

André PHILIPS, Notaris
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een bvba
RBV Brussel nr. 3822
Jettelaan 45 - 1081 Brussel

C

Akte nr. 1415/2004
Eerste Rol.

**BASISAKTE
REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
REGLEMENT VAN ORDE**

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
“ HORTA ”**

HET JAAR TWEEDUIZEND EN VIER.

Op negenentwintig november.

Te Koekelberg (1081 Brussel), ten kantore.

Voor Ons, Meester **André PHILIPS**, Notaris met
standplaats te Koekelberg (1081 Brussel).

IS VERSCHENEN :

TITEL I - BASISAKTE

I. a) **Beschrijving van het goed.**

GEMEENTE JETTE
(Vierde afdeling)

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de Vanderperrenstraat en de Mali van de Topweg, gekadastraerd geweest zijnde sectie D deel van nummers 72 H 2, 72 L 2 en 77 F 10, thans gekadastraerd sectie D, nummer 72 R 2, voor een oppervlakte van zeven aren vijfenzestig centiaaren.

Derde Rol.

b) Dertigjarige oorsprong van eigendom.

II - Bestemming en indeling van het goed. - Het onderbrengen onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid.

Op het hierboven beschreven terrein zal een gebouw opgericht worden bestaande uit meerdere appartementen omvattende een kelderverdieping met negentien (19) autostaanplaatsen, een gelijkvloers, drie verdiepingen, twee dakverdiepingen en een tuin, genaamd "Residentie HORTA".

De verschijner verklaart dit goed te willen onderbrengen onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, vormende de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, en aldus over te gaan tot de juridische opsplitsing van de eigendom, zodat het goed zal verdeeld zijn op basis van plannen en een proces-verbaal, waarvan sprake hierna :

- enerzijds, in privatieve gedeelten, genaamd "appartement" of "autostaanplaats" en die de uitsluitende eigendom zullen zijn van ieder eigenaar ;
- anderzijds, de gemeenschappelijke gedeelten die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel de mede-eigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in tienduizend /tienduizendsten (10.000/10.000) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve gedeelten.

Als gevolg van deze verklaring, worden private kavels tot stand gebracht, vormende juridisch onderscheiden goederen, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van

overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels omvat een deel in privatieve en uitsluitende eigendom bestaande uit het appartement zelve, de autostaanplaats, evenals een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Bijgevolg, zal een juridische entiteit gevormd worden omvattende in hoofde van zijn eigenaar, als een ondeelbaar geheel de privatieve kavel (appartement, autostaanplaats) met als onafscheidbare bijhorigheid het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich medebrengt maar tevens van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

Zij die privatieve loten verwerven, hetzij voor hen zelf, hetzij voor de overnemers, rechthebbenden of rechtsopvolgers om gelijk welke titel, zullen zich moeten gedragen naar en alle punten moeten eerbiedigen, van de huidige basisakte en reglement van mede-eigendom die de statuten van het goed vormen, alsook in voorkomend geval, het reglement van orde en alle beslissingen van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek.

Vierde Rol.

Alle akten van overdracht of aanwijzingen van eigendom of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk het bestaan vermelden van de statuten van het goed en hun bijlagen en de naleving ervan opleggen aan de nieuwe eigenaars, gebruikers, rechthebbenden of rechtsopvolgers.

III - Bijlagen aan de statuten.

De verschijner heeft ons vervolgens volgende documenten overhandigd om deze onder onze minuten te rangschikken :

1) De verschillende plannen opgemaakt door de Heer CORIJN Jan, te 9506 Schendelbeke, Aalstsesteenweg, 65,

architect ingeschreven in de orde van architecten van Oost-Vlaanderen namelijk :

- plan : inplantingsplan en terreindoorsneden BLOK A & B
- plan : riolering – fundering – gelijkvloers BLOK A
- plan : verdiepingen 1/2/3 – 1° dakverdieping – 2° dakverdieping BLOK A
- plan : doorsnede – vooraanzichten BLOK A.

Een plannenboek "Residentie HORTA" wordt hier eveneens aangehecht.

Dit plannenboek blijft hier aangehecht, zonder ter overschrijving neergelegd te worden.

2) De bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Jette op datum van twintig april tweeduizend en vier.

Deze documenten vormen samen de statuten van het onroerend geheel dat aldus juridisch ontstaan is; zij vullen elkander aan en vormen een geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere.

Aan deze statuten zullen eventueel later toegevoegd worden, de aanvullende of wijzigende akten van de statuten, van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

Deze documenten zullen bijgevolg hier aangehecht blijven na voor echt te zijn verklaard en "Ne Varietur" te zijn getekend door de verschijner, en na bekleed te zijn met de vermelding van "Bijlage" door de ondergetekende Notaris. Zij zullen terzeldertijd geregistreerd worden als huidige akte en er derhalve een wezenlijk deel van uitmaken teneinde te worden overgeschreven of neergelegd samen met een uitgifte van huidige akte op het bevoegde hypotheekkantoor.

De verschijner heeft vervolgens verklaard, zijn handtekening, geplaatst onderaan deze documenten te erkennen, en de erin vervatte voorwaarden te bevestigen willende dat deze voorwaarden en overeenkomsten dezelfde graad van authenticiteit hebben alsof zij hier werden aangenomen.

Er wordt opgemerkt dat de inplanting van de elektrische toestellen, weergegeven op de hieraan gehechte plannen, louter indicatief is.

IV - Conventionele erfdienstbaarheden of door bestemming des huisvaders.

Algemeenheden

Het bouwen van het onroerend geheel zoals beschreven en weergegeven op de hieraan gehechte plannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan verschillende eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend erf of het lijdend erf, ieder aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, behandeld in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het is namelijk zo met

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen-en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon) dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste.
- en in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdienstbaarheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdienstbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken mede-eigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

Vijfde Rol.

Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in de vorige eigendomtitels.

De verschijner verklaart ons wat volgt :

Het hiervoor beschreven goed maakt deel uit van de verkaveling "Mali van de Topweg", waarvan de verdelingsakte werd opgesteld door Meester Guy Dubaere, notaris te Jette, op twaalf december tweeduizend en één, overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor van Brussel, op vier juni daarna, formaliteit nummer 50-T-04/06/2002-05607.

Gezegde verdelingsakte bevat als bijlagen onder andere de verschillende plannen van verkaveling, de verkavelingsvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Jette, op dertig oktober

tweeduizend en ééntwintig, met als referenties 283/GL/74A voor het Gewest van Brussel-Hoofdstad en L.89 voor de Gemeente Jette, en het lastenkohier en de stedenbouwkundige voorschriften, toepasselijk op de loten van voornoemde verdeling.

De toekomstige eigenaars zullen zich verbinden, voor henzelf en hun rechtsopvolgers en rechthebbenden ten welke titel dan ook, zonder enig voorbehoud noch beperking, zich aan voormelde verdelingsakte en van al haar bijlagen te onderwerpen.

Tienjarige garantie - Waarborg

De verschijner sub 2.- in haar hoedanigheid van aannemer van het op te richten gebouw, verplicht zichzelf zich te richten naar de voorwaarden opgelegd in de bouwvergunning en andere verordeningen en de werken uit te voeren overeenkomstig de voormelde plannen.

De stabiliteit van de werken heeft als voorwerp de tienjarige garantie zoals voorzien door het Burgerlijk Wetboek, lopende vanaf de voorlopige oplevering.

Niettemin, is voor de afwerkingswerken, de waarborg slechts beperkt tot die verkregen door de verschijner sub 1.- van zijn eigen onderaannemers.

De aannemer verklaart te voldoen, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft (aard en omvang moeten betrekking hebben op de totale waarde van het gebouw) aan de voorwaarden van de wet van twintig maart negentienhonderd éénnegentig houdende erkenning der aannemers.

Borg

De verschijner sub 2.- stelt zich alleen garant tegenover de koper van een kavel in het onroerend goed, voor de goede en volledige uitvoering zowel in ruwbouwwerken als in de afwerking.

De verschijner sub 2.-, ook oprichter genaamd, verklaart zowel wat de aard en de grootte van de werken, te voldoen aan de wet van twintig maart negentienhonderd éénnegentig, betreffende de erkenning van aannemers.

Hij verbindt zich om tegenover de koper een bankwaarborg te stellen bij een bankinstelling naar keuze overeenkomstig de zogenaamde "Wet Breyne", van vijf (5%) procent van de overeengekomen prijs van de op te richten gebouwen, afgrond naar boven tot het volgende duizend tal.

Laattijdige oplevering:

De werken moeten ten laatste beëindigd worden binnen de vijfhonderdtachtig (580) werkdagen te rekenen vanaf het begin van de werken.

Indien echter de verschijner sub 2.- laattijdig de gemeenschappelijke delen en de privatieve kavels oplevert, voor de verkochte kavels aan de respectievelijke koper, zal hij hen een schadevergoeding dienen te betalen als volgt:

- twaalf euro twintig cent (12,20 €) per dag voor de appartementen met één slaapkamer.
- zeventien euro negentig cent (17,90 €) per dag voor de appartementen met twee slaapkamers.
- twintig euro vijfendertig cent (20,35 €) per dag voor de appartementen met drie slaapkamers.
- één euro zestig cent (1,60 €) per dag voor de autostaanplaatsen.

V - Beschrijving van het goed.

1 Algemeenheden

Dit goed omvat

a) een zone bestemd voor het bouwwerk, gekleurd in oranje op het algemeen plan.

b) een zone van de tuin, gekleurd in groen op gezegd algemeen plan.

2. Vaststelling van de gemeenschappelijke gedeelten, van de privatieve gedeelten en verdeling ervan in de gemeenschappelijke gedeelten

De privatieve gedeelten van het gebouw op de zones bestemd voor het bouwwerk en tuin worden hierna vastgesteld. Hun beschrijving steunt op de hier aangehechte plannen.

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten).

Zesde Rol.

Deze aandelen zijn respectievelijk bepaald in verhouding met hun nuttige oppervlakte, het uitzicht, de handelsdrukke, de bouwwaarde.

De aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaat deel worden als volgt verdeeld :

In de kelderverdieping.

1. – Twee (2) autostaanplaatsen genummerd “1” en “8”, ieder van hen omvattend

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke autostaanplaats, begrensd door verfstrepen op de grond en aangeduid met een nummer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Negenendertig/tienduizendsten (39/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

Hetzij in totaal achtenzeventig/tienduizendsten (78/10.000sten).

2. – Drie (3) autostaanplaatsen genummerd “3”, “4” en “10”, ieder van hen omvattend

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke autostaanplaats, begrensd door verfstrepen op de grond en aangeduid met een nummer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Vierendertig/tienduizendsten (34/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

Hetzij in totaal honderd en twee/tienduizendsten (102/10.000sten).

