

ARTIKEL VEERTIEN - UITGESLOTEN KOSTEN.

Zijn niet begrepen in de overeengekomen totale prijs de tussenkomst in en de aansluiting aan de radio- en televisiedistributie, de privatieve meters van elektriciteit en water.

Supplementaire werken door de koper gevraagd zijn uiteraard niet in de koopsom begrepen.

Alle werken opgelegd door de bevoegde overheden na het verlijden der akte zullen ook ten laste zijn van de koper.

ARTIKEL VIJFTIEN - BOUWVERGUNNING.

De verschijners verklaren dat de bouwvergunning betreffende het alhier beschreven gebouwenkompleks afgeleverd werd op drie april negentienhonderd acht en zeventig, gewijzigd op een en twintig augustus negentienhonderd acht en zeventig.

Het origineel dezer bouwvergunning werd als bijvoegsel aan onderhavige akte gehecht.

ARTIKEL ZESTIEN - AANVANG BOUWWERKEN - DUUR.

De datum voor de aanvang der bouwwerken en het aantal werkdagen voorzien voor de uitvoering, zal in elk der authentieke verkoopakten vermeld worden.

ARTIKEL ZEVENTIEN - NATUUR ANNEMINGSKONTRAKT.

Het voorwerp van het kontrakt is de komplete en afgewerkte konstruktie van een onroerend goed, met aankoop van het onverdeeld deel in de desbetreffende grond, voor rekening van de koper. Tenzij anders bepaald in de authentieke verkoop-akte is in deze afwerking niet begrepen noch het schilderen der privatieve delen, noch het behangen ervan.

Het kontrakt is gebaseerd op :

a) de precieze plannen aangenomen door de koper en opgesteld door een architekt gemachtig tot uitoefening van het beroep in België.

Er is echter overeengekomen dat de ondernemer tijdens de opridting der bouwwerken, aan gezegde plannen alle wijzigingen mag aanbrengen nodig om te kunnen werken volgens de regels der bouwkunst, opgelegd door de bevoegde overheid of van aard om de konstrukties te verbeteren.

Een afwijking van vijf procent ten opzichte van de totale bruto oppervlakte van het verkochte goed is te gelaten als te dulden verschil tussen de plannen en de uitvoering en geeft geen aanleiding tot verrekening van de prijs.

Een afwijking hoger dan vijf procent zal aanleiding geven :

- ofwel tot schadeloosstelling proportioneel, volgens de regel van drie; met als basis de koopsom en het verschil dat hoger ligt dan vijf procent, zoals hierboven aangegeven als te dulden limiet;

b) de beschrijving der werken waarvan de koper kennis wordt gegeven.

De verschijners zullen bepaalde materialen mogen vervangen door similaire materialen op voorwaarde dat deze geen lagere waarde hebben dan deze die beschreven werden.

c) de beschikkingen van dit lastenkohier.

ARTIKEL ACHTTIEN - WIJZIGING GEWENST DOOR KOPER.

Wie enige wijziging wenst hetzij aan de binnenschikkingen van zijn privatief hetzij aan de voorziene materialen, dient hieromtrent tijdig zijn wensen bekend te maken en debesprekingen met de ondernemer aan te vatten; telkens het technis mogelijk is en mits tijdige vraag zal door de ondernemer gestreefd worden naar het geven van voldoening aan de gestelde vr gen tot wijziging.

In dit geval zal het geschreven akkoord van de onder nemers vereist zijn en zal de betaling van de eventuele meerprij dienen te geschieden kontant na toesturen van de faktuur.

ARTIKEL NEGENTIEN - ONVERANDERLIJKE PRIJS.

De voorwaarden van de verkoop zullen steeds onverand lijk blijven en de overeengekomen koopsom zal eveneens onverand lijk zijn, tenzij partijen het anders bedingen in de authentiek akte.

Slechts wanneer de aanpassing van de koopsom aan de schommelingen van de lonen en bouwmaterialen uitdrukkelijk voor zien is in de koop-akte, als hieraan afwijkende overeenkomst tussen partijen, zal de koopsom vatbaar zijn voor herziening.

Op de uitgevoerde werken zal bij fakturering steeds het belastingsregiem en de heffingsvoet van toepassing zijn dat op dat ogenblik opgelegd is.

ARTIKEL TWINTIG - WERKEN UITGEVOERD DOOR KOPER.

Zelfs wanneer de verschijners hiermee instemmen zullen alle werken uitgevoerd door personen aangesteld door de koper, niet gewaarborgd worden noch door de ondernemer, noch door de aannemers die met de ondernemer kontraktueel verbonden zijn.

De ondernemer zal de werken laten uitvoeren volgens de regels der bouwkunst. Hij zal voldoen aan alle wettelijke voorschriften opgelegd aan de bouwnijverheid. Hij is tegenover de koper verantwoordelijk voor alle uitgevoerde werken en voor alle leveringen.

ARTIKEL EEN EN TWINTIG - TERMIJN - OVERDRACHT.

De ondernemer zal de overeengekomen termijnen voor

de uitvoering der werken eerbiedigen. Het voorziene aantal werkdagen zal echter verlengd worden met evenveel dagen als er werden verloren door overmacht, zoals staking, lock-out, regen, vriesweer of andere oorzaken onafhankelijk van de wil van de ondernemer; zelfde opsomming enkel exemplatief zijnde.

Laattijdigheid zal echter nooit de verbreking der overeenkomst tot gevolg hebben, doch zal aanleiding geven tot schadeloosstelling zoals hoger aangegeven.

ARTIKEL TWEE EN TWINTIG - ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER.

De koper zal de onverdeelde delen in de grond alsmede de reeds opgerichte bouwwerken waarvan hij door natrekking eigenaar geworden is, ter vrije beschikking stellen van de ondernemer om het geheel der bouwwerken te kunnen afwerken.

Daarnaast zal hij zijn verplichting tot betaling van de koopsom stipt naleven volgens de modaliteiten hieronder bepaald.

ARTIKEL DRIE EN TWINTIG - BETALING KOOPSOM.

De betaling zal geschieden volgens de schijven opgegeven in de authentieke akte, telkens ten laatste vijftien dagen na toesturen der faktuur, gemaakt na voltooiing van dat gedeelte der werken waarop telkens de gevraagde betaling slaat.

De gevraagde betaling mag om geen enkele reden geweigerd of uitgesteld worden.

Door het voltooien van de voorziene vordering in de bouwwerken waartoe de betaling aanleiding geeft is deze automatisch verschuldigd. Ze kan desgevallend geschieden met uitdrukkelijk voorbehoud precies geformuleerd en aan de ondernemer bekend gemaakt per aangetekend schrijven.

ARTIKEL VIER EN TWINTIG - VERWIJLINTRESTEN.

Bij laattijdige betaling zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn, berekend op basis van tien procent 's jaars, vanaf de datum van eisbaarheid tot aan de werkelijke betaling, en per dag gerekend.

