

grale betaling.

Zolang de koopsom en alle aanhorigheden niet integraal betaald zijn, wordt de koper niet uitgenodigd en heeft hij geen toegang tot de algemene vergadering der medeëigenaars en behoudt de verkoper het stemrecht over deze aandelen.

#### Voorrecht

De verkoper zal tijdens de overschrijving van een uitgifte van de authentieke verkoopakte, ambtshalve inschrijving bekomen op het bevoegd hypotheekkantoor tot zekerheid en waarborg van zijn voorrecht en de betaling van de totale verkoopprijs of saldo van de verkoopprijs met aanhorigheden.

Indien de koper bij of na het verlijden van de authentieke akte van verkoop, en alvorens betaling van de volledige koopprijs met aanhorigheden, het door hem aangekocht goed met hypotheek wil bezwaren tot zekerheid van een lening of kredietopening door hem aan te gaan, is de verkoper bereid rangafstand op de ambtshalve inschrijving met verzaking aan de ontbindende rechtsvordering te verlenen, doch slecht onder de navolgende uitdrukkelijke voorwaarden :

Dat de ontleende sommen slechts bestemd worden tot de betaling van deze koopprijs met aanhorigheden en dat te dien einde een delegatie op de ontleende sommen in voordeel van de verkoper wordt toegestaan met akkoord van de kredietverstrekkende persoon of vennootschap.

Ingeval van ontslag van ambtshalve inschrijving bij het verlijden van de authentieke akte van verkoop, behoudt de verkoper zich het recht voor, overeenkomstig artikel 36 van de hypotheekwet, ten alle tijde op kosten van de koper een conventionele inschrijving te nemen tot zekerheid van de betaling van de totale verkoopprijs of van de saldoverkoopprijs met aanhorigheden.

Door het enkel feit van ondertekening van de verkoopovereenkomst, verbindt de koper er zich toe in de authentieke verkoopakte, een onherroepelijke volmacht te verlenen teneinde, ingeval van niet-betaling van al of van een gedeelte van de prijs met aanhorigheden op de vervalddag, het onroerend goed, voorwerp van de overeenkomst, met hypotheek te bezwaren ten voordele van de verkoper tot zekerheid van :

- a) in hoofdsom de totale prijs of saldo van prijs, die verschuldigd blijft bij de authentieke verkoopakte, eventueel vermeerderd met de prijs van de meerwerken ;
- b) drie jaar intrest, die de inschrijving in dezelfde rang wettelijk waarborgt, tegen twaalf procent per jaar ;
- c) een bedrag van tien procent op de totale verkoopprijs met minimum van tweehonderdtwintigduizend frank tot zekerheid van betaling van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, alle aanhorigheden en eventuele kosten van vervolging.

Deze volmacht zal tevens inhouden dat de volmachtdrager bij de akte van hypotheekstelling, solidariteit en ondeelbaarheid kan bedingen, alsmede verzaken aan het voordeel van artikel 1563 van

het Gerechtelijk Wetboek, verder zal hij alle nodige akte en stukken ter realisatie van de hypotheekinschrijving mogen tekenen, keuze van woonst doen, de mogelijkheid van substitutie bezitten en in het algemeen alles mogen doen wat nodig of nuttig is of zal zijn tot uitvoering van deze hypotheekstelling. De verkoper heeft bij eenvoudig gebrek van betaling, zonder verdere verwittiging, van rechtswege het recht de hiervoor verleende volmacht te gebruiken om over te gaan tot het nemen van een conventionele inschrijving tot zekerheid vande bedragen waarvoor volmacht verleend werd in de authentieke verkoopakte. De hypothecaire inschrijvingen zullen doorgehaald worden op kosten van de koper na integrale betaling van de totale verkoopprijs met alle intresten, vergoedingen en welkdanige aanhorigheden.

Het is de koper verboden, tenzij voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verkoper, het door hem aangekochte goed te vervreemden bij akte onder levenden, alvorens integrale betaling van de koopprijs met aanhorigheden.