3. – Veertien (14) autostaanplaatsen genummerd “2”, van “5” tot en met “7”, “9” en van “11” tot en met “19” inbegrepen, ieder van hen omvattend

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke autostaanplaats, begrensd door verfstrepen op de grond en aangeduid met een nummer

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Dertig/tienduizendsten (30/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

Hetzij in totaal vierhonderdttwintig/tienduizendsten (420/10.000sten).

Op het gelijkvloers.

1. Appartement genoemd “HR”, gelegen links van de hoofdingang als men het aankijkt van op de straat, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Leefruimte met keuken, nachthall, water-closet, berging, badkamer en kamer 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Driehonderd/tienduizendsten (300/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

2. Appartement genoemd “FGR”, gelegen achteraan van de hoofdingang, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhall, badkamer, water-closet, kamer 3, berging, keuken, leefruimte, douchekamer met kamer 1 met terras, terras en kamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Driehonderdvijfennegentig/tienduizendsten (395/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

c) in exclusief en uitsluitend genot:

De tuin "FGR", onder de bedingen en voorwaarden, opgenomen in de basisakte.

3. Appartement genoemd "ER", gelegen rechts achteraan van de zij-ingang als men het aankijkt van op de straat, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhall, water-closet, berging, kamer 2, kamer 1 met terras, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras, en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Driehonderdvijfendertig/tienduizendsten (335/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

c) in exclusief en uitsluitend genot:

De tuin "ER", onder de bedingen en voorwaarden, opgenomen in de basisakte.

4. Appartement genoemd "DR", gelegen links achteraan van de zij-ingang als men het aankijkt van op de straat, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhall, badkamer, kamer 2, kamer 1, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras, water-closet en berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Driehonderdveertig/tienduizendsten (340/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

c) in exclusief en uitsluitend genot:

De tuin "DR", onder de bedingen en voorwaarden, opgenomen in de basisakte.

5. Appartement genoemd "CR", gelegen links vooraan van de zij-ingang als men het aankijkt van op de straat, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Zevende Rol.

Leefruimte met keuken, berging, badkamer met water-closet, nachthall en slaapkamer 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweehonderdtachtig/tienduizendsten (280/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

Op de eerste, tweede en derde verdieping.

Op ieder van deze verdiepingen, de zes (6) appartementen hierna beschreven, en tellend van rechts vooraan boven de hoofdingang naar links vooraan van de zij-ingang, vanuit het gezichtspunt van een persoon zich bevindend op de openbare weg en kijkend naar het gebouw.

1. De appartementen respectievelijk genoemd “I1”, “I2” en “I3”, gelegen rechts vooraan boven de hoofdingang, en elk omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, water-closet, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras, berging, badkamer en kamer 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdtachtig/tienduizendsten (280/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

2. De appartementen respectievelijk genoemd “H1”, “H2” en “H3”, gelegen links vooraan van de hoofdingang als men het aankijkt van op de straat, en elk omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras, kamer 1, nachthall, water-closet, berging, badkamer en kamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdvijf/tienduizendsten (305/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

3. De appartementen respectievelijk genoemd “FG1”, “FG2” en “FG3”, gelegen links achteraan van de hoofdingang als men het aankijkt van op de straat, en elk omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, badkamer, water-closet, kamer 3 met toegang tot terras, terras, berging, kamer 2, kamer 1 met badkamer en water-closet, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdzesenzestig/tienduizendsten (366/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

4. De appartementen respectievelijk genoemd “E1”, “E2” en “E3”, gelegen rechts van de zij-ingang als men het aankijkt van op de straat, en elk omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, water-closet, berging, kamer 2, kamer 1, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras, en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdenzeven/tienduizendsten (307/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

5. De appartementen respectievelijk genoemd “D1”, “D2” en “D3”, gelegen links achteraan van de zij-ingang als men het aankijkt van op de straat, en elk omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, badkamer, kamer 2, kamer 1, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras, water-closet en berging.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde

:

Driehonderdennegen/tienduizendsten (309/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

6. De appartementen respectievelijk genoemd “C1”, “C2” en “C3”, gelegen links vooraan van de zij-ingang als men het aankijkt van op de straat, en elk omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, badkamer, water-closet, berging, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras en kamer 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :

Tweehonderddrieëntachtig/tienduizendsten (283/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

Op de eerste dakverdieping.

1. Het appartement genoemd “H4”, gelegen vooraan van de hoofdingang als men het aankijkt van op de straat, en omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras, zolderruimte, nachthal, water-closet, berging, badkamer, kamer 2 en kamer 1.

Op de tweede dakverdieping : de zolderruimte gelegen boven het appartement.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :

Vijfhonderdvijfentachtig/tienduizendsten (585/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

2. Het appartement genoemd “FG4”, gelegen achteraan van de hoofdingang als men het aankijkt van op de straat, en omvattend :

Achtste Rol;

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, badkamer, water-closet, kamer 3 met toegang tot terras, terras, berging, kamer 2, berging, kamer 1 met badkamer en water-closet, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras.

Op de tweede dakverdieping : de zolderruimte gelegen boven het appartement.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde :

Zeshonderddrieënzestig/tienduizendsten (663/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten

waaronder de grond.

3. Het appartement genoemd "E4", gelegen rechts van de zij-ingang als men het aankijkt van op de straat, en omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, water-closet, berging, kamer 2, kamer 1, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras, en badkamer.

Op de tweede dakverdieping : de zolderruimte gelegen boven het appartement.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdzeventien/tienduizendsten (317/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

4. Het appartement genoemd "D4", gelegen links achteraan van de zij-ingang als men het aankijkt van op de straat, en omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, badkamer, kamer 2, kamer 1, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras, water-closet en berging.

Op de tweede dakverdieping : de zolderruimte gelegen boven het appartement.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdvijfentwintig/tienduizendsten (325/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

5. Het appartement genoemd "C4", gelegen links vooraan van de zij-ingang als men het aankijkt van op de straat, en omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, badkamer, water-closet, berging, leefruimte met keuken en toegang tot terras, terras en kamer 1.

Op de tweede dakverdieping : de zolderruimte gelegen boven het appartement.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdentien/tienduizendsten (310/10.000sten) van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

3.- VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

<u>Kelderverdieping</u>	
Autostaanplaats 1	39
Autostaanplaats 2	30
Autostaanplaats 3	34
Autostaanplaats 4	34
Autostaanplaats 5	30
Autostaanplaats 6	30

Autostaanplaats 7	30
Autostaanplaats 8	39
Autostaanplaats 9	30
Autostaanplaats 10	34
Autostaanplaats 11	30
Autostaanplaats 12	30
Autostaanplaats 13	30
Autostaanplaats 14	30
Autostaanplaats 15	30
Autostaanplaats 16	30
Autostaanplaats 17	30
Autostaanplaats 18	30
Autostaanplaats 19	30
<u>Gelijkvloers</u>	
Appartement CR	280
Appartement DR	340
Appartement ER	335
Appartement FGR	395
Appartement HR	300
<u>Eerste Verdieping</u>	
Appartement C1	283
Appartement D1	309
Appartement E1	307
Appartement FG1	366
Appartement H1	305
Appartement I1	280
<u>Tweede verdieping</u>	
Appartement C2	283
Appartement D2	309
Appartement E2	307
Appartement FG2	366
Appartement H2	305
Appartement I2	280
<u>Derde verdieping</u>	
Appartement C3	283
Appartement D3	309
Appartement E3	307
Appartement FG3	366
Appartement H3	305

Appartement I3	280
<u>Dakverdieping</u>	
Appartement C4	310
Appartement D4	325
Appartement E4	317
Appartement FG4	663
Appartement H4	585
	10.000

VARIANTEN.

De naamloze vennootschap « ALGEMENE BOUWONDERNEMING LOUIS MEERSMAN », voornoemd, wenst de mogelijkheid te voorzien in het kader van het Besluit van de Regering van het gewest Brussel-Hoofdstad van elf januari negentienhonderd zesennegentig, toelatende interne wijzigingswerken of aanpassingswerken aan de lokalen te doen, op voorwaarde dat de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht en voor zover geen enkel probleem inhoudt met betrekking tot de constructie als dusdanig, noch de bestemming, noch wijziging van het gebouwde volume, noch de wijziging van het architecturale uitzicht, zonder dat het noodzakelijk is om een wijziging van de stedenbouwkundige toelating te vragen, op het niveau van de verdiepingen, van de varianten in rechte voorbehoudende :

a) iedere verdieping volgens de beste de behoeften van de geïnteresseerde kopers te af te sluiten, de verdeling van de lokalen te wijzigen binnen de privatieve entiteiten, zoals ze het meest opportuun oordeelt, te verdelen en te combineren van de privatieve en/of gemeenschappelijke gedeelten van één of meer verdiepingen of zelfs van verschillende verdiepingen, volgens de variëte die zij nuttig acht en bijgevolg de onverdeelde aandelen te herverdelen zonder dat deze wijziging zal kunnen aanzien worden als een wijziging van de aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten in de zin van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, eisende voor een wijziging van de herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom een unanieme beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, voor zover de naamloze vennootschap « ALGEMENE BOUWONDERNEMING LOUIS MEERSMAN », voornoemd, de volgende criteria respecteert :

- het aantal tienduizendsten per verdieping blijft

ongewijzigd ;

- het aantal tienduizendsten in de gemeenschappelijke gedeelten toe te voegen of te verminderen per variante op dezelfde basis wordt berekend als de tienduizendsten in huidige akte.

De wijzigingen in de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten dienen verplicht bij authentieke akte te worden vastgesteld en mogen in geen enkel geval de reeds verwezenlijkte verkopen aangaan en verder iedere verkoopakte van een variante moet als bijlage een wijzigend plan voorzien van de desbetreffende verdieping, getekend door de Heer CORIJN Jan, voornoemde architect.

b) om dit te verwezenlijken de nodige werken uit te voeren, daar inbegrepen voor de gevels en de toegang.

Een variante gecreëerd conform datgene wat voorafgaat, moet worden aangenomen en wordt opgelegd aan alle mede-eigenaars.

Worden niet beschouwd als wijzigingen aan de statuten : de interne wijzigingen aan een privatieve entiteit, de verdeling van een privatieve entiteit op een andere manier dan oorspronkelijk voorzien en, in het algemeen, iedere aanpassing die geen aanleiding geeft tot wijziging aan het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, noch tot wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom, noch van de herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, met uitzondering van wat voorafgaat.

VI - Gebeurlijke wijzigingen aan de basisakte.

De verschijner sub 2.-, hetzij de aannemer, verklaart zich het recht voor te behouden, uitsluitend te zijnen bate, om:

Tiende Rol.

1° één of meerdere lokalen van een appartement naar een ander over te brengen en in 't algemeen de samenstelling van de niet overgedragen appartementen zoals vastgesteld in de hier aangehechte plannen, te wijzigen.

2° een tussenschot te verplaatsen om de binnenschikking van de privatieve gedeelten te wijzigen.

3° twee of meerdere privatieve lokalen samen te voegen.

4° sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of muren en afsluitingen te verwijderen en deze een andere bestemming te geven.

5° De autostaanplaatsen om te vormen in garages of omgekeerd.