Daarenboven zullen de verschijners het recht hebben gedurende al de tijd van het niet innen der verschuldigde betalin de werken aan het kwestieus privatief stil te leggen en zal de uiterste termijn voor aflevering verlengd worden met het dubbel van het aantal dagen vertraging der verschuldigde sommen.

Dezelfde verlenging van termijn zal van toepassing zijn wanneer de koper, hierom gevraagd de keuze niet doetvan de voltooiingsmaterialen binnen de gestelde termijn.

Wanneer tot de stillegging der werken beslist wordt zoals hierboven bedongen zal door de koper een prijsverhoging verschuldigd zijn van tien procent van het laattijdig betaald bedrag, ter dekking van de kosten van stillegging en hervatting der werken, forfaitair op zelfde procent bepaald.

ARTIKEL VIJF EN TWINTIG - DWANGMIDDELEN.

Bij gebreke van betaling, zal de verkoper, vijftien dagen na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven, de betaling kunnen vorderen met alle rechtsmiddelen of voor de rechtbank de koopverbreking kunnenvragen, ten nadele van de koper.

ARTIKEL ZES EN TWINTIG - SLEUTELAFGIFTE.

Er is uitdrukkelijk gestipuleerd dat de sleutels van het verkochte goed slechts zullen afgegeven worden aan de koper na volledige betaling van de koopprijs.

ARTIKEL ZEVEN EN TWINTIG - BETALINGSSCHIJVEN.

De betaling is bedongen per schijven waarvan de tijdstippen bepaald zijn volgens de diverse stadia van afwerking, zoals in de akte bepaald.

Wanneer de koper nalaat zijn betwisting kenbaar te maken binnen de twee weken na deopvraging der gelden, wordt hij geacht te erkennen dat de werken gevorderd zijn tot het stadium waarvoor de betaling opgevraagd werd.

Indien de koper een betwisting laat kennen over de vordering der werken tot het overeengekomen stadium waarvoor de betaling gevraagd wofdt, zal de nodige vaststelling gedaan worden door een deurwaarder aangesteld door de ondernemer. De kosten hiervan zijn ten laste van de koper, tenzij de deurwaarder zou vaststellen dat het kwestieuze stadium niet bereikt is.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG - SOLIDARITEIT - ONDEELBAARHEID.

Desgevallend, zullen kopers solidair en ondeelbaar gehouden zijn tot naleving van alle verbintenissen voortvloeiend uit de aankoop. Zelfde geldt voor erfgenamen en rechtsopvolgers ten welke titel ook.

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG - VERBOD VERVREEMDING - HYPOTHEEK.

De koper zal zijn eigendom niet mogen(vreem:lees) vervreemden noch met hypotheek bezwaren noch enig zakelijk recht toestaan, zolang de volledige betaling van de koopsom niet is geschied, tenzij mits schriftelijk akkoord van de verschijners.

Indien de koper wenst zijn eigendom in hypotheek te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom, zullen de verschijners hun akkoord geven op voorwaarde dat de geldschieter zich verplicht de gelden rechtstreeks aan de verschijners te betalen en dat het bedrag voldoende is om het saldo van de koopsom te vereffenen.

De aanvraag tot hypothekeren zal het bedrag der lening vermelden, alsmede de wijze van betaling van het in lening opgenomen geld.

Deze bepalingen zullen essentieel zijn voor iedere verkoop. De niet-eerbiediging ervan machtigt de verschijners om de vernietiging der verkoopsovereenkomst te vragen.

ARTIKEL DERTIG - WIJZIGING AAN BOUWWERKEN.

Zowel tijdens de uitvoering als na voleindiging en definitieve oplevering der werken, behouden de verschijners zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de gebouwen, mits akkoord der bevoegde overheid. Deze wijzigingen kunnen ondermeer bestaan uit :

a) de konstruktie van een of meer annexes van het hoofdgebouw;
b) de vereniging van een privatief lot of een deel ervan met een aanpalend privatief lot of een deel ervan;
c) de vestiging van direkte private toegangen tot privatieve loten van het gelijkvloers alsmede de vestiging van toegang tussen privatieve loten en gemene delen op eender welk niveau;

d) de omvorming van gemeenschappelijke delen tot privatieve delen en omgekkerd; de verplaatsing van gemeenschappelijke lokalen, ruimten en apparatuur;
e) het bijvoegen van een of meer plaatsen van een privatief lot bij een gemeenschappelijk lot of omgekeerd;
f) de verdeling van het gelijkvloers in kleinere delen en de hiervoor noodzakelijk geworden wijziging van de plannen van de voorgevel en/of andere delen van de konstruktie; dit met het oog op een noodzakelijkheid ingevolge kommerciële of andere bestemming;
g) de verschijners behouden zich ook steeds het recht voor, de woongedeelten op eender welk niveau met elkaar te laten kommuniceren en voor het geval een gebouwenkompleks aanpalend is aan andere eigendommen, toegangen aan te brengen tot deze aanpalende eigendommen, alsmede toegang te voorzien voor voetgangers en/of voertuigen tussen parkings voorzien in een der gebouwenkompleksen of in beide. Deze opsomming is niet beperkend. In elk geval zal niet mogen geschaad worden aan de stabiliteit van het gebouwenkompleks.
h) het splitsen van een enkel privatief in meerdere privatieven.

De wijzigingen voorzien onder a) en b) hierboven dienen echter te geschieden voor de afwerking en oplevering der gemene delen.

ARTIKEL EEN EN DERTIG - GEVOLGEN VAN EVENTUELE WIJZIGINGEN.

1. Het aantal delen in de gemene delen toegewezen aan elk der privatieve delen zal onveranderlijk blijven maar het totaal aantal onverdeelde delen van het gebouwenkompleks is vatbaar voor verhoging of vermindering proportioneel aan de bijgevoegde of weggenomen privatieve delen in verhouding tot de privatieve delen die gediend hebben als basis van de verdeling van het aantal gemene delen.

Aldus is steeds enkel het totaal aantal gemene delen van het gebouwenkompleks gewijzigd.

2. Bij inlijving van een privatief of een gedeelte ervan bij een ander aanpalend privatief zowel op dezelfde verdieping, op de verdieping eronder of erboven, wordt bij het laatste privatief een aantal gemeenschappelijke delen gevoegd in verhouding tot de oppervlakte van de aldus ingelijfde privatieve oppervlakte.

3. In de gevallen voorzien onder artikel dertig, littera b) zijn het de verschijners die de verhoging of verlaging van het totaal aantal gemeenschappelijke delen bepalen, alsmede hun onderverdeling.

4. Er is duidelijk gestipuleerd dat bij verhoging of verlaging van het totaal aantal gemene delen, de onderverdeling der gemeenschappelijke lasten, die proportioneel berekend wordt, kan gewijzigd worden.