Dit akkoord zal eveneens noodzakelijk zijn op straf van niet tegenstelbaar te zijn aan de verkoper, voor alle huurcontracten, huurbeloften en welkdanige andere gebruiksrechten.

Elke strijdige handeling vanwege de koper zal gelijk staan met de aanvaarding van het aangekocht goed en verplicht de koper ertoe aan de verkoper het saldo van de totale prijs met aanhorigheden te betalen binnen de acht dagen.

Indien de verkoper bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen aan de koper, om welke reden ook, betalingsfaciliteiten toestaat, is de koper verplicht een wissen op zicht te ondertekenen voor acceptatie tot beloop van het bedrag waarvoor uitstel van betaling wordt verleend.

De overhandiging van deze ondertekende wissel is slechts een tijdelijk kredietmiddel en roept geen schuldvernieuwing in het leven ; de koper zal voor het bedrag van deze wissel slechts gecrediteerd worden op het ogenblik van zijn effectieve volledige betaling.

#### Verantwoordelijkheid van de promotor.

De promotor 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 promotor ingevolge vorig alinea komt ten goede aan de opeenvolgende eigenaars van het verkochte goed.

De vordering kan echter slechts tegen de oorspronkelijke promotor gesteld worden.

Deze vrijwaring dekt echter niet de normale werken van onderhoud, noch de schade die het gevolg zou zijn van misbruik, gemis aan gebruik, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud.

Na de voorlopige oplevering verleent de verkoper geen verdere vrijwaring voor gebreken welke niet vallen onder voormelde artikelen 1792 en 2270.

Vorderingen inzake gebreken dienen op straf van onontvankelijkheid door de koper te worden ingesteld binnen de bij de wet voorziene termijnen.

#### Uitvoering en wijziging van de privatieve werken.

Wanneer de koper de promotor materialen van een bepaalde hoedanigheid, oorsprong en type oplegt, en zulks ondanks het gemotiveerd en geschreven voorbehoud van de promotor, 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 promotor betreffende de uitvoering der werken en de huidige overeenkomst schriftelijk opgesteld zijn.

De promotor 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 promotor en onder zijn verantwoordelijkheid. Bij het weglaten van een werk, mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de promotor, 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 promotor 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.

#### Wijzigingen van leveringen en afwerking.

De verkoper behoudt zich het recht voor aan de plannen wijzigingen aan te brengen die nodig of nuttig zouden zijn, hetzij om esthetische, technische, wettelijke of reglementaire redenen, hetzij om bouwplannen in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen.

Het tentoonstellen van stalengamma's of van een volledig kijkappartement of voorheen opgericht referentie appartement, heeft enkel een informatief karakter ; tussen partijen blijven

enkel de geschreven overeenkomsten, plannen en dokumenten voor de oprichting en afwerking van het appartement van kracht.

De verkoper heeft eveneens het recht wijzigingen aan onderhavig dokument en aan de beschrijving van werken en materialen aan te brengen om reden van esthetische, technische of andere aard; deze wijzigingen welke van dezelfde kwaliteit dienen te zijn, kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden - ontbreken op de markt van de voorziene materialen of materieel, kwaliteitsverandering der leveringen, leveringstermijnen, onverenigbaar met de goede vooruitgang der werken, enzovoort - of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde aannemer, onderaannemer, fabricant of leverancier, enz.

Enkel de verkoper heeft beslissingsrecht, eventueel bijgestaan door de architect, over de uitvoerbaarheid van door de koper gevraagde wijzigingen. De eventuele wijzigingen die de koper wenst te zien aanbrengen aan de plans of de beschrijving der werken en materialen moeten door de koper binnen de vier weken na ondertekenen der authentiek verkoopakte aan de verkoper, schriftelijk aangevraagd worden. Bovendien is er boven de kosten van de meerwerken een forfaitaire vergoeding verschuldigd van vijf procent van de koopsom voor de bijkomende coördinatie-werken aan de verkoper. Ook het ereloon van de architect verschuldigd voor de aan te brengen wijzigingen is ten laste van de koper.