De eigenaar zal zijn autostaanplaats niet kunnen omvormen tot een garage, tenzij mits voorafgaandelijk en geschreven akkoord van de verschijner sub 1.-.

De uit te voeren wijzigingen zullen in niets schade mogen toebrengen aan de structuur en aan de stevigheid van het gebouw.

Daarenboven, voor het geval de stevigheid of de goede werking van het gebouw zulks vereist, kan de verschijner sub 2.- op ieder ogenblik, tijdens de periode van de opbouw, alle wijzigingen die hij nodig of nuttig acht, aanbrengen zowel aan de privatieve gedeelten als aan deze bestemd voor gemeenschappelijk gebruik op voorwaarde dat deze de respectievelijke waarde van de kavels niet wijzigen.

Bij de voormelde bouwkundige wijzigingen en aanpassingen zal het *totaal* aantal aandelen in de tienduizendsten van de privatieve kavels niet kunnen wijzigen. Indien bepaalde lokalen van een privatieve kavel aan een naburige privatieve kavel worden overgebracht, zullen - desgevallend- de aandelen in de gemene delen van elke kavel kunnen aangepast worden, op voorwaarde dat de totale aandelen in de gemene delen van deze twee gewijzigde privatieve kavels gelijk blijft met het oorspronkelijk totaal.

De kavels waaraan dus een externe wijziging wordt aangebracht én die een wijziging in de onderlinge verdeling van de algemene gemeenschappelijke gemene lasten rechtvaardigt, kan, ongeacht of deze goederen nog integraal toebehoren aan de verschijner sub 1.- of niet, slechts aangenomen worden door de algemene vergadering beslissende met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Indien bepaalde externe wijzigingen aan de kavels , de waarde van één of meerdere kavels (die nog aan de verschijner sub 1.- toebehoren) zou doen dalen, zal het éénparig akkoord van de mede-eigenaars vereist zijn, om tot zulke werken over te gaan;

- Een eigenaar zal bepaalde interne wijzigingen kunnen vragen van de privatieve gedeelten die hem aanbelangen. Deze wijzigingen dienen schriftelijk aangevraagd te worden aan de verschijner sub 2.- en na de verkoop door deze laatste van de laatste privatieve kavel, aan de syndicus. Zij zullen slechts in die mate toegestaan worden, indien zij geen schade toebrengen aan het uitzicht of aan de stevigheid van het gebouw, aan de goede

nabuurschap, aan de respectievelijke waarde der kavels, en dit voor zover de staat en de vooruitgang der werken het toelaat.

De hiervoor aangeduide werken zullen het voorwerp uitmaken van een geschreven akkoord, voorafgaandelijk aan de uitvoering ervan. Zij zullen bovendien tot de verkoop door de verschijner sub 1.- van de laatste privatieve kavel onderworpen zijn aan de goedkeuring van de verschijners sub 1.- en 2.- en de architect van het gebouw, en daarna aan deze van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend bij absolute meerderheid of vier/vijfden der stemmen van de aanwezige of behoorlijk vertegenwoordigde mede-eigenaars zo deze werken een verandering van bestemming met zich meebrengen. De algemene vergadering kan daarenboven beslissen de werken onder toezicht te plaatsen van een architect. In het algemeen zullen de gebeurlijke erelonen van de architect met betrekking tot deze werken, alsook de kosten der werken en de gebeurlijke kosten van statutenwijziging, gedragen worden door de koper.

VII - Mandaat

De verschijners sub 1.- en sub 2.- zijn gemachtigd alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die zij zich heeft voorbehouden krachtens de hierboven weergegeven beschikkingen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars van het goed nodig ware, dan zullen deze hun medewerking moeten verlenen en dit op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van de mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing in dit verband van de algemene vergadering uit te voeren zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de heer hypotheekbewaarder.

Elfde Rol.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf nu onherroepelijk mandaat aan de verschijners hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten. Dit mandaat zal moeten bevestigd worden in de akten van overdracht.

VIII - Genotsrechten van de tuin

Zoals reeds aangeduid is de ondergrond en de grond op het gelijkvloers, waaronder de tuin, gemeenschappelijk. Ten einde het gemeenschappelijk gebruik en genot van de tuinen te vereenvoudigen, wordt door de verschijner het volgende

bepaald:

De eigenaars van de appartementen “DR”, “ER”, “FGR” en “GR” op het gelijkvloers (rechterzij- en achterkant), verkrijgen het **exclusief genotsrecht van het perceel tuin** dat aanpaalt aan zijn privatieve kavel. Enkel de titularis van het exclusief genotsrecht op de tuinen van het gelijkvloers zal toegang hebben tot bedoelde tuinen

a) In ruil voor het gratis exclusief genotsrecht, zal iedere eigenaar van een appartement dat uitgeeft op de achterkant of rechterzijkant van het gebouw, dit perceeltje zelf op eigen kosten moeten *onderhouden*, ongeacht of hij er gebruik van maakt of niet.

b) Of zoals deze tuinen afgebeeld staan in groene kleur op het plan “Gelijkvloers” met elk een afzonderlijk aangeduide oppervlakte, elk gescheiden door een volle zwarte lijn.

Dit plan blijft aan de akte gehecht, zonder ter overschrijving neergelegd te worden.

Ingeval de eigenaar van de kavel die een exclusief genotsrecht bezit (en wiens kavel per definitie paalt aan een perceeltje tuin), niet in het onderhoud ervan voorziet of dit nalaat te doen, is de gemeenschap van eigenaars of hun aangestelde gerechtigd zich in te plaats te stellen en op last en kost van de eigenaar van die kavel het onderhoud waar te nemen.

De afsluiting wordt door verschijner sub 2.- geplaatst. De mede-eigenaar mag deze afsluiting niet veranderen, en mag geen haag plaatsen.

IX - Autostaanplaatsen

De autostaanplaatsen zijn enkel bestemd voor privaat gebruik, met uitsluiting van alle handels- of industriële voertuigen en alle openbare garages.

Geen enkele herstelplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen zullen er kunnen in ondergebracht worden.

Het is verboden er wat ook, al weze het tijdelijk, op te stapelen.

Op de toegangsweg naar de garage en de manoeuvreerruimte, is het parkeren, het laten draaien van de motor in vrijloop, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidsverwekkende waarschuwingstoestellen, verboden.

Verkoop

De verschijner evenals de toekomstige eigenaar zullen

enkel het recht hebben hun autostaanplaats te verhuren of te verkopen aan een mede-eigenaar van de "Residentie HORTA"

of aan een eigenaar van een appartement van de "Residentie MUCHA".

XI - Afstand van recht van natrekking kopers.

Daar de oprichting van het gebouw uitgevoerd wordt op een perceel grond dat naarmate de verkoop van een privatieve kavel, gedwongen mede-eigendom wordt in een bestendige onverdeeldheid tussen mede-eigenaars, brengt iedere verkoop ipso facto met zich mede: enerzijds de afstand door de verschijner sub 1.- ten voordele van elke koper, van het recht tot onroerende natrekking dat hem toebehoort als eigenaar van de aandelen in de grond en anderzijds: de verzaking door de koper aan hetzelfde recht betreffende alles wat geen betrekking heeft met het privatieve lot door hen aangekocht, met de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het goed eraan vastgehecht.

Deze wederzijdse afstand heeft als gevolg de verdeling van het goed in privatieve kavels te verzekeren en de rechten van iedere koper in de onverdeelde mede-eigendom en de privatieve eigendom te bevestigen, zoals deze blijken uit de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek en de beschikkingen van huidige statuten.

XI - Voorbehoud van gemene zijmuren.

De verschijner sub 1.- behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor aangaande de scheidingsmuren en afsluitingsmuren die opgericht of op te richten zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijke gedeelte en de aanpalende goederen.

Twaalfde Rol.

Dit voorbehoud heeft als enige doel het hem mogelijk te maken in zijn uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De verschijner sub 1.- heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren, het bedrag ervan te ontvangen en er kwijting van te geven.

Dit voorbehoud van het zakelijk recht van gemeenschap zal voor de verschijner sub 1.- niet de verplichting inhouden bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars der gemeenschappelijke gedeelten zou nodig gevonden worden om het welslagen van deze handeling te verzekeren, dan zullen zij vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen van zodra zij daartoe aangezocht worden, op straffe van schadevergoedingen.

XII - Bestemmingswijziging - kosten

De woonbestemming van de appartementen mag enkel en alleen gewijzigd worden in een ruimte voor vrij beroep (en dit voor zover de stedenbouwkundige voorschriften dit toelaten).

In dit geval zal de verschijner sub 1.- aan de kavels die geheel of gedeeltelijk bestemd worden tot uitoefening van een vrij beroep een forfaitaire verhoging worden aangerekend van tien procent op de jaarlijks te betalen gemene kosten door de kavel in het bijzonder. (voor het meer-gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw).

XIII - Gelijkvloerse appartementen

De gelijkvloerse appartementen die geen privatieve kavel bezitten in de ondergrondse verdieping, dragen eveneens bij in de kosten van de lift, gezien zij tevens toegang hebben tot het teller en vuilnislokaal op die ondergrondse verdieping.

XIV - Voorwaarden die de verkoop regelen.

A. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE VERKOPEN ONDERWORPEN AAN DE WET BREYNE.

1) Eigendom en genot.

De overdracht van de gedeelten in de grond geschiedt bij de ondertekening van de overeenkomst die de verkoop vaststelt.

De inbezitname van het goed en de overhandiging van de sleutels kunnen slechts toegelaten worden na de volledige betaling van de totale prijs, zowel in hoofdsom als voor opleg en bijkomende werken.

Onder voorbehoud van betaling door de koper van de aan hem gerichte en niet geldig betwiste facturen, zal de koper eigenaar worden van de op te richten gebouwen naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt. De overgang van de risico's voorzien door de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek gebeurt slechts bij de

voorlopige oplevering der werken van de verkochte privatieve gedeelten.

De koper zal alle belastingen, taksen, lasten en zo verder dragen vanaf de ingenottreding.

In de verkoop zijn niet begrepen de buizen, leidingen, toestellen en tellers die behoren aan de regies, concessiehoudende maatschappijen of ander derden, waarvan de kosten van installatie ervan in de gemeenschappelijke gedeelten alsook van de privatieve tellers verbonden aan het verkochte goed, echter begrepen zijn in de overeengekomen prijs.

De abonnementskosten, privatieve installatie en aansluitingskosten van telefoon en teledistributie zijn ten laste van de koper boven op de overeengekomen prijs. Voor deze diensten worden door de verkoper slechts de aangepaste buizen voorzien (zonder bedrading).

De koper zal in de plaats van de verschijner alle abonnementen (bijdragen, waarborgen en verbruik) voor water, gas, elektriciteit, telefoon, teledistributie enzovoort verder zetten en/of overnemen en er alle kosten, verbruik en bijdragen van betalen vanaf de voorlopige oplevering.