5. Eventuele wijzigingswerken brengen geenszins wijziging mee van de verkoopsvoorwaarden onder partijen overeengekomen.

6. Wanneer door samenvoeging van twee privatieve loten eengemeenschappelijke oppervlakte privatief wordt voor maxi-

mum twintig vierkante meter zal geen wijziging gebracht worden aan het aantal gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL TWEE EN DERTIG - DELEGATIE MACHTEN.

Voor het geval er wijzigingswerken uitgevoerd worden, geven de kopers, door het enkel feit van hun aankoop, onherroepelijk maandaat aan de verschijners om alle aanvullende of wijzigende basis-akten op te maken en te ondertekenen, alle plannen, lastenkohieren, dokumenten en akte in verband met deze wijzigingswerken goed te keuren en te ondertekenen, alle rechten en erfdienstbaarheden te vestigen die nodig of nuttig zijn en in het algemeen alles te doen, zowel beheersdaden als beschikkingsdaden in verband met deze werken.

Iedere wijziging zal geschieden op kosten en risico van hem die aan de oorsprong dezer wijziging ligt.

Voor zover als nodig verbinden de kopers zich ertoe hun medewerking te verlenen aan de verschijners, indien deze vereist is door een openbare overheid of een notaris, zoals bijvoorbeeld voor het opmaken van een bijvoeglijke basis-akte.

ARTIKEL DRIE EN DERTIG - PUBLICITEIT.

A. Publiciteit van de verschijners :

Gedurende de ganse duur van de werken en zelfs na hun afwerking, zullen de verschijners, zolang er nog privatieven te koop geboden worden, het recht hebben publiciteit te maken zoals hij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring. Dit in de vormen en op de plaatsen zoals hij het verkiest.

B. Publiciteit van onder-aannemers en leveranciers :

Daarenboven zullen, enkel gedurende de werken, alle onder aannemers en leveranciers hun mederwerking aan de bouwwerken publicitair aankondigen, op de wijze en volgens de gebruiken waarover de verschijners oordelen.

ARTIKEL VIER EN DERTIG - RADIO - TELEVISIE.

De verschijners zullen souverein oordelen over de wijze van ontvangst van radio- en televisieprogramma's.

De kopers geven onherroepelijk mandaat aan de verschijners om hieromtrent overeenkomsten af te sluiten met de verdelingsmaatschappijen of gespecialiseerde bedrijven nopens de voorwaarden van uitvoering.

Aan zelfde overeenkomsten zullen slechts wijzigingen kunnen aangebracht worden door de algemene vergadering beslissend met eenparigheid van stemmen en welk eenparig akkoord dient geakteerd te worden in een wijzigende basis-akte.

Alle plaatsingskosten en aansluitingskosten zijn ten laste van de eigenaars van privatieven.

ARTIKEL VIJF EN DERTIG - LIFTEN.

Alle verdiepingen worden door de lift bediend, met uitzondering van de technische verdieping.

ARTIKEL ZES EN DERTIG - BRANDSTOF - TELLERS - AUTO-BERGPLAATSEN.

De verschijners behouden zich het recht voor installaties aan te brengen alsmede de brandstof van hun keuze te gebruiken zoals olie, aardgas of elektriciteit.

De gemeenschap zal de overeenkomsten overnemen die de verschijners zouden afgesloten hebben dienaangaande.

De plaatsing in de gebouwen van de hoofdtoevoerleidingen van water en elektriciteit is ten laste van de verschijners.

De verschijners mogen ook private tellers voorzien en aankopen of verhuren en de onderhoudskontrakten of abonnementen afsluiten.

De mede-eigenaars zullen deze kontrakten overnemen en de prijs van aankoop, huur, abonnement of onderhoud betalen daar deze niet inbegrepen zijn in de voorwaarden van aankoop der privatieve elementen van het onroerend goed.

Voor individuele warmte-meters zullen de verschijners de aankoop of huur mogen overeenkomen, voor rekening van de kopers

HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG - ALGEMEEN PRINCIEP.

Onderhavig reglement bepaalt de wederzijdse rechten en plichten van alle physische- en rechtspersonen, eigenaars van eender welk deel van het gebouwenkompleks.

Dit reglement is de wet van alle mede-eigenaars die zich uitdrukkelijk tot de eerbiediging ervan verbinden. Het zal slechts kunnen gewijzigd worden in de voorwaarden hieronder bepaald.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk deel van het gebouwenkompleks zijn samengesteld uit een privatief deel en een onverdeeld gemeenschappelijk deel die samen de onverdeelbare volledige entiteit vormen.

De hoegrootheid en samenstelling van ieder privatief deel zijn beschreven in zelfde basis-akte en de eraan gehecht gebleven plannen.

Zijn het voorwerp van privatieve eigendom, de delen van het gebouwenkompleks die dienen tot uitsluitend gebruik van de mede-eigendom.

Zijn als gemeenschappelijk te beschouwen, de delen van het gebouwenkompleks die dienen tot gebruik van alle privatieve delen of van sommige ervan, daarbij uiteraard begrepen de grond gehecht aan het geheel gebouwenkompleks.

ARTIKEL ACHT EN DERTIG - WERKEN AAN PRIVATIEVE DELEN.

Het is de mede-eigenaars verboden in de privatieve delen, eender welke werken uit te voeren die zouden kunnen schaden aan de andere eigenaars of de rechten ervan beperken.

Het is vooral verboden werken uit te voeren die ook maar in het minst de stabiliteit van de bouwwerken, geheel of gedeeltelijk, zouden schaden of het uiterlijk aspekt ervan wijzigen.

Het is de eigenaars ook verboden wijziging te brengen aan de privatieve-elementen die zichtbaar zijn van op de openbare weg. Zelfde verbod geldt voor de vensterramen, rolluiken, toegangsdeuren, enzomeer.

ARTIKEL NEGEN EN DERTIG - WERKEN AAN GEMENE DELEN.

Het is de mede-eigenaars verboden wijzigingen te bren-

gen aan de konstruktie of het aspekt van de gemeenschappelijke delen, zelfs indien deze zouden geacht worden een verbetering uit te maken. Alleen de algemene vergadering kan afwijkingen hierop toestaan.

ARTIKEL VEERTIG - SPLITSING PRIVATIEVE DELEN.

Het is aan alle mede-eigenaars verboden een privatief deel te splitsen tenzij het zou gaan over bergplaatsen en garage

Dit verbod geldt niet voor de verschijner die de splising van privatieve delen die zijn eigendom gebleven zijn mag doorvoeren zoals hij het wenst.

Alle mede-eigenaars die twee of meer privatieve delen zouden samengevoegd hebben zullen deze opnieuw mogen splitsen om ze in hun oorspronkelijke staat te herstellen.