Na deze termijn zal geen enkele aanvraag tot wijziging nog in aanmerking genomen worden.

De verkoper beschikt over een bijkomende termijnverlenging tot oplevering van zoveel dagen als er enerzijds werkbare werkdagen nodig zijn voor de uitvoering en coördinatie van deze door de koper gevraagde en door de verkoper schriftelijk aanvaarde wijzigingen - zo conventioneel vooropgesteld als reëel in praktische uitvoering door de verkoper bestadigd - en anderzijds als er dagen nodig zijn geweest ter voorbereiding van deze werken, inzonderheid wanneer deze wijzigingen laattijdig werden gevraagd of indien de koper heeft nagelaten tijdig te antwoorden op de prijsaanbiedingen en discussies terzake.

Indien de koper deze werken zelf uitvoert of een derde zonder tussenkomst van de verkoper belast met de uitvoering van al of van een gedeelte ervan, of indien hij verzaakt opzichts de verkoper aan de gehele of gedeeltelijke uitvoering van werken, geschieden deze onder uitdrukkelijke verantwoordelijkheid van de koper op diens kosten.

De verkoper zal door dit enkel feit ontslagen zijn van welkdanige verbintenis of waarborg inzake uitvoerings- of leveringstermijn der andere door de verkoper uit te voeren werken.

Daarenboven verbindt de koper er zich toe de verkoper te vergoeden voor al diens uitgaven, algemene kosten en gedorven winst, forfaitair vastgesteld op twintig procent van het totaal bedrag der waarde van de werken die de verkoper aldus niet heeft dienen uit te voeren.

De koper heeft het recht de uitvoering der bouwwerken te laten nazien op eigen kosten en risico door een deskundige naar zijn keuze. Deze kan zich in verbinding stellen met de architect verantwoordelijk voor de werken, bij wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen. Zijn tussenkomst zal, op straf van uitsluiting, de werken niet mogen verhinderen of vertragen.

#### 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 promotor 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 promotor, 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 tussenkomenden op de werf. Iedere mogelijke opmerking zal uitsluitend tot de promotoren en de architect dienen te worden gericht.

#### Stoornissen in nabuurschap

De koper is tegenover derden en inzonderheid tegenover zijn naburen volledig aansprakelijk voor schade die het onvermijdelijk gevolg zou zijn van de uitvoering van de werken, wanneer geen enkele fout aan de verkoper of de door hem aangeduide aannemers kan ten laste gelegd worden.

#### Authentieke akte

De authentieke akte van verkoop zal verleden worden binnen de termijn bepaald in de verkoopsovereenkomst en indien deze overeenkomst onder een opschortende voorwaarde werd afgesloten, binnen de vier weken van de vervulling van deze voorwaarde.

De koper heeft het recht, zonder meerkosten, zijn notaris aan te duiden bij de verkoopsovereenkomst.

Ingeval de authentieke akte binnen voormelde overeengekomen termijn niet wordt verleden, om welke reden ook te wijten aan de koper, zal er aan de verkoper van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling een verwijlinterest verschuldigd zijn berekend vanaf de limietdatum voorzien voor het verlijden van de akte tot op de dag van de werkelijke betaling, op basis van een interestvoet van twaalf percent per jaar, onverminderd de opeisbaarheid van hoofdsom en aanhorigheden.

Na een laatste uitstel gegeven door de verkoper bij een ter post aangetekend schrijven, gericht aan koper, tot het verlijden van de authentieke akte binnen de veertien dagen, zal er van rechtswege en zonder dat hiervoor enige formaliteit nodig is, aangenomen worden dat de koper verzaakt aan de verkoopsovereenkomst. In dit geval wordt de verkoopsovereenkomst nietig en niet bestaand, en een vergoeding van twintig procent van de verkoopprijs, onder aftrek van het bedrag betaald als voorschot, is de verkoper verworven ten titel van strafbeding, aan wie eveneens de verwijlvergoedingen verschuldigd zijn zoals hiervoor bepaald en die zouden verschuldigd geweest zijn indien de verkoopsovereenkomst wel bij akte zou geauthentificeerd zijn.