Vanaf de voorlopige oplevering zal hij in voorkomend geval eveneens in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, de gemeenschappelijke lasten dragen.

2) Verzekering

De eerste brandverzekering wordt door de verschijner voor rekening van de mede-eigendom onderschreven, de koper zal er de premies alsook de gemeenschappelijke lasten van dragen ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten vanaf de voorlopige oplevering.

Mocht de koper oordelen dat het gedekte kapitaal en/of de afgesloten waarborgen onvoldoende zijn, dan heeft hij de mogelijkheid conform de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, een bijkomende waarborg te nemen met tussenkomst van de verschijner (in afwachting van de

Dertiende Rol.

aanduiding van een syndicus en/of een raad van beheer) bij dezelfde maatschappij, de bijkomende premie uitsluitend ten laste zijnde van deze koper.

3) Klachten tijdens de bouwwerken.

Wanneer de koper terecht oordeelt niet te moeten overgaan tot de betaling op zijn vervaldag van een opgevorderde vervallen schijf, wegens foutieve niet-uitvoering van één der essentiële verplichtingen aangegaan bij deze door

de verschijner waaromtrent hij een omstandig gemotiveerd aangetekend schrijven dient te richten aan de verschijner ten laatste binnen de vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van de ingebrekestelling gericht aan de koper door de verschijner, en voor zover de ingeroepen gebreken werken betreffen uitgevoerd in de verkochte privatieve gedeelten, dan zal de verschijner niet over de mogelijkheid beschikken de onbetaalde factuur met vijftien procent forfaitair te verhogen, tenzij hij bewijst of indien blijkt dat de klacht van de koper ongegrond is.

De verschijner kan in elk geval en op zijn initiatief, niettegenstaande dezelfde klacht, de hypothecaire inschrijving vorderen. Daarenboven kan hij de uitvoering van de werken aan de verkochte privatieve gedeelten opschorten, in afwachting dat het geschil beslecht wordt, zoals hierna bepaald.

Een laattijdige en buiten de termijnen ingediende gemotiveerde klacht door de koper, zal onontvankelijk worden verklaard (onafgezien van de rechten van de koper bij de voorlopige en definitieve oplevering). De opeisbaarheid van de gevorderde gedeeltelijke betaling zal in dat geval niet kunnen uitgesteld worden; anderzijds blijven de voorziene sancties gelden.

Voor zoveel als nodig wordt opgemerkt dat de betaling van de gevorderde schijven, niet automatisch de goedkeuring medebrengt door de koper van de werken uitgevoerd tot op deze datum. Alleen de procedures van oplevering hierna bepaald, zijn te dien aanzien geldig.

De koper kan - zo hij zulks nodig acht - zich ten allen tijde en uitsluitend op zijn kosten door een deskundige naar zijn keuze laten bijstaan.

4) Arbitrage omtrent de tussentijdse klachten betrekking hebbend op de privatieve gedeelten.

De architect van het project en belast met het toezicht op de werken, wordt aangesteld als enige scheidsrechter die in eerste aanleg beslist over elk geschil dat betrekking heeft op de werf aan gang zijnde werken aan de privatieve gedeelten, uitgevoerd door de aannemer.

Op verzoek van de meest gereede partij, verstuurd bij aangetekend schrijven, zal de architect de gegrondheid van de omschreven klachten van de koper onderzoeken en kan gelasten:

- hetzij de aangeklaagde bouwkundige tekortkomingen onmiddellijk te verhelpen en het overeenkomstig bedrag te bepalen waarvan de betaling tijdelijk mag worden uitgesteld,

zonder dat nochtans dat dit bedrag de opgevraagde betaling mag te boven gaan.

Hij bepaalt de termijn binnen de welke de herstelling moet worden uitgevoerd, evenals de datum waarop het ingehouden bedrag opeisbaar wordt.

- hetzij de totaliteit van de door de aannemer/verschijner opgevraagde betaling onmiddellijk opeisbaar te stellen, dit in de veronderstelling dat de eventuele vastgestelde te kortkomingen dienen te worden aanzien als onbelangrijk en/of dat de niet-betaling door de koper aanzien wordt als wederrechtelijk. In dit geval, blijven de hier voorziene sancties van toepassing, daarin begrepen de forfaitaire verhoging van vijftien procent, dit op eenvoudig initiatief van de verschijner.

Wanneer één der partijen niet akkoord gaat met de beslissing van de architect, of bij afwezigheid van beslissing van de architect binnen de vijftien werkdagen aanvang nemend op de datum van de aangetekende verzending van het verzoek tot arbitrage en behoudens verlenging van termijn gevraagd door de architect en door de betrokken partijen aanvaard, kan het geschil gebracht worden voor een college van drie onafhankelijke experts, uitspraak doende ten definitieve titel, met dezelfde opdracht als hierboven omschreven, zonder beroep en met eenvoudige meerderheid, dit op vraag van de meest gereede partij.

Dit college zal als volgt samen gesteld worden : een expert wordt aangeduid door de koper, de tweede door de verschijner en de derde door de twee voornoemde experts. Het college zal het omstandig advies van de architect aanhoren. De kosten van arbitrage en de honoraria van de experts en de architect zijn ten laste van de verliezende partij. De eventuele provisies zullen bij helften voorgeschoten worden door de koper en door de verschijner.

5) Lastenboek - geregistreerde aannemers.

De bouwwerken zullen verwezenlijkt worden, volgens de regels van de kunst, onder toezicht van de architect overeenkomstig de plannen en lastenboeken aangehecht aan deze akte.

Veertiende Rol.

Hoewel de koper, noch de onderaannemer noch de andere contracthouders van de verschijner hoeft te kennen, wordt erop gewezen dat deze aangehechte documenten een samenvatting zijn van deze welke contractueel vastgelegd werden tussen de verschijner en de algemene onderneming(en) belast door de verschijner met de hoofdzakelijke bouwwerken (namelijk behoudens sommige voltooiingwerken en

keukenuitrustingen) op basis van volledige lastenboeken opgemaakt door voornoemde architect.

De plannen en beschrijvingen van de werken en materialen vullen elkander aan. In geval van afwijkingen tussen deze documenten, zijn de plannen beslissend. Indien sommige afwijkingen en/of specifieke toevoegingen vermeld zijn in het beknopt lastenboek, gehecht aan deze basisakte, dan primeren deze eveneens van zodra zij de verkochte privatieve gedeelten betreffen.

De verschijner, in overeenstemming met de architect, kan wijzigingen aanbrengen aan het lastenboek om de techniek en/of het comfort van de mede-eigenaars te verbeteren. Hetzelfde geldt voor zekere wijzigingen betreffende de te gebruiken materialen, dit voor zover zij evenwaardig zijn aan deze vermeld in het oorspronkelijk contractueel lastenboek.

In geval van betwisting tussen ondergetekende partijen omtrent de specificaties van de werken begrepen in de overeengekomen prijs van het huidig contract, dan zullen zij verwijzen naar het geheel van voormelde documenten, hierin begrepen in voorkomend geval de processen-verbaal van de werfvergaderingen.

De verschijner verbindt er zich toe enkel beroep te doen op geregistreerde aannemers om de werken voorwerp van deze uit te voeren.

6) Begin der werken en termijnen van uitvoering.

De bouwwerken zullen een aanvang nemen op één mei tweeduizend en vijf ; de verkochte privatieve gedeelten, en de gemeenschappelijke gedeelten die de normale bewoonbaarheid van deze privatieve gedeelten verzekert, zullen op deze wijze gebouwd worden dat het appartement voorlopig zal kunnen worden opgeleverd, binnen een termijn van vijfhonderdtachtig (580) werkdagen, te rekenen van de aanvangsdatum voor wat betreft de privatieve gedeelten en zeshonderdveertig (640) werkdagen voor wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten.

Onder voorbehoud van wat hierna uiteengezet is, is de datum van beëindiging, voortspruitend uit de termijn van zeshonderdveertig (640) werkdagen. Deze datum is louter indicatief en niet bindend : alleen het begrip van de werkdagen geldt als wet onder de partijen.

De tijdelijke stopzetting der werken wegens overmacht (bijvoorbeeld ongevallen of stakingen enzovoort) of wegens vertraging in de betalingen voor de facturen door de koper, brengt van rechtswege en zonder vergoeding de verlenging van

de oorspronkelijke uitvoeringstermijn met zich mede. Deze oorspronkelijke uitvoeringstermijn wordt verlengd met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die normaal nodig is om de werf op gang te brengen.

Ook wanneer de koper gedurende de werken in uitvoering bijkomende werken bestelt, behoudt de verschijner zich het recht voor een verlenging van de uitvoeringstermijn die oorspronkelijk was voorzien, te vorderen. Deze verlenging zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk schrijven.

Wanneer op bevel of door het feit van de koper, de uitvoering van de overeenkomst voor een periode van minstens vijftien kalenderdagen wordt onderbroken, is aan de verschijner een voorschot op de lopende schijf ten belope van de waarde van de uitgevoerde werken, verschuldigd.

Indien de onderbreking uit dien hoofde verlengd wordt, wordt de verschijner gemachtigd een schaderekening in te dienen, waarvan het bedrag bij gemeen akkoord wordt vastgelegd, maar hij mag de betwistingen dienaangaande niet laten gelden om de uitvoering van de werken niet te hervatten.

Worden niet beschouwd als werkdagen :

- de dagen gedurende de welke de weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks voor gevolg hebben dat het werk onmogelijk wordt gedurende ten minste vier uren.
- de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen
- de jaarlijks betaalde verlofdagen
- de in de bouwsector overeengekomen compensatie verlofdagen.

7) Voorlopige en definitieve oplevering.

1.- Voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de werken aan de privatieve gedeelten in het verkochte goed in hun geheel beëindigd zijn, (onafgezien van kleine onvolmaaktheden, te herstellen tijdens de duur van de garantie), en moet het goed in die staat zijn dat het kan worden gebruikt overeenkomstig zijn bestemming.

Vijftiende Rol.

De verschijner vraagt deze voorlopige oplevering per geschrift, door de koper bij aangetekend schrijven langs de post uit te nodigen, om ertoe over te gaan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgende op de datum van de verzending van die vraag.

De werken worden verondersteld in staat van voorlopige oplevering te zijn - tot bewijs van het tegendeel - op de datum

van de beëindiging aangeduid door de bouwheer in zijn opleveringsaanvraag.

De voorlopige oplevering brengt de goedkeuring mede door de koper van de werken die hem worden afgeleverd en sluit elk verhaal uit van zijnerwege wegens zichtbare gebreken, op voorwaarde nochtans dat de staat van de werken niet verslecht tijdens de duur van de waarborg.

De datum van de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten, voorwerp van deze, is het vertrekpunt van de tienjarige verantwoordelijkheid.

De voorlopige receptie van het verkochte goed gebeurt tegensprakelijk tussen koper en verschijner in de tegenwoordigheid van de architect. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als het bewijs van de voorlopige oplevering.