ARTIKEL EEN EN VEERTIG - BESTEMMING PRIVATIEVE DELEN.

a) Appartementen :

De appartementen zijn exklusief bestemd tot bewoning. Hierop gelden volgende uitzonderingen :

- op ieder appartement zou één kamer mogen aangewend worden als kantoor op voorwaarde dat er per kantoor slechts twee bediende werken;
- uitoefening van een vrij beroep is eveneens toegelaten met uitzondering van een konsultatiekamer voor veearts of een beroep gespecialiseerd in besmettelijke ziekten. Hier geldt eveneens een beperking van tewerkgesteld personeel die bepaald is op maximum één bediende per vijftien meter oppervlakte der hiertoe bestemde lokalen;
- een eigenaar van twee appartementen in zelfde gebouwenkompleks mag een ervan uitsluitend bestemmen tot kantoor op voorwaarde he andere aan te wenden tot persoonlijke bewoning.

b) Gelijkvloers :

De garage nummer zeven op het gelijkvloers van het gebouwenkompleks mag aangewend worden als kantoor, installatie van kommerciële ruimte, uitoefening van een vrij beroep of installatie van magazijn met uitstalraam, werkplaats of winkel.

De daarbij passende inrichting is dan uiteraard toegelaten.

Alles dient derwijze esthetisch verantwoord te zijn dat het geenszins schaadt aan de standing van het gebouwenkomplek

ARTIKEL TWEE EN VEERTIG - VERHURING.

De privatieve delen mogen enkel aan eerbare en solvabele huurders in huur gegeven worden. Zelfde verplichting weegt op de huurder ingeval van onderverhuring of afstand van huur.

De verhuring van gedeelten van privatieve eenheden is niet toegelaten.

De huurder wordt geacht kennis te hebben genomen van de beschikkingen dezer akte en van de algemene vergadering en verbindt zich tot stipte naleving ervan. De eigenaar zal steeds de huurder inlichten over alle beslissingen genomen door de algemene vergadering en betrekking hebbende opde verhuring.

ARTIKEL DRIE EN VEERTIG - REGELS VAN BEWONING.

Op algemene wijze zullen alle mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles vermijden wat schade of te vermijden ongemakken kan berokkenen aan de andere bewoners van het gebouwen-

kompleks. Te dien einde verplichten ze zich tot eerbiediging van het reglement van inwendige orde en particuliere reglementen goedgekeurd door de algemene vergaderingen alsmede van de bepalingen hierna geformuleerd.

1. Bekleding van vensters :

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters noch reklameborden, noch wasgoed noch andere welkdanige voorwerpen mogen aanbrengen.

Aan alle vensters van de voorgevels van het gebouwenkompleks, met uitzondering van het gelijkvloers, zullen gordijnen gehangen worden van een neutrale heldere kleur en op geheel de breedte der vensters. Deze verplichting geldt niet voor de verschijners zolang deze eigenaar blijven.

Aan de gevels mogen evenmin markiezen of andere uitwendige schutsels aangebracht worden, noch zaken die de harmonie het esthetisch karakter of de uniformiteit der gebouwen schaadt tenzij met instemming der algemene vergadering.

Wanneer zonnewerende apparatuur aan de vensters aangebracht wordt, zal deze eveneens van een neutrale heldere kleur zijn.

Het aanbrengen van aanplakbrieven, met uitzondering van een bericht van te huur stelling of verkoop is verboden, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen.

Alle overtreding vastgesteld door de syndicus zal het verschuldigd zijn van een schadeloosstelling meebrengen vastgesteld door de algemene vergadering, naast de verplichting om het niet toegelatene onverwijld weg te nemen.

2. Phonische isolatie der privatieve delen :

a) Nooit zullen radio-apparaten, televisietoestellen en andere geluidgevende apparaten mogen geplaatst worden onmiddellijk tegen de muren. Steeds zal een afstand van minstens tien centimeter dienen behouden te blijven.

b) Wanneer een privatief aangewend wordt voor een andere bestemming dan bewoning zullen alle maatregelen dienen genomen te worden, ondermeer door aangepaste isolaties, om abnormale geluidshinder te vermijden. De algemene vergadering kan minimavereisten stellen.

c) Beroepsplaket - Aanplakbrieven :

Eigenaars of uitbaters en beoefenaars van vrije beroepen mogen enkel op hun privatieve delen van het gelijkvloers en op de eerste verdieping een beroepsplaket aanbrengen met als maximale afmetingen twintig centimeter op dertig centimeter en mits het in een uitvoering van goede smaak geschiedt.

Wanneer de algemene vergadering er toelating voor geeft mag het beroepsplaket ook in de algemene inkomhall aangebracht worden, op een plaats daartoe aangeduid.

Bij tekoopstelling of te huur stelling van een privatief deel mag een aanplakbiljet aangebracht worden op de voorgevel van het gebouw op de plaats en de wijze door de syndicus bepaald.

d) Lichtreklames aan gevels en vensters :

In principe mogen geen lichtreklames aangebracht worden aan de gevels en vensters.

Als uitzonderingen zijn echter wel toegelaten :
1) een esthetisch verantwoorde lichtreklame aan de binnenzijde van een vitrien op het gelijkvloers wanneer deze er toegelaten is, alsmede op het deel van de gemene muur onmiddellijk boven zelfde privatief.

De afmetingen en de lichtsterkte worden bepaald door de verschijners zolang deze nog onverkochte privatieven bezitten en nadien door de algemene vergadering.

De maximum hoogte die steeds toegelaten is bedraagt vijftig centimeter.

2) de verschijners behouden zich eveneens ten titel van uitzondering het recht voor lichtreklames te laten aanbrengen op de bedaking van het gebouwenkompleks.

Alle lichtreklames zullen steeds dienen ontstoord te zijn en mogen ook niet zijn van het type knipperlicht.

e) Toegang tot de privatieve delen :

De syndicus dient steeds vrije toegang te hebben tot de privatieve delen, ook als ze bewoond zijn om hem toe te laten de staat der gemeenschappelijke delen na te gaan, de maatregelen te treffen van algemeen belang en de herstellingen te laten uitvoeren die nuttig zijn voor andere privatieven.

Om de syndicus toe te laten deze taak behoorlijk te vervullen dient iedere mede-eigenaar met hem de praktische schikkingen te nemen. Indien dit niet geschied is en eveneens in geval van hoogdringendheid machtigt iedere mede-eigenaar en bewoner hierbij onherroepelijk de syndicus om, indien het mocht nodig blijken, de toegangsdeur geforceerd te openen, om de nodige maatregelen te nemen.

In het laatste geval zal de syndicus zich echter laten vergezellen door een deurwaarder die op kosten van de mede-eigenaar of van de bewoner de omstandigheden noteert die de gedwongen toegang noodzakelijk gemaakt hebben alsmede de eventueel te nemen maatregelen.