De aandacht van de koper wordt er speciaal op gevestigd dat hij niet als verdragingsreden kan inroepen, tenzij er uitdrukkelijk een opschortende voorwaarde terzake in de verkoopsovereenkomst werd ingelast :

- 1) vertraging in het bekomen van de nodige financiering of lening
- 2) vertraging in het te gelde maken van eigen bezit
- 3) vertraging bij het verlijden der authentieke akte met betrekking tot één en twee hiervoor.

Niettemin is de verkoper altijd gerechtigd de uitvoering van de verkoopovereenkomst te eisen en te vervolgen met alle rechtsmiddelen, alle rechten, erelonen boeten terzake zijnde ten laste van de koper.

#### **LASTENBOEK - GEREГИSTREERDE 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 en of de bevestigende basisakte

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.

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

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

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

#### STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De verschijner enerzijds verklaart te zijn ingelicht door de ondergetekende notaris dat overeenkomstig het besluit van de Executieve van het Brussels Gewest van negentwintig juni negentienhonderd tweeënegentig :

- 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 ;

Overeenkomstig de Brusselse Ordonnantie van negen november negentienhonderd drieënnegentig, de verhuring van gemeubelde woningen onderworpen is aan het bekomen van een toelating tot verhuring om de zes jaar hernieuwbaar. Bovendien indien het gebouw reeds het voorwerp is van een huurceel vanaf de inwerkingtreding van voormeld besluit, beschikt de verhuurder over een termijn van drie jaar om zich te schikken naar de vereisten van kwaliteit en veiligheid, en dus de vereiste toelating verzoeken na voorlegging van een veiligheidsattest en attest van hoedanigheid respectievelijk afgeleverd door de dienst Brandweer en een aangenomen architect.

### ALGEMEEN REGELEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

De verschijnster heeft een algemeen reglement van mede-eigendom laten opstellen, bestemd om het onroerend complex te beheren.

Dit algemeen reglement van mede-eigendom maakt noodzakelijk deel uit van onderhavige basisakte, waarmee het zal worden overgeschreven op het bevoegde hypotheek kantoor.

Het omvat twee delen : het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement.

Het zakelijk statuut kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van alle mede-eigenaars van het complex, zonder onderscheid, die daarover uitspraak doen met eenparigheid van stemmen die zijn verbonden aan het geheel der privatieve eigendommen waarop ze betrekking hebben.

Wijzigingen aan het zakelijk statuut moeten worden vastgesteld bij notariële akten, onderworpen aan overschrijving.

Het huishoudelijk reglement kan worden gewijzigd volgens de formaliteiten en met de meerderheid die erin zijn opgegeven.

Deze wijzigingen moeten niet worden vastgesteld bij notariële akte.

Ze vloeien voort uit de gewone beraadslagingen van de algemene vergaderingen en worden bewaard in de boeken en processen-verbaal van deze algemene vergaderingen.

Alle akten tot overdracht of aanwijzing van eigendom of genot en, zelfs huurcelen en andere toekenningen van genot, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom, en dat zij in alle rechten en plichten treden die eruit voortvloeien.

Een eksemplaar van dit reglement van mede-eigendom werd "ne varietur" getekend door de vertegenwoordigers van de



verschijnster en door Ons, Notaris, en blijft hierbij aangehecht.