De laatste gedeeltelijke betaling is volledig verschuldigd door de koper aan de verschijner, vanaf de voorlopige oplevering.

Kleine door de aannemer uit te voeren herstellingen kunnen worden vastgesteld en zullen worden geacteerd - voor het geval zich voordoet - bij het opstellen van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering. Deze voorlopige oplevering zal aanzien worden als aangenomen op deze datum, niettegenstaande het voorbehoud over de uitvoering van deze kleine werken.

Het afleveren van de voorlopige oplevering samen met het geacteerde voorbehoud maakt eveneens onmiddellijk de volledige laatste gedeeltelijke betaling eisbaar.

In voorkomend geval zal mits uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen vastgesteld ter gelegenheid van de voorlopige oplevering met voorbehoud, de koper kunnen vragen dat er gelden zouden ingehouden worden op de laatste verschuldigde schijf. Het bedrag van deze inhoudingen zal in overeenstemming zijn met de vermoedelijke kostprijs van de herstellingen en kan de door de architect berekende schatting niet overschrijven. Nu reeds wordt deze te dien einde door de partijen als scheidsrechter in der minne aangesteld.

De aldus ingehouden bedragen komen de verschijner ten goede van zodra de architect heeft vastgesteld dat de opgesomde herstellingen zijn uitgevoerd.

De koper zal nochtans geen enkele inhouding kunnen eisen wanneer de verkoper hem een waarborg verstrekt voor een bedrag dat gelijk is aan het door de architect vastgelegd bedrag der inhoudingen.

De gebeurlijke weigering door de koper om tot de voorlopige oplevering over te gaan moet bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven gericht worden aan de verschijner voor het verstrijken van de termijn van vijftien dagen volgend op de toezending door deze laatste van de vraag tot oplevering.

De gebeurlijke weigering door de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden, moet bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven gericht worden aan de verschijner binnen de acht dagen volgend op de datum van de voorlopige oplevering.

Indien de gemotiveerde weigering om over te gaan tot oplevering, of om de oplevering te aanvaarden aan de verschijner betekend werd, dan kan deze :

- hetzij de redenen tot weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na te zijn overgegaan tot de gevraagde herstellingen;
- hetzij, in der minne of desnoods voor de Rechtbank, de aanstelling van een deskundige vragen met opdracht na te gaan of er al dan niet redenen voorhanden zijn om de oplevering te weigeren en de eventuele kosten van de herstellingen te bepalen.

Nochtans, en behoudens bewijs van het tegendeel, zo de koper het goed voor de voorlopige oplevering bewoont of gebruikt, wordt hij verondersteld stilzwijgend de voorlopige oplevering te hebben aanvaard; de inbezitneming geldt als voorlopige oplevering.

Wordt beschouwd als hebbend het gebouw in gebruik genomen, de koper die in de private gedeelten werken (ondermeer opschikkingswerken) laat uitvoeren door ambachtslui andere dan deze gekozen door de verkoper of zonder zijn uitdrukkelijke toestemming.

Zestiende Rol.

Indien de koper geen gevolg geeft aan de schriftelijke uitnodiging van de verschijner om over te gaan tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, zal de verschijner hem bij deurwaarderexploot aanmanen en de koper zal worden geacht de voorlopige oplevering zonder opmerkingen te hebben aanvaard zo hij binnen de vijftien

kalenderdagen volgend op de aanmaning, nalaat te verschijnen voor de oplevering op de in het exploitatievermelde datum.

2.- Eindoplevering van de privatieve gedeelten.

De eindoplevering van de privatieve gedeelten zal ten vroegste gebeuren na verloop van één jaar na de voorlopige oplevering.

De verschijner vraagt schriftelijk aan de koper bij aangetekend schrijven, over te gaan tot de eindoplevering binnen de vijftien dagen volgend op de verzenddatum van deze vraag.

De eindoplevering van het gekochte goed zal tegensprekelijk tussen koper en verschijner gebeuren in tegenwoordigheid van de architect. Alleen een geschreven en tussen partijen tegensprekelijk opgestelde akte zal gelden als bewijs van de eindoplevering van het bouwwerk.

De gebeurlijke weigering door de koper om over te gaan tot de eindoplevering moet bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven gericht worden aan de verschijner voor het verstrijken van de termijn van vijftien dagen volgend op de toezending door deze laatste van de vraag tot oplevering door deze laatste.

De gebeurlijke weigering door de koper de eindoplevering te aanvaarden, moet bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven, gericht aan de verschijner binnen de acht dagen, volgend op de datum van de eindoplevering, toegestuurd worden.

Indien de weigering om over te gaan tot oplevering of om de oplevering te aanvaarden, aan de verschijner betekend werd, dan kan deze :

- hetzij de redenen tot weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na te zijn overgegaan tot de gevraagde herstellingen;

- hetzij, in der minne of desnoods voor de Rechtbank, de aanstelling van een deskundige te vragen met opdracht na te gaan of er al dan niet redenen voorhanden zijn op de oplevering te weigeren en de eventuele kosten van de herstellingen te bepalen.

Indien de koper geen gevolg geeft aan de schriftelijke uitnodiging van de verschijner om over te gaan tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, zal de verschijner hem bij deurwaardersexploitatie aanmanen en zal de koper worden geacht de eindoplevering te hebben aanvaard zo hij binnen de vijftien kalenderdagen volgend op die aanmaning, nalaat te verschijnen voor de eindoplevering op de in het exploitatievermelde datum.

Na de eindoplevering, kan de verschijner slechts aansprakelijk gesteld worden op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

3.- Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten zal tegensprekelijk gebeuren, overeenkomstig de in voege zijnde wettelijke beschikkingen en zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van de basisakte.

4.- Eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

De eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten daarin begrepen de toegangen (in die zin dat een normale bewoonbaarheid verzekerd wordt), zal plaats hebben één jaar na de voorlopige oplevering.

De oproepingsprocedure en haar gevolgen zijn dezelfde als hoger omschreven.

5.- Verplichtingen tijdens de duur van de waarborg.

Gedurende de termijn van waarborg die verloopt tussen de voorlopige oplevering en de eindoplevering is de verschijner ertoe gehouden, behoudens het op punt stellen van de opmerkingen gedaan tijdens de voorlopige oplevering, zonder afbreuk te doen aan de voorschriften van artikel 1792 en 2270 B.W., op eigen risico (en ondanks zijn eventueel verhaal tegen zijn onderaannemers of andere co-contractanten die de koper niet kent) het nodige te doen om alle ongemakken die zouden opduiken of tijdens het gebruik zouden vastgesteld worden te verhelpen, dit voor zover hij er schriftelijk van werd verwittigd voor de einddatum van de periode van waarborg. Zijn echter niet begrepen in deze verplichting tot waarborg, de werken van normaal onderhoud, noch deze die het gevolg zijn van misbruik, onhandigheid, een toevallig gebeuren, een diefstal of poging tot diefstal, van abnormaal gebruik of van gebrek aan onderhoud, van toeval of van overmacht.

Zeventiende Rol.

8) Verantwoordelijkheid van de aannemer.

De aannemer is na de oplevering solidair verantwoordelijk met de architect en de aannemers voor de gebreken waarvoor zij verantwoordelijk zijn krachtens de artikelen 1792 en 2270 B.W.

De waarborg verschuldigd door de aannemer ingevolge vorig alinea komt ten goede aan de opeenvolgende eigenaars van het verkochte goed.

De vordering kan echter slechts tegen de oorspronkelijke aannemer gesteld worden en niet tegen de grondeigenaar.

9) Uitvoering en wijziging van de privatieve werken.

Wanneer de koper de aannemer materialen van een bepaalde hoedanigheid, oorsprong en type oplegt, en zulks ondanks het gemotiveerd en geschreven voorbehoud van de aannemer, is deze laatste ontlast van elke verantwoordelijkheid voor de gebreken veroorzaakt door de keuze van dat procédé ; op voorwaarde dat hem geen fout van uitvoering kan ten laste gelegd worden.

Om geldig te zijn moeten alle mededelingen tussen koper en aannemer betreffende de uitvoering der werken en de huidige overeenkomst schriftelijk opgesteld zijn.

De aannemer kan nochtans door alle middelen van recht het bewijs leveren van de wijzigingen die gebeurlijk door de koper gelast zijn.

De aanvullende werken besteld door de koper worden uitgevoerd voor rekening van de aannemer en onder zijn verantwoordelijkheid. Het is de koper niet toegelaten zelf de werken uit te voeren of een derde met de gehele of gedeeltelijke uitvoering van deze werken te gelasten, noch geheel of gedeeltelijk te verzaken aan de uitvoering van deze. Bij het weglaten van een werk, mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de aannemer, zal dit voor vijfenzeventig ten honderd van de waarde van het werk op het krediet van de koper worden verrekend.

Ondanks wat voorafgaat, kunnen kleine wijzigingen aan het oorspronkelijk schema der werken onder partijen worden overeengekomen mits voorafgaand en schriftelijk akkoord met opgave van ondermeer de invloed op prijs en de termijn van uitvoering.

Voor zover de door de koper vooropgestelde wijziging door de aannemer wordt aanzien als :

- hetzij te belangrijk,
 - hetzij te laat in functie tot de gevorderde staat van werken,
 - hetzij te storend voor het goede verloop der werken,
- beschikt deze over de mogelijkheid om gezegde wijziging te weigeren mits - indien nodig voorafgaandelijke gemotiveerde schriftelijke aanzegging.

De koper kan de verbreking van het aannemingscontract niet inroepen, noch voorhouden schade te hebben geleden als gevolg van deze weigering.

De prijs van de aanvullende werken en/of de meerkost van de wijzigingen dient volledig betaald te worden bovenop de gebruikelijke lopende gedeeltelijke betalingen, tenzij daarvan voorafgaandelijke uitdrukkelijk afgeweken is.

10) Wijzigingen van leveringen en afwerking.

De ramingen voor bepaalde uitrustingen en afwerkingsmaterialen, vermeld in bijgaand lastenboek duiden de prijzen aan begrepen in de totale prijs die vermeld is in huidige overeenkomst.

De koper heeft de mogelijkheid deze uitrustingen en materialen te kiezen doch uitsluitend bij de leveranciers die aanvaard en aangenomen zijn door de aannemer.

Deze posten zullen het voorwerp uitmaken van verrekeningen in meer of in min, betaalbaar bij de voorlopige oplevering, dit naar gelang de prijzen van de door de koper gekozen leveringen hoger of lager zijn dan de voorziene ramingen, zonder dat de aldus toegestane verminderingen een totaal mogen overschrijden van tien procent van de begroting in het aangehecht lastenboek vastgelegd, onafhankelijk van de werkelijke waarde van de door de koper gedane en uitgekozen leveringen.

Indien deze prijzen in belangrijke mate de voorziene ramingen overschrijden, dan zal de aannemer bijkomende voorschotten op het verschuldigde kunnen vragen.