Bij noodgevallen, ter beveiliging van de inwoners, zal de toegang der privatieven voor iedere bewoner vrij zijn.

f) Erfdienstbaarheid :

Er is eveneens een erfdienstbaarheid gevestigd zowel ten voordele van alle gemene delen als ten voordele van alle privatieve elementen van het gebouwenkompleks, voor het gebruik van de verhuizingsbalken, de onderhoudswerken aan hetdak of andere delen van de gebouwen.

ARTIKEL VIER EN VEERTIG - ALGEMENE VERGADERING - PRINCIEP :

De algemene vergadering beslist souverein overalle gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars van het gebouwenkompleks.

Iedere mede-eigenaar neemt de verbintenis op zich te gedragen naar de beslissingen der algemene vergadering, samengesteld en beslissend volgens dehierna opgegeven regels. Ook de afwezige en tegenstemmende mede-eigenaars zijn erdoor gebonden.

ARTIKEL VIJF EN VEERTIG - SAMENSTELLING DER ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars van een privatief deel.

I De onverdeelde mede-eigenaars van een privatief deel kunnen hun rechten slechts uitoefenen langs een enkele mandataris die namens de onverdeeldheid optreedt. Zelfde regel geldt wanneer een privatief deel het voorwerp is van vruchtgebruik, erfpacht, recht van gebruik of bewoning.

Bij iedere algemene vergadering dient een aanwezigheidslijst opgemaakt te worden.

De syndicus dient steeds uitgenodigd te worden tot de algemene vergadering.

ARTIKEL ZES EN VEERTIG - SAMENROEPING.

De uitnodigingen worden verstuurd per gewone brief of overgemaakt per drager, minstens tien vrije dagen vóór de vergadering en dienen plaats, dag en uur te bepalen alsmede de agenda.

Ze kunnen ook geldig geadresseerd worden aan het adres van de woonstkeuze indien het werkelijk adres onbekend is.

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG - JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING.

De gewone algemene vergadering wordt verplicht eens per jaar samengeroepen op een datum die vast te stellen is, doch niet mag geplaatst worden tijdens de maanden juli, augustus en december.

ARTIKEL ACHT EN VEERTIG - BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING.

Een buitengewone algemene vergadering wordt samengeroepen wannneer de syndicus het nuttig oordeelt en ook op schriftelijk verzoek van een aantal mede-eigenaars die samen minstens één/vijfde vertegenwoordigen van het aantal onverdeelde gemene delen. In dit laatste geval is het verzoek te richten aan de syndicus per aangetekend schrijven. Wanneer de syndicus op dit verzoek niet zou ingaan binnen de maand mag de algemene vergadering bijeengeroepen worden door een eigenaar dien handelt namens een groep die voormeld minimum vertegenwoordigt.

Bij noodgevallen dienen de gestelde termijnen niet geëerbiedigd te worden.

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG - WERKING DER ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de syndicus indien niet overgegaan wordt tot de aanstelling van een andere voorzitter;

De stemming geschiedt op de wijze vastgesteld door de algemene vergadering zelf. Iedere mede-eigenaar heeft evenveel stemmen als hij onverdeelde gemene delen vertegenwoordigt.

Vertegenwoordiging is toegelaten. De volmachten dienen voorgelegd aan de voorzitter en gehecht aan het proces-verbaal. Een volmachtdrager moet verplicht mede-eigenaar zijn. Het aantal volmachten gegeven aan een enkele mandataris kan door de algemene vergadering beperkt worden.

ARTIKEL VIJFTIG - QUORUM EN MEERDERHEID.

Om geldig te beraadslagen dient minstens de helft der mede-eigenaars aanwezig te zijn. Wanneer het vereiste aantal niet bereikt is wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, binnen de maand, die geldig kan beslissen, ongeacht het aantal aanwezigen.

Tenzij uitdrukkelijke afwijking dienen alle beslissingen genomen te worden met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG - MACHTEN DER ALGEMENE VERGADERING.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide machten, binnen de perken dezer basis-akte, reglementen en wetgeving terzake, om souverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen.

Enkel over punten ingeschreven op de agenda kan geldig beraadslaagd worden.

De beslissingen worden opgenomen in een proces-verbaal waarvan het origineel bewaard wordt door de syndicus die aan iedere mede-eigenaar een afschrift stuurt.

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG - DE SYNDICUS - BENOEMING.

Het dagelijks bestuur is toevertrouwd aan de syndicus benoemd door de algemene vergadering die de duur en de vergoeding vaststelt.

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG - EERSTE SYNDICUS.

In afwijking van hetgeen hiervoor bepaald zal de eerste syndicus aangesteld worden door de verschijners zelf.

De taak van de eerste zaakvoerder zal zich uitstrekken over een termijn van twee jaar ingaande op de dag waarop een aantal eigenaars die samen één/vierde van het totaal-aantal gemene delen vertegenwoordigen, bezit hebben genomen van hun privatieve delen.

De eerste syndicus zal deselfde taak vervullen zoals in onderhavig reglement beschreven.

Iedere mede-eigenaar is gehouden zijn aandeel in de gemene kosten en lasten te dragen, daarin begrepen de normale vergoeding voor het beheer van het onroerend kompleks verschuldigd aan de eerste zaakvoerder of de later door de algemene vergadering aangeduide zaakvoerder.

De algemene vergadering zal een kommissaris aanstellen gelast met de verificatie van alle stukken verband houdend met het beheer.

De syndicus of zaakvoerder kan zelf een einde stellen aan zijn mandaat mits vooropzeg van drie maanden. Voor het beheer van de voorlopige syndicus zal een vergoeding verschuldigd zijn.

ARTIKEL VIER EN VIJFTIG - MACHTEN DER SYNDICUS.

De syndicus is gelast met het dagelijks beheer van het gebouwenkompleks, en dient zich te gedragen naar huidig reglement en de latere beslissingen der algemene vergadering.

Hij (is:lees) zal namenlijk, zonder dat onderstaande opsomming beperkend zij :

- het normale onderhoud van alle gemene delen verzekeren;
- zorgen voor het normaal funktioneren van alle gemeenschappelijk installaties;
- alle herstellingen uitvoeren opgelegd door de algemene vergadering;
- alle dringende opdrachten uitvoeren die geen uitstel dulden;
- de boekhouding bijhouden, alle ontvangsten en betalingen doen, jaarlijks aan iedere mede-eigenaar zijn particuliere rekening geven, en aan de algemene vergadering alle rekeningen voorleggen;

- het reservefonds beheren indien de algemene vergadering tot de vorming hiervan beslist;
- alle archieven bewaren;
- alle verzekeringskontrakten in naam der mede-eigenaars afsluiten
- geschillen onder mede-eigenaars en met derden bemiddelen en ter beslissing aan de algemene vergadering voorleggen, terwijl bij hoogdringendheid de bewarende maatregelen door hen worden genomen
- na beslissing van de algemene vergadering, de mede-eigenaars vertegenwoordigen bij een rechtsgeding, als eiser of als verweerder.