#### VERBOD TOT VERVREEMDING EN TOT HYPOTHEKEREN

De koper ontzegt zich het recht de door hem aangekochte goederen te vervreemden, zolang de volledig verkoopprijs en intresten niet zijn betaald. Hij mag het goed slechts hypothekeken mits schriftelijk akkoord van de verkoper en onder de uitdrukkelijke voorwaarden dat de ontleende sommen slechts bestemd worden tot de betaling van de koopprijs met aanhorigheden en dat te dien einde een delegatie op de ontleende sommen in voordeel van de verkoper wordt toegestaan met akkoord van de kredietverstrekkeende persoon of vennootschap

#### KOSTEN

Conform "woningbouw sleutel op deur" zal de koper volgende bijkomende kosten betalen en dragen, tenzij afwijkend uitdrukkelijk beding terzake vermeld en overeengekomen in de verkoopsovereenkomst :

- a) de kosten, rechten en erelonen en mogelijke boeten verbonden aan de onderhandse verkoopsovereenkomst en aan de authentieke verkoopakte
- b) de Belasting over de Toegevoegde Waarde verschuldigd op de facturen
- c) zijn aandeel in de kosten van de notariële basisakte
- d) de erelonen van de architect, auteur van de bouwplannen van het verkochte appartement, aan de gangbare barema's
- e) de hierna vermelde gemene aanvangskosten, kosten welke ook ten laste vallen van de koper, zoals hieronder opgesomd worden forfaitair geraamd op tienduizend frank per duizendste.

Deze gemene aanvangskosten (bouwkosten) worden aangerekend in verhouding tot het aandeel in de gemene delen. Zij zullen als volgt worden vereffend : een provisie van achtduizend frank (8.000BEF) per duizendste zal betaald worden bij het verlijden van de notariële akte ; het saldo van tweeduizend frank (2.000BEF) per duizendste zal aangeboden worden aan de syndicus ten vroegste zes maand na de definitieve oplevering. De syndicus staat in voor de opvraging en de betaling van dit eindsaldo, dat dienstig is voor :

- a) de gemeentelijke bouwtaks ; de koper die bewijst dat hij vrijstelling geniet van deze bouwtaks zal een prijsvermindering worden toegestaan gelijk aan de werkelijke bouwtaks, voor zover de verkoper deze vrijstelling bekomt in naam van de koper ;
- b) de belastingen en taksen gesteld of nog te stellen door gemeente, provincie, gewest of staat, waartoe de grond en de verkochte gebouwen aanleiding geven of kunnen geven inbegrepen

- de garagetaks ter ontlasting der verkoper evenals de bankkosten voor de voltooiingswaarborg ;
- c) de erelonen van technische en studiebureaus door de verkoper geraadpleegd inzake grond- en stabiliteitsonderzoek, funderingsbepaling, draagvermogen en technische reglementeringen, interne, externe en juridische expertises ;
- d) de kosten van nutsvoorzieningen zoals binnenbrengen, aansluiting en plaatsing, inhuernemingen of kopen van de voorlopige en definitieve meters voor water, gas, electriciteit, riolering, bouwen en uitrusten van hoogspanningscabine, telefoon, radio en kabel TV-distributie, de kosten voor voorlopige en definitieve aansluiting op water, riolen, electriciteit
- e) alle werken welke aan het gebouw dienen worden aangebracht ingevolge verplichtingen opgelegd door de overheid, zoals regenputten, hydrofoorgroep, opslagtanks waterverzachter, noodgroepen, brandblusapparaten, rookkoepels, haspels, stijgleidingen, vluchtwegen, vluchtrappen, supplement voor branddeuren, alle overige brandpreventie en andere. De nodige overeenkomsten terzake dienen te worden afgesloten via de syndicus met het oog op het voldoen aan deze verplichtingen ;
- f) de kosten voor alle zaken die bij woningbouw "sleutel op deur" niet in de prijs zijn inbegrepen, zoals de kosten voor aanleg, decoratie of inrichting van gemene delen, vluchtwegen, trapzalen, wegenis, voetpaden, tuin, voorlopige of definitieve opritten, afsluitingen, tuinmuurtjes, kleinhout, luiken, terrassen op gelijkvloers, de kosten van muurovername, het schilderen, isoleren en beschermen van gevels en voorlopige (gefaseerde) wachtgevels, supplement voor elektrische garagepoorten en zendertjes, brievenbussen, opkuis, containerverhuur, verticaal transport en alle overige zaken die bij woningbouw "sleutel op deur" niet in de prijs