Indien de koper materialen en uitrustingen mocht kiezen, die niet in voorraad zijn en/of niet leverbaar zijn op het nuttig tijdstip rekeninghoudend met de planning der bouwwerken dan zullen punten 6/ en of 7 (naar keuze van de aannemer) van strikte toepassing zijn.

Om redenen van goede samenwerking en goede afloop van de werken, zullen alle voorziene opschikwerken alsmede alle aankopen van leveringen en materialen gebeuren met uitsluitende tussenkomst van de aannemer.

Achttiende Rol.

Om elke betwisting te vermijden omtrent een prijs voor de aanvullende werken en/of gevraagde wijzigingen, wordt overeengekomen dat de prijs aangerekend aan de koper deze zal zijn aangerekend door de aannemer aan de verschijner,

forfaitair verhoogd met twintig ten honderd voor kosten van beheer, honorarium van de architect en winstmarge.

11) Bezoeken op de werf.

De toegang tot de werf door de koper of zijn afgevaardigde is slechts toegelaten als hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verschijner en dit na afspraak.

De koper heeft natuurlijk het recht regelmatig de werf te bezoeken, maar dit op eigen verantwoordelijkheid, zonder mogelijkheid voor hem enig verhaal uit te oefenen tegen de aannemer, de architect of de aannemer, uit welke hoofde ook ; ingeval zich een ongeval zou voordoen.

De door de koper gevraagde afspraak moet in ieder geval toegestaan worden bij iedere vraag tot gedeeltelijke betaling, teneinde hem toe te laten, voor zoveel hij dit vereist, de ingeroepen stand van de werken na te gaan.

De maatregel is enkel ingegeven uit veiligheidsoverwegingen, dekking van verzekeringen en het onderhouden van goede betrekkingen.

De koper is daarenboven niet bevoegd en verbindt er zich toe om rechtstreeks geen onderrichtingen te geven aan de onderscheiden tussenkomenenden op de werf. Iedere mogelijke opmerking zal uitsluitend tot de aannemer en de architect dienen te worden gericht.

B) LASTENBOEK.

Er werd daarenboven een algemeen lastenboek opgesteld die het op te richten gebouw regelt. Het omvat de beschrijving van de werken, materialen en leveringen die zullen worden aangewend voor de oprichting van het gebouw, alsmede de inlichtingen omtrent de wijze van uitvoering der werken, de oorsprong en hoedanigheid van de te gebruiken materialen te gebruiken voor de ruwbouw en de afwerking zo van de gemeenschappelijke als van de privatieve gedeelten.

Dit algemeen lastenboek zal aan deze akte worden gehecht. (bijlage)

Het vult de algemene verkoopsvoorwaarden van de goederen aan en zal toepasselijk zijn op alle verkopen, tenzij er zou worden van afgeweken ingevolge bijzondere voorwaarden in de verkoopsovereenkomst en de briefwisseling tussen verkoper en koper of ieder persoon handelend in hun naam en voor hun rekening, zoals bijvoorbeeld een architect.

In de gevallen waar de plannen niet overeenstemmen met de beschrijvingen in het lastenboek dan primeren deze laatste boven de aanduidingen der plannen, onder voorbehoud van wat hierna is bepaald aangaande het recht de plannen en de basisakte te wijzigen.

C) STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

Onder voorbehoud van hetgeen vermeld is in fine van deze basisakte, verklaart de verschijner enerzijds te zijn ingelicht door de ondergetekende notaris dat overeenkomstig de voorschriften van artikel 99 van de het Brussels Wetboek op de Stedenbouw van negen april tweeduizend en vier :

- vrijgesteld zijn van bouwvergunning, de werken van wijziging van inwendige verdeling of werken die de inrichtingswerken van de lokalen voor zover zij niet de oplossing zijn van een constructieprobleem, noch een wijziging van bestemming, noch een wijziging van het gebouwde volume teweegbrengen en op voorwaarde dat de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht ;

- beschouwd worden als akten en handelingen vrijgesteld van het bericht van de gemachtigde ambtenaar, de werken van wijziging van de inwendige verdeling of de inrichtingswerken van de lokalen andere dan deze bedoeld in de voorafgaande paragraaf, voorzover ze noch de bestemming noch het bouwvolume, noch het architecturaal aspect van het gebouw wijzigen ;

- de aandacht wordt gevestigd op de bepalingen van de ordonnantie van zeventien juli tweeduizend en drie met betrekking het Brussels Wetboek van de Huisvesting met betrekking tot :

- een gemeubelde verhuring geïseerd door de beschikkingen van gezegd wetboek, die de verhuringen van de gemeubelde woonsten in het gewest van Brussel-Hoofdstad onderwerpt aan het bekomen van een conformiteitattest;
- de aanvraag tot aflevering van een conformiteitattest ;
- het openbaar beheersrecht zoals bepaald in de artikelen 18 en volgende van gezegd wetboek.

Negentiende Rol.

XV - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. OMSCHRIJVING BEGRIIP AANDELEN.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de

onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET GEBOUW.

I. Kelderverdieping.

De inrijpoort met helling, de inrit, de manoeuvreerruimte, het lokaal voor watertellers, het lokaal voor elektriciteitstellers, telefoon- en televisieaansluitingen, lokaal voor opslag van huisvuil, een sas met toegang tot het lokaal voor de berging van schoonmaakmiddelen en tot een water-closet, een eerste sas met toegang tot de traphall en de lift bestemd voor de appartementen met toegang langs de hoofdingang, de traphall, de liftkoker met lift, een tweede sas met toegang tot de traphall en de lift bestemd voor de appartementen met toegang langs de zij-ingang en tot de stookplaats, de traphall, de liftkoker met lift, de stookplaats en twee lokalen voor niet gemotoriseerde tweewielers en kindervagens.

II. Het gelijkvloers.

De toegang tot de ondergrondse parkeerruimte, de hoofdingang met brievenbus en belgeheel bestemd voor de appartementen met toegang langs de hoofdingang, een sas met toegang tot de traphall en de lift bestemd voor de appartementen met toegang langs de hoofdingang, de traphall met trappen en de liftkoker met lift, de inkomhall van de zij-ingang met brievenbus en belgeheel bestemd voor de appartementen met toegang langs deze zij-ingang, een sas met toegang tot de traphall en de lift bestemd voor de appartementen met toegang langs de zij-ingang, de traphall met trappen en de liftkoker met lift.

III. De eerste -, tweede -, derde - en de eerste dakverdieping.

Een sas, de trapzaal met trappen, liftkoker met lift bestemd voor de appartementen met toegang langs de hoofdingang en een sas, de trapzaal met trappen, liftkoker met lift bestemd voor de appartementen met toegang langs de zij-ingang.

IV. De tweede dakverdieping.

Twee technische ruimten.

3. GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars

die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen :

- de grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en putten
- de gangen tussen de bergingen
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliwerk
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- de gemeenschappelijke tellerlokalen, de stookplaats en twee lokalen voor niet gemotoriseerde tweewielers en kinderwagens, het lokaal voor opslag van huisvuil, het lokaal voor de berging van schoonmaakmiddelen en de water-closet.
- het dak met zijn bedekking.
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een eigen centrale verwarming
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaat kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- de parlofoon- en video installatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik

Twintigste Rol.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de

hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen verdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zullen bepaald worden door de algemene vergadering, beslissend met meerderheid van stemmen.

Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot.

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op :

- balkons, terrassen en borstweringen ;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje.

Statuut van de terrassen.

Het gebruik van alle terrassen van de residentie aan de diverse privatieve lokalen verbonden, is privatief.

Het uitwendig onderhoud van deze terrassen dat verband houdt met het uitzicht of de harmonie van de residentie, maakt een gemeenschappelijke last uit.

De vloerbekleding is privatief en ten laste van de eigenaar, maar de beheerraad heeft daartoe volmacht (tot reparatie, onderhoud, bepalen van kleur,...) indien deze vloerbekleding van buiten uit zichtbaar en slecht onderhouden is.

De mede-eigenaar is verantwoordelijk voor schade toegebracht aan de onderliggende verdiepingen en te wijten aan gebrek aan onderhoud.

Voor alle schadegevallen zal er een vermoeden van gebrek aan onderhoud bestaan.

Het uitsluitend genot van dit terras behoort tot het eigendomsrecht van de kavel op last alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik van dit terras te dragen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van dit terras zijn ten laste van de begunstigde kavel. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de terrasvloer ten laste van de gemeenschap, tenzij er kan bewezen worden dat de oorzaak van waterinsijpeling uitsluitend te wijten is aan het verkeerd gebruik van het betrokken terras, door bijvoorbeeld gebrek aan onderhoud van de bevloering en de bekleding of het plaatsen van te zware bloembakken of onaangepaste beplantingen.

Bepaling van de privatieve gedeelten.

Iedere privatieve eigendom omvat de wezenlijke en voor

het uitsluitende gebruik dienende gedeelten van een privatieve kavel, met uitsluiting van de gemeenschappelijke gedeelten, en namelijk: de bevloering, het parket of andere bekleding waarop men gaat, met hun onmiddellijke steun in verbinding met het metselwerk dat een gemeenschappelijk deel is, de niet-dragende binnen- tussenschotten, de deuren, de luiken, de rolluiken en borstweringen, de deuren van de trapportalen (binnenkanten), alle binnen toevoer- en afvoerkanalen van de privatieve kavels en dienend tot hun uitsluitend gebruik, de eigen sanitaire installaties (lavabo's, gootstenen, water-closet, badkamer, enzovoort), de beglaasde gedeelten van deuren en vensters, de bepleistering gehecht aan de ruwbouw vormend het plafond, de plafond- en andere bekledingen, de binnen decoratie van het appartement of privatieve ruimte, hetzij, alles wat zich bevindt binnen de privatieve ruimte en dat dient tot zijn uitsluitend gebruik; is daarenboven privaat : alles wat zich buiten het privatieve deel bevindt maar uitsluitend tot diens gebruik is bestemd, zoals bijvoorbeeld de eigen leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon enzovoort...

TITEL II. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1 - Algemeen.

De eigenaar heeft het gebruik en het genot van zijn respectievelijke kavel binnen de perken vastgesteld door het huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.

Eenentwintigste Rol.

Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch

uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de aannemer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de verdeling van de daaraan verbonden aandelen, behalve wanneer de splitsing geschiedt op verzoek van de verschijner.

Splitsing van kavels is enkel toegelaten voor zover :

- de gesplitste kavels geïncorporeerd worden bij aanpalende kavels ;
- de oppervlakte van de gesplitste kavels niet minder bedraagt dan de stedenbouwkundig toegelaten oppervlakte per kavel.

Splitsing van de kavels op het gelijkvloers is steeds toegelaten.

Artikel 3 - Uitzicht van privatieve kavels.

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden (3/4den) der stemmen, en met de toestemming van de architect aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars of door de syndicus in geval van hoogdringendheid.