Ter normale uitvoering van zijn taak geven alle mede-eigenaars, door het feit zelf van de aankoop van een privatief, een kontraktueel en onwederroepelijk mandaat aan de voorlopige en de later door de algemene vergadering aangestelde zaakvoerder.

Daarnaast is uitdrukkelijk bedongen dat de zaakvoerder het souvereine recht heeft om zelf alle initiatieven te nemen in naam van alle mede-eigenaars, om de inning te verzekeren van alle bedragen verschuldigd door een mede-eigenaar aan de gemeenschap.

ARTIKEL VIJF EN VIJFTIG - GEMENE LASTEN.

De gemene lasten zijn, in algemene zin, deze die betrekking hebben op :
- het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing in het beheer van gemeenschappelijke zaken;
- desgevallen het kontrakt voor de huisbewaring;
- de kosten van installatie, aankoop en onderhoud van gemeenschappelijk mobilair, onderhoudsprodukten en onderhoudsapparatuur;
- de verzekering der gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars;
- de procedure-kosten der mede-eigendom;
- de overheidslasten;
- de vergoeding van de syndicus.

ARTIKEL ZES EN VIJFTIG - VERDELING DER LASTEN.

Tenzij uitdrukkelijk gestelde uitzonderingen, zijn alle gemene lasten verdeeld onder alle mede-eigenaars, in verhouding tot hun aantal onverdeelde gemeenschappelijke delen.

De verplichte deelneming aan de verdeling der gemeenschappelijke lasten neemt een aanvang vanaf de datum van de ingebruikneming of sleutelafgifte aan een aantal mede-eigenaars die samen minstens één/vierde van het totaal aantal gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

ARTIKEL ZEVEN EN VIJFTIG - UITZONDERINGEN - VERDELING DER LASTEN.

De onderlinge verdeling der lasten betreffende het onderhoud, de reiniging en de herstelling van trappen, trapzalen, lift en liftschacht met toebehoren zal uitsluitend geschieden onder de eigenaars van appartementen, het gelijkvloers hierbij uitdrukkelijk uitgezonderd zijnde.

ARTIKEL ACHT EN VIJFTIG - BOEKHOUDING - KOSTEN.

De syndicus zal een bankrekening openen waarover alle kosten, lasten en uitgaven betreffende de gemeenschappelijke delen betaald worden. Alle ontvangsten zullen ook uiteindelijk op deze rekening geboekt worden.

Jaarlijks gedurende de twee weken die de algemene vergadering voorafgaan zal de syndicus alle rekeningen met overtuigingsstukken ter beschikking houden van alle mede-eigenaars die er kennis kunnen van nemen, zonder verplaatsing dezer dokumenten

ARTIKEL NEGEN EN VIJFTIG - PROVISIE.

Om de lopende uitgaven te kunnen doen, zal iedere mede-eigenaar een provisie storten die beantwoordt aan de vermoedelijke uitgaven van één jaar.

Deze provisie zal voor het eerste jaar bepaald worden op een bedrag van twee duizend frank.

Voor het volgend jaar zal een bedrag genomen worden dat met minstens twintig procent de werkelijke kosten overschrij door iedere mede-eigenaar tijdens het eerste jaar ten laste genomen.

Bij verkoop wordt de provisie aan de mede-eigenaar teruggegeven, na afrekening van alle kosten.

De eigenaar mag nooit het recht op de gestorte provisie overdragen aan de nieuwe eigenaar. Zelfde regeling zal steed nietig zijn.

De regeling der gemeenschappelijke lasten mag nooit geschieden door middel van deze gestorte provisie, die onaangeroerd dient te blijven.

Bij uitzonderlijke gevallen zou de syndicus een bijkomende provisie kunnen vragen.

ARTIKEL ZESTIG - BETALING DER GEMENE LASTEN.

Alle betalingen dienen te geschieden ten laatste op de dertigste dag na de uitnodiging. Laattijdige betaling brengt de verplichting mee een schadeloosstelling te vergoeden vastgesteld op vijf en twintig frank per dag vertraging. Deze schadeloosstellingen worden geboekt op de rekening reservefonds.

Bij niet-betaling zal de ingebreke blijvende schuldenaar gerechtelijk vervolgd worden door de syndicus aan wie hiertoe een onherroepelijk mandaat wordt gegeven.

ARTIKEL EEN EN ZESTIG - MUTATIE VAN PRIVATIEVEN.

Iedere mutatie dient binnen de maand door de nieuwe eigenaar per aangetekend schrijven aan de syndicus betekend te worden.

De nieuwe eigenaar zal steeds verantwoordelijk zijn voor de sommen die nog verschuldigd door de vorige eigenaar, op voorwaarde dat de verschuldigde bedragen hem betekend worden per aangetekend schrijven ten laatste twee maanden na de betekening van de eigendomsovergang.

ARTIKEL TWEE EN ZESTIG - GEMENE ONTVANGSTEN.

De gemene ontvangsten komen aan de mede-eigenaars toe in verhouding tot hun aantal gemene delen. De syndicus int deze ontvangsten en geeft er geldige kwijting voor.

ARTIKEL DRIE EN ZESTIG - WERKEN.

De werken van onderhoud, herstelling en vervanging betrekkelijk de gemene delen worden onderverdeeld als volgt :

a) noodzakelijke en dringende werken :

Welke ook de belangrijkheid weze wordt hierover souverein door de syndicus beslist.

b) noodzakelijke doch niet-dringende werken :

Voor dergelijke werken wordt de beslissing genomen door de syndicus, na gunstig advies van de zaakvoerdersraad, indien deze opgericht is, wanneer de last voor het geringste woonprivatief niet meer bedraagt dan vijf honderd frank (aangepast aan index der konsumptieprijzen met als basis de datum dezer akte).

Wanneer zelfde bedrag van vijf honderd frank overschreden is, dient de algemene vergadering gunstig te beslissen met gewone meerderheid.

c) omvormingswerken en verbeteringswerken :

Hiertoe is een beslissing vereist van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der vertegenwoordigde gemene delen.

Niemand mag, zonder toelating der algemene vergadering, werken laten uitvoeren zoals schilderwerken of werken die het uitzicht van het gebouwenkompleks veranderen.

ARTIKEL VIER EN ZESTIG - HUISBEWARING.

In onderhavig initiatief is er geen huisbewaring voorzien. Het toezicht der gebouwen wordt waargenomen door de syndicus.

ARTIKEL VIJF EN ZESTIG - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Onderhavig reglement van mede-eigendom kan aangevuld worden door een of meer reglementen van inwendige orde vastgelegd door de algemene vergadering die beslist met gewone meerderheid van stemmen. Deze reglementen zijn geen zakelijke rechten en hun overschrijving is dus niet noodzakelijk. Ze kunnen steeds aangepast worden en gewijzigd, mits beslissing met gewone meerderheid.

De aanbieding dezer reglementen dient echter opgelegd in iedere akte en bij iedere verhuring.

Bij inbreuk kan de algemene vergadering de eigenaar verplichten de huurovereenkomsten te verbreken, zonder recht op schadeloosstelling.

ARTIKEL ZES EN ZESTIG - RADIO - TELEVISIE.

In onderhavig initaitief wordt geen radio- en televisieantenne voorzien. De aansluiting op de kabeldistributie zal aangevraagd worden. De kosten hiervan zijn ten laste van de mede-eigenaars die de aansluiting gevraagd hebben.

ARTIKEL ZEVEN EN ZESTIG - BLUSAPPARATEN EN LUCHTZUIVERINGSAPPARATEN.

Indien brandblusapparaten en/of luchtzuiveringsapparaten in het bestek voorzien zijn, worden deze geplaatst opsouvereine beslissing van de verschijners, mits goedkeuring der overheid.

Indien hierover niets voorzien is kan de algemene vergadering hiertoe beslissen bij gewone meerderheid van stemmen en zal de uitvoering toevertrouwd worden aan de syndicus.

Zelfde regels zijn van toepassing op de plaatsing van individuele tellers.

ARTIKEL ACHT EN ZESTIG - VERZEKERINGEN - PRINCIEP.

De verschijners beslissen souverein over alle verzekeringen, verplichte zowel als niet verplichte maar die hen nuttig blijven voor het algemeen belang.

De mede-eigenaars zijn gehouden deze verzekeringen te aanvaarden, over te nemen en de premies te betalen, ter ontlasting van de verschijner.

ARTIKEL NEGEN EN ZESTIG - BRANDVERZEKERING.

Volgende verzekeringen zullen verplicht onderschreven worden :
- brandverzekering;
- verhaalvan geburen en bewoners;
- verhaal van huurders;
- risico van elektriciteit;
- opruimkosten, afbraakkosten, reddingskosten;
- bliksem, ontploffing en neerstorten van vliegtuigen.

ARTIKEL ZEVENTIG - WATERSCHADE.

Een verzekering dient eveneens onderschreven om alle risico's te dekken van waterschade zowel aan gemene als aan privatieve delen alsmede van verhaal van geburen en mede-bewoners of huurders.

ARTIKEL EEN EN ZEVENTIG - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID.

Een verzekering dient afgesloten om de verantwoordelijkheid te dekken van iedere mede-eigenaar of zijn mandatarissen in de volgende gevallen :
- schade door het gebouw zelf, zowel aan gemene als aan privatieve delen;
-schade ten gevolge van tewerkstelling van personeel door de medeeigenaars;
- schade ten gevolge van de liften.

ARTIKEL TWEE EN ZEVENTIG - WETSVERZEKERING.

Een verzekering dient afgesloten om alle risico's te dekken betrekkelijk arbeidsongevallen van personeel.

ARTIKEL DRIE EN ZEVENTIG - ONDERSCHRIJVING POLISSEN - BETALING PREMIES.

Behoudens hetgeen voorzien onder artikel 68, beslist de algemene vergadering voor iedere polis over de waarde die dient verzekerd te worden en de indexering dezer waarde, alsmede over de duur.

Ook andere verzekeringen hierboven niet voorzien, zoals glasbraak, noodweer, diefstal en brand van mobilier, kunnen onderschreven worden.

Alle beslissingen worden genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Iedere mede-eigenaar is gehouden tot eerbiediging van alle clausules der verzekeringskontrakten en is verplicht deze op te leggen aan ieder bewoner..

Ze worden onderschreven in naam van de gemeenschap, door de syndicus.

De originelen worden bewaard door de syndicus, en iedere mede-eigenaar kan op zijn kosten een compleet afschrift krijgen.

De premies zijn als algemene kosten te beschouwen behoudens in de gevallen hieronder opgegeven :

a) verzekering van risico's niet weerhouden door de algemene vergadering;
b) verzekering van hogere kapitalen;
c) supplementaire premies voor verzwaring van risico in hoofde van de mede-eigenaar.

ARTIKEL VIER EN ZEVENTIG - VERZEKERING MOBILIER.

Iedere bewoner dient op eigen kosten een voldoende verzekering af te sluiten om tegen brandrisico te dekken alle mobiliere voorwerpen en huisraad zich bevindend in de lokalen door hem betrokken.

ARTIKEL VIJF EN ZEVENTIG - RAMP EN BETALING VAN VERGOEDING.

In geval van ramp aan een of meer privatieve delen, zonder schade aan de gemene delen, worden de vergoedingen uitbetaald aan de mede-eigenaars die de schade geleden hebben met de verplichting hun privatieve delen in perfekte staat te herstellen.

Bij schadegevallen aan gemene delen, vóór de oplevering, worden de vergoedingen betaald, hetzij aan de verschijners, hetzij aan de syndicus naargelang het dragen van het desbetreffend risico.

Na oplevering worden alle vergoedingen voor schade aan gemene delen betaald aan de syndicus.

Wanneer de vergoeding ontoereikend is om de komplete herstelling te doen is het tekort ten laste van de genieters (gemeenschap of mede-eigenaar, naargelang het schadegeval) die het verschil zelf betalen.

Vergoedingen voor burgerlijke aansprakelijkheid en arbeidsongevallen worden rechtstreeks gestort aan de begunstigden.

ARTIKEL ZES EN ZEVENTIG - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VERNIELING DER GEBOUWEN.

De experten oordelen over de notie van gehele of gedeeltelijke vernieling.

Ieder mede-eigenaar draagt in de kosten van wederopbouw bij volgens zijn aandeel inde gemene delen.

De algemene vergadering kan de consignatie eisen van de vereiste bedragen alvorens de werken aan te vangen.

De gemeenschap der mede-eigenaars kan de ingebreke blijvende mede-eigenaar vervolgen met alle rechtsmiddelen om zijn aandeel in de heropbouwkosten te kwijten.

De algemene vergadering kan, met een meerderheid van drie/vierden der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen beslissen ofwel tot het niet heropbouwen, ofwel tot de heropbouw op basis van de oorspronkelijke plannen, ofwel tot heropbouw op basis van nieuwe plannen.

De mede-eigenaar waarvan zijn privatief belast is met een hypotheek zal steeds geacht worden vertegenwoordigd te zijn en te stemmen voor de wederopbouw, tenzij hij aan de algemene vergadering het bewijs voorlegt van de handrichting of het akkoord van de hypothecaire schuldeisers om niet tot de wederopbouw over te gaan.

Bij niet wederopbouw neemt het regiem van verplichte onverdeeldheid een einde.

Het onroerend goed wordt dan verkocht, onder de voorwaarden beslist door de algemene vergadering en de opbrengst van de verkoop samen met de verzekeringsvergoedingen worden verdeeld onder alle mede-eigenaars volgens hun respektievelijk aantal onverdeelde gemene delen.

Bij rampgeval aan gemene delen heeft de syndicus een onwederroepelijk mandaat om een deskundige naar zijn keuze aan t duizend, op kosten van de mede-eigenaars, om te onderhandelen me de verzekeraars, de vergoedingen te ontvangen, het lastenkohier voor herstelling op te stellen en zelfde herstellingswerken te laten uitvoeren.

Indien een geschil ontstaat met de verzekeraars over de regeling van de schadevergoeding legt de syndicus dit geschil voor aan de algemene vergadering die beslist met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL ZEVEN EN ZEVENTIG - GESCHILLEN.

Voor alles wat niet uitdrukkelijk voorzien is in onde havig reglement verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken of naar de beslissingen van de algemene vergadering.

Alle geschillen worden voorgelegd aan de algemene ver gadering die beslist met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL ACHT EN ZEVENTIG - KEUZE VAN WOONPLAATS.

Ieder mede-eigenaar doet keuze van woonplaats op het adres van het gebouwenkompleks zolang hij aan de syndicus geen andere woonstkeuze heeft betekend.

ARTIKEL NEGEN EN ZEVENTIG - WIJZIGING AAN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

a) de volgende artikelen kunnen in geen geval gewijzigd worden : de artikelen veertig, een en veertig, twee en veer tig, drie en veertig, drie en vijftig, zes en vijftig, zeven en zestig, acht en zestig en vijf en zeventig.

b) de volgende artikelen kunnen slechts gewijzigd wor den mits goedkeuring door de algemene vergadering beslissend met gewone meerderheid van stemmen : het artikel zeven en dertig;

c) de volgende artikelen kunnen slechts gewijzigd wor den met goedkeuring door de algemene vergadering vertegenwoordig de drie/vierden der gemene delen en beslissend met een meerderheid van twee/derden : de artikelen acht en dertig, negen en der tig, vijf en(vijftig, acht en:lees) veertig tot en met twee en vijftig, vier en vijftig tot en met zes en vijftig, acht en vijf tig tot en met zes en zestig, negen en zestig tot en met acht en zeventig;

d) de volgende artikelen kunnen slechts gewijzigd wor den mits unanieme goedkeuring van alle mede-eigenaars : de artikelen vier en veertig, zeven en vijftig en negen en zeventig.

VOLMACHT.

Mevrouw Margareta VANDEN BERGHE voornoemd verklaart hierbij volmacht te geven aan :

1) De heer Andreas CLOET voornoemd, wonende te Roeselare, Honzebrouckstraat, 21;

2) De heer Henri BAEKELANDT, notarisklerk, wonende te Sint-Elooi Winkel (Ledegem) Kapelstraat, 57 C;

3) De Heer Tillo DEFORCE, kandidaat-notaris, wonende te Izegem, Meensestraat, 79.

Om in haar naam, ieder afzonderlijk of gezamenlijk ha delend te verkopen aan de personen, mits de prijzen, lasten en voorwaarden die de lasthebber goedvinden, het geheel of een gedeelte, met of zonder gebouwen, van de kwotiteiten in voormelde grond die bestemd zijn om gehecht te worden aan de privatieven op de eerste, tweede en derde verdieping, en op het gelijkvloers met uitzondering van de garage nummer vijf (5) met medegaande berging, alles zoals hiervoor bepaald.

Alle voorwaarden en erfdienstbaarheden bedingen, de aanduidingen, de oorsprong van eigendom en de hypothecaire toestand van de te verkopen goederen vaststellen, alle welkdanige verklaringen doen.

De tijdstippen van ingenottreding, van betaling van de prijs vaststellen, deze laatste innen in hoofdsom, intresten en aanhorigheden, er kwijtschrift van verlenen, met of zonder indeplaatsstelling, maar zonder waarborg.

Van de kopers alle waarborgen aanvaarden, zowel roerende als onroerende, om de betaling van de prijs te waarborgen.

De machtgevers verplichten tot alle waarborgen in rechte en in feite, tot alle verrechtvaardigingen, en tot de inbreng van alle doorhalingen en getuigschriften van doorhaling, alle ruilingen doen, alle verbeterende akten te tekenen.

De bevoegde bewaarder der hypotheken ontslagen enige inschrijving te nemen van ambtswege, voor om het even welke reden handlichting te geven met verzaking aan alle rechten en voorrechten, hypotheekrechten en aan de verbrekende vordering; toestemmen in de gedeeltelijke of gehele doorhaling van alle ambtshalve of andere inschrijvingen; het alles zo voor als na betaling, alsook met of zonder betaling.

Bij gebrek aan betaling door de kopers, en ingeval van om het even welke moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser dan als verweerder, voor alle bevoegde rechters en rechtbanken alle vervolgingen instellen, gebeurlijk zelfs de onroerende inbeslagneming, tegen de in gebreke blijvende kopers tot de algehele betaling van de prijs, alle rangregelingen uit te lokken, zowel in der minne als gerechtelijk, er bij tegenwoordig te zijn, alle bedragen te innen en te ontvangen, er kwijtschrift over te verlenen Alle basis-akten, verbeterende en bijvoeglijke basis-akten op te maken en te tekenen.

Alle vorderingen tot teruggave of tot vermindering van belastingen te doen, te dien einde alle rekwesten en verzoekschriften in te dienen, alle terugbetaalde sommen te innen.

Alle verzoekschriften tot teruggave van registratierechten in te dienen en alle teruggaven te vragen.

Alle verzoekschriften en rekwesten geldig te tekenen; alle teruggegeven sommen te innen, en er kwijtschrift over te verlenen.

Om bovenvermelde zaken te regelen, alle akten en stukken te tekenen, woonstkeuze te doen, en in het algemeen alles in het werk te stellen wat noodzakelijk of eenvoudig nuttig weze voor de uitvoering van onderhavig mandaat.

KEUZE VAN WOONST.

Voor de uitvoering dezer, kiesen partijen huisvesting in hun respektievelijke woonst en maatschappelijke zetel.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Bewaarder der grondpanden wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

BEVESTIGING BURGERSTAND.

De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der burgerstand van Mevrouw Margareta Vanden Berghe op zicht van amb telijke stukken hem vertoond.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Rumbeke (thans Roeselare) te studie.

En na voorlezing hebben de verschijners, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals voorzegd, deze akte ondertekend, samen met ons, Notaris.

Marguerite Vanden Berghe

A Soet.

M Candaele,

Geregistreerd te Roeselare, 1e Kantoor
de 10 Januari 19 79
Zeventien Blad een verzending
Boek 442 Blad 75 Vak 5
Ontvangen: tweehonderd vijfentwintig frank
225 fr.

De Ontvanger,
R. VANPETEGHEM
Bij delegatie :

Vandaele

Overgeschr. Hypr. Kantr. II
op 16.1.1979 boek 1894 nr 20

B. CANDAELE