Zulks geldt namelijk voor de ingangsdeuren der appartementen en andere privatieve lokalen, voor de vensters, borstweringen, balkons en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemene delen en dit zelfs voor wat de schilderwerken aangaat.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden ; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen (schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de verschijner sub 1.- of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden, worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden

bepaald.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de bergingdeuren en de autostaanplaatsen. Het model ervan zal bepaald worden door de algemene vergadering.

Teneinde de eenvormigheid van het gebouw te garanderen wordt bepaald dat de kleur van de binnenvoering van de overgordijnen eenvormig wit/beige moet zijn. Eventuele glasgordijnen moeten voorzien worden over de gehele oppervlakte van de vensters.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen en rolluiken.

De kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaar van deze kavel mag een aan de binnenzijde van zijn kavel -achter de ramen-, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten aan de zijmuren van de kavel en aan de muur boven de vensters van de kavel doch onder de vloerplaat van de "verdieping". Dit alles voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

Deze verplichting geldt niet voor de kavels op het gelijkvloers.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander architect aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus ; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen ; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Tweentwintigste Rol.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot

de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Artikel 6 - Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen “zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning” aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als “bewoner”; de term “bewoner” duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7 - Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als

omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

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

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaar van een privatieve kavel waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgt ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een berging voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Drieëntwintigste Rol.

Artikel 8 - Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het

huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

HOOFDSTUK 2 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9 - Algemene interpretatieregel.

De eigenaar van een privatieve kavel heeft het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaar mag aan de gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10 - Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaar mag in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren ; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de aannemer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bescheiden bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 11 - Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut ; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 12 - Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Hetzelfde geldt voor paraboolantennes.

Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Vierentwintigste Rol.

Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15- Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.

TITEL 1.

Artikel 16 - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken ;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd ;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd ;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen ;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij volgens zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals hierna nader bepaald.

De privatieve kavels worden opgetrokken met het doel ze te verkopen. Zolang zij eigenaar zijn, zal de verschijner voor de niet-verkochte privatieve kavels niet moeten tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten en dit tot aan het verlijden van de notariële akte van verkoop.

Deze regel geldt natuurlijk voor zoverre kwestieuze privatieve kavels niet verhuurd, betrokken of uitgebaat worden.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 18 - Verdeling van de lasten.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden verrekend in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL.

Artikel 19 - Werkkapitaal.

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

Vijfentwintigste Rol.

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

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in ; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Artikel 20 - Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 22 - Overdracht van een kavel.

1. Onbetaalde kosten.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;
 - de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;
 - de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;
- Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan

partijen medegedeeld ; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

2. Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

3. Reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper is het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden ; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 23 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.

Zesentwintigste Rol.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde

bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

TITEL 3 - VERZEKERINGEN.

Artikel 24 – Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding ; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolg door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door

de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

De eerste brandverzekeringspolis zal afgesloten worden door de verschijner sub 1.-.

Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386 bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

Zevenentwintigste Rol.

Artikel 26 - Polissen.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de verschijner sub 1.-.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan verschijner

sub 1.- om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Bovenvermelde verzekeringspolis zal worden overgenomen door de mede-eigendom vanaf het ogenblik dat vijfenvijftig (55%) pro cent van de appartementen bewoond zijn.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus. De syndicus mag vrij beslissen deze polissen bij een andere verzekeringsmaatschappij te onderschrijven, mits hij deze gedurende tien opeenvolgende jaren via de naamloze vennootschap WILLIAMS & CO onderschrijft.

De syndicus oefent deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uit ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

TITEL 4 - GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.

Artikel 27.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de

beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

HOOFDSTUK 4 - VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS.

TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL.

Artikel 28 - Naam.

De vereniging draagt de naam « **“RESIDENTIE HORTA”** – Jette, Mali van de Topweg, 2 », met zetel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Artikel 29 - Duur.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 30 - Zetel.

De zetel van de vereniging is gevestigd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 31 - Doel.

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van voorschreven gebouw.

TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 32 - Beheersorganen.

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering, en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

Artikel 33 - De algemene vergadering.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Achtentwintigste Rol.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone

onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Tenzij anders is overeengekomen tussen de medegerechtigden komt het stemrecht toe aan de vruchtgebruiker met het grootste aandeel zo er onverdeeldheid ontstaat tussen vruchtgebruiker met het grootste aandeel zo er onverdeeldheid ontstaat tussen vruchtgebruikers en naakte eigenaars.

Artikel 34 - Eerste algemene vergadering.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door de verschijner sub 1.- vanaf het ogenblik dat vijfenvijftig (55%) pro cent van de appartementen bewoond zijn.

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

Artikel 35 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

De eerste algemene vergadering stelt- zoals hoger vermeld- de datum vast waarop de jaarvergadering zal bijeenkomen.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 36 - De Bevoegdheid.

§ 1. Algemeen.

Iedere algemene vergadering der mede-eigenaars heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het beheer van de gemeenschappelijke delen.

§ 2. Jaarvergadering.

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus ;
- samenstelling van de raad van beheer ;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen ;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de beheersrekeningen ;
- verslag van de raad van beheer ;
- goedkeuring van de beheersrekeningen en decharge ;

- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar ;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds ;
- eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de beheersrekeningen en de stukken.

Artikel 37 - Uitnodigingen.

De uitnodigingen geschieden ten minste vijftien dagen van tevoren bij gewone brief indien het de jaarlijkse algemene vergadering betreft, en bij aangetekend schrijven indien het een buitengewone algemene vergadering betreft ; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontvangstbewijs door deze laatsten getekend.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen rechtsgeldig verstuurd op een door hen aangeduid adres, medegedeeld aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan van de onverdeeldheid, zoniet in de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd op het oud adres.

De verandering van adres van een eigenaar moet medegedeeld worden aan de syndicus binnen de veertien dagen na de verandering, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd aan het oude adres.

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.

Artikel 38 - De Dagerde.

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagerde.

Elke mede-eigenaar kan een punt op de dagerde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan.

Negenentwintigste Rol.

Het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen

enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenzij alle mede-eigenaars in persoon aanwezig zijn.

Artikel 39 - Vergaderingen.

Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters ; bij ontstentenis van deze laatsten, uit de voorzitter, bijgestaan door de twee aanwezige eigenaars met het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid van aandelen, van de oudsten onder hen.

Het bureel duidt een secretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

Artikel 40 - Wijze van stemmen.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, komt het stemrecht, tenzij anders is overeengekomen tussen de medegerechtigden, toe aan de medegerechtigde respectievelijk vruchtgebruiker met het grootste aandeel.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die lid moet zijn van de algemene vergadering. Uitzondering wordt gemaakt voor de echtgenoot/echtgenote en/of kinderen van een mede-eigenaar.

Hij kan zich niet laten vertegenwoordigen door zijn huurders.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachtdrager mag nooit meer dan één/derde van het totaal van de fracties vertegenwoordigen, naast de stemmen verbonden aan zijn eventuele eigen kwotiteiten.

Artikel 41 - Aanwezigheidsquorum.

Behoudens strengere bepalingen in dit reglement, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig, wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

Artikel 42 - Meerderheden.

§ 1. Algemeen.

De beslissingen worden genomen bij volstrekte meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van orde.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

§ 2. Verschillende meerderheden.

De algemene vergadering beslist :

1. Bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen :

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft ;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen ;

c) voor alle wijzigingen aan de stijl en harmonie van het gebouw zelfs al betrof het privatieve zaken ;

Dertigste Rol.

d) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer ;

2. Bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom ;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging ;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden ;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

3. Bij eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders :

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 43 - Notulen.

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de syndicus. De voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers ; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

Aan ieder eigenaar, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de vijf weken na afsluiting van de vergadering.

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

Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits

kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent : hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Eenendertigste Rol.

TITEL 3 - DE SYNDICUS.

Artikel 45 - Aanstelling.

Tot aan de eerste algemene vergadering der mede-

eigenaars wordt de functie van de syndicus uitgeoefend door de persoon aan te duiden door de verschijners sub 1.- en 2.-.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering der mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

De syndicus moet ingeschreven zijn op het tableau van het vastgoedinstituut van beroepsmakelaars-beheerders.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is vernieuwbaar.

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

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

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

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 46 - Vergoeding.

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, volgens de barema's van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.) of van de Confederatie der Immobiliënberoepen van België (C.I.B.).

Artikel 47 - Bevoegdheid.

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden:

1. De algemene vergadering bijeen te roepen op de door

het reglement van mede- eigendom vastgestelde datum of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen ;

2. De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten ;

3. De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.

4. De beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten.

5. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer.

6. Waken over de rust en de goede orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke delen;

7. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren ;

8. Het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

9. Aan ieder mede-eigenaar zijn periodieke afrekeningen voor te leggen.

10. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te verweren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen ;

11. Namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke installaties of toestellen, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

Tweeendertigste Rol.

12. De vergadering van mede-eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik,

onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen ;

13. De lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris ;

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

15. De syndicus legt binnen de maand het reglement van orde, na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit ;

16. De betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen onderzoeken, met derden en openbare besturen ; verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

17. Jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen.

18. In de algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer ; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden. De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige bewindvoerder toevoegen voor

een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

TITEL 4 - RAAD VAN BEHEER.

Artikel 48.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

TITEL 5 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.

Artikel 49 - Rechtsvorderingen.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus. Iedere mede-eigenaar zal echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

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

Drieëndertigste Rol.

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

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

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

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen ;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de betekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

Artikel 50 - Tegenstelbaarheid.

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

§ 2. Het reglement van orde wordt binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld aan degenen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan ieder die houder is van een zakelijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder de volgende voorwaarden :

a) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van een het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende brief ; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

b) Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een zakelijk of persoonlijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

TITEL 6 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING.

Artikel 51 - Ontbinding.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 52 - Benoeming vereffenaar(s).

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij een of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

Artikel 53 - Bevoegdheid.

De vereffenaar is bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in artikel 181 en 182 van de vennootschappenwet.

Artikel 54 - Afsluiting van de vereffening.

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1. De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
2. De maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

TITEL III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE
HOOFDSTUK 1 - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN.**Artikel 55 - Algemeen.**

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw en zal slechts kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Het reglement van orde zal binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd worden, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd, is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus zal zonder verwijl het reglement van orde bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De wijzigingen aan het reglement van orde zijn niet aan overschrijving onderhavig, maar zij moeten opgelegd worden aan alle medecontractanten en rechtverkrijgenden door degenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

Vijfendertigste Rol.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende, geraadpleegd worden.

Ieder bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden :

1) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving ;

2) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Een ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD.

Artikel 56 - Algemeen.

De werken aan de gemeenschappelijke delen zullen door

tussenkoms van de syndicus besteed worden aan firma=s, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De werken aan de privatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

Ingeval van in gebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betreffende de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

Artikel 57 - Tuinen.

De syndicus zal in akkoord met de algemene vergadering van mede-eigenaars een onderhoudscontract afsluiten met een aannemer van tuinwerken voor de werken van onderhoud en instandhouding en namelijk, het afsnijden van het gras, de bemesting, de bewatering en de vernieuwing van de planten.

De kosten die eruit voortvloeien maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten en zullen als dusdanig onder alle mede-eigenaars verdeeld worden.

De mede-eigenaars die het uitsluitend genot hebben van de tuinen van het gelijkvloers, moeten aan de mede-eigendom de kosten terugbetalen die aan deze laatste werden aangerekend. Deze terugbetaling gebeurt in verhouding van het aantal vierkante meters van elk in het geheel der tuinen dat bestemd is voor privaat gebruik.

Eventueel zal deze bepaling niet van toepassing zijn indien de betrokken mede-eigenaar regelmatig de tuin onderhoudt waarvan hij het genot heeft.

HOOFDSTUK 3 - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN.

Artikel 58 - Algemeen.

1. Het is verboden onvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

2. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.

3. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

4. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enzovoort.

Zesendertigste Rol.

5. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz...

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

7. Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden ; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden, mag geen enkele gedoogzaamheid zelf met de tijd, een verworven recht worden.

8. Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- en/of buitensirène te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met de politie, rijkswacht of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.

Artikel 59 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio.

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie en telefoon.

De eigenaar die over één van dergelijke toestellen beschikt, is verplicht deze toestellen exclusief aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaar mag bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de eigenaar.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de verschijners sub 1.- en 2.- en volgens de plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privatieve kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de verschijners sub 1.- en 2.- en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

Artikel 60 - Huisdieren - gedoogzaamheden.

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts als gedoogzaamheid katten, kleine honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien eventueel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan

de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van vijf euro (5,00 €) per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering.

Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

Artikel 61 - Moraliteit - stilte - welvoegelijkheid.

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

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

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

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

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties, en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

Zevenendertigste Rol.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING.

Artikel 62.

De huurovereenkomsten door de eigenaar of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van twee/derden der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

VERKOOP - VERHUUR

De verhuur of verkoop of herverkoop van het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd "Residentie HORTA", evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken, wordt gedurende een periode van vijf jaar exclusief toevertrouwd aan de NV WILLIAMS & Co, voornoemd.

HOOFDSTUK 5 - DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 63.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemeenschappelijke delen niet in waarde te doen verminderen.

TITEL IV - DIVERSE SLOTBEPALINGEN.

Artikel 64 - Principe.

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken.

Artikel 65 - Bewaring en uitdeling van tegenwoordig reglement.

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betreffende een deel van het gebouw.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

Artikel 66 - Woonstkeuze.

Iedere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in het gebouw, in zijn kavel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

Artikel 67 - Vertaling.

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

VOLMACHT.

De verschijners sub 1.- en sub 2.-, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers, met macht afzonderlijk te handelen :

1. De Heer Willy VEYS, bestuurder, gedomicilieerd te Dilbeek, Sint Martinusstraat 57.

Achtendertigste Rol.

2. Mevrouw Ann VERHELST, bestuurder, gedomicilieerd te Dilbeek, Sint Martinusstraat 57.

3. De Heer Luc MEERSMAN, bestuurder, gedomicilieerd te Dendermonde-Baasrode, Baasrodestraat, 92.

4. De Heer Jozef COOLS, meester-notarisklerk, gedomicilieerd te 1742 Sint-Katherina-Lombeek, Bosstraat, 79.

5. De Heer Wim MORIAS, kandidaat notaris, gedomicilieerd te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Edmond Beneslaan, 201.

6. Mevrouw Marie-Claude PHILIPPEKIN, echtgenote van de Heer Jean-Luc Van Waes, gedomicilieerd te 1160 Oudergem, Invalidenlaan, 91-93.

7. Mevrouw JADOT Murielle, echtgenote van de Heer STROOBANTS Guy, gedomicilieerd te 1070 Anderlecht, Rabelaisstraat, 22.

8. Mevrouw VAN KEER Marguerite, gedomicilieerd te 1190 Vorst-Brussel, Monte-Carlolaan, 98.

Om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen :

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd "Residentie HORTA ", evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, basisakte met reglement van mede-eigendom aan te passen, te verbeteren, te wijzigen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

Voor hen, in welke hoedanigheid dan ook, tussen te komen in deze rechtshandelingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

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

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten,

hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de koper, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting de dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

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

Kosten.

Het aandeel van de kopers in de kosten van dit statuut en zijn bijlagen wordt forfaitair bepaald op nul euro negenenzeventig cent (0,79 €) per tienduizendste.

Scheidsrechterlijke tussenkomst.

De bevoegdheid van de vrederechter vormt geen belemmering voor de mogelijkheid beroep te doen op scheidsrechterlijke tussenkomst een het geschil ontstaan is.

Inhoudstafel.

TITEL I. - BASISAKTE.

- I. Beschrijving van het goed.
- II. Bestemming en indeling van het goed - Het onderbrengen onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid.

Negendertigste Rol.

- III. Bijlagen aan de statuten
- IV. Conventionele erfdienstbaarheden of door

bestemming des huisvaders.

V. Beschrijving van het goed.

1. Algemeenheden.

2. Vaststelling van de gemeenschappelijke gedeelten, van de privatieve gedeelten en verdeling ervan in de gemeenschappelijke gedeelten.

3. Verdeling van de gemeenschappelijke gedeelten.

VI. Gebeurlijke wijzigingen aan de basisakte.

VII. Mandaat

VIII. Genotsrechten van de tuin

IX. Autostaanplaatsen

X. Afstand van recht van natrekking kopers

XI. Voorbehoud van gemene zijmuren

XII. Bestemmingswijziging - kosten

XIII. Gelijkvloerse appartementen

XIV. Voorwaarden die de verkoop regelen

A. Algemene voorwaarden van de verkopen onderworpen aan de Wet Breyne

1) Eigendom en genot

2) Verzekering

3) Klachten tijdens de bouwwerken

4) Arbitrage omtrent de tussentijdse klachten betrekking hebbende op de privatieve gedeelten

5) Lastenboek –geregistreerde aannemers

6) Begin der werken en termijnen van uitvoering

7) Voorlopige en definitieve oplevering

1.- Voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten

2.- Eindoplevering van de privatieve gedeelten

3.- Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten

4.- Eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten

5.- Verplichtingen tijdens de duur van de waarborg

8) Verantwoordelijkheid van de aannemer

9) Uitvoering en wijziging van de privatieve werken

10) Wijzigingen van leveringen en afwerking

11) Bezoeken op de werf

B. Lastenboek

C. Stedenbouwkundige voorschriften

XV. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

1. Omschrijving begrip aandelen
2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw
3. Gemeenschappelijke zaken

TITEL II. - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. - RECHTEN EN Plichten VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

- Artikel 1 - Algemeen.
- Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels.
- Artikel 3 - Uitzicht van privatieve kavels.
- Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels.
- Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik.
- Artikel 6 - Bewoning - terminologie.
- Artikel 7 - Verhuring.
- Artikel 8 - Toezicht.

HOOFDSTUK 2 - RECHTEN EN Plichten VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

- Artikel 9 - Algemene interpretatieregel.
- Artikel 10 - Toepassing van deze regel.
- Artikel 11 - Nutsvoorzieningen.
- Artikel 12 - Antenne en ontvangers.
- Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken.
- Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.
- Artikel 15 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.

TITEL 1.

- Artikel 16 - Opsomming.
- Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten.
- Artikel 18 - Verdeling van de lasten.

TITEL 2 - WERK- EN RESERVEKAPITAAL.

- Artikel 19 - Werkkapitaal.
- Artikel 20 - Reservekapitaal.
- Artikel 21 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.
- Artikel 22 - Overdracht van een kavel.
- Artikel 23 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

TITEL 3 - VERZEKERINGEN.

- Artikel 24 - Brandverzekering.
- Artikel 25 - Aansprakelijkheidsverzekering.
- Artikel 26 - Polissen.

Veertigste Rol.

TITEL 4-GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN.

Artikel 27.

HOOFDSTUK 4 - VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS.

TITEL 1 - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL.

Artikel 28 - Naam.

Artikel 29 - Duur.

Artikel 30 - Zetel.

Artikel 31 - Doel.

TITEL 2 - DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 32 - Beheersorganen.

Artikel 33 - De algemene vergadering.

Artikel 34 - De eerste algemene vergadering

Artikel 35 - Gewone en buitengewone algemene vergadering.

Artikel 36 - De Bevoegdheid.

Artikel 37 - Uitnodigingen.

Artikel 38 - De Dagorde.

Artikel 39 - Vergaderingen.

Artikel 40 - Wijze van stemmen.

Artikel 41 - Aanwezigheidsquorum.

Artikel 42 - Meerderheden.

Artikel 43 - Notulen.

Artikel 44 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

TITEL 3 - DE SYNDICUS.

Artikel 45 - Aanstelling.

Artikel 46 - Vergoeding.

Artikel 47 - Bevoegdheid.

TITEL 4 - RAAD VAN BEHEER.

Artikel 48.

TITEL 5 - RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.

Artikel 49 - Rechtsvorderingen.

Artikel 50 - Tegenstelbaarheid.

TITEL 6 - ONTBINDING VAN DE VERENIGING.

Artikel 51 - Ontbinding.

Artikel 52 - Benoeming vereffenaar(s).

Artikel 53 - Bevoegdheid.

Artikel 54 - Afsluiting van de vereffening

III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

HOOFDSTUK 1 - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN.

Artikel 55 - Algemeen.

HOOFDSTUK 2 - ONDERHOUD.

Artikel 56 - Algemeen.

Artikel 57 - Tuinen.

HOOFDSTUK 3-VERSCHEIDENE VERBODSBEPALINGEN.

Artikel 58 - Algemeen.

Artikel 59 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio.

Artikel 60 - Huisdieren - gedoogzaamheden.

Artikel 61 - Moraliteit - stilte - welvoeglijkheid.

HOOFDSTUK 4 - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN -
VERHURING.

Artikel 62.

VERKOOP - VERHUUR

HOOFDSTUK 5 - DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 63.

IV - DIVERSE SLOTBEPALINGEN.

Artikel 64 - Principe.

Artikel 65 - Bewaring en uitdeling van tegenwoordig
reglement.

Artikel 66 - Woonstkeuze.

Artikel 67 - Vertaling.

VOLMACHT.

Kosten.

Scheidsrechterlijke tussenkomst.

- Inhoudstafel.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Koekelberg (1081 Brussel).

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en toegelicht,
heeft de verschijner samen met Ons, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd veertig bladen vier renvooien

Op het 2^{de} registratiekantoor Jette op 2.12.2004

Boek 37 blad 55 vak 1

Ontvangen vijftientwintig euro (25)

De eerstaanwezende Inspecteur heeft
getekend W. ARNAUT.

BIJLAGEN :

PLANNENBOEK

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd zestig bladen zonder renvooi

Op het 2^{de} registratiekantoor Jette op 2.12.2004

Boek 10 blad 16 vak 6

Ontvangen vijftientwintig euro (25)

De eerstaanwezende Inspecteur heeft
getekend W. ARNAUT.

BIJLAGEN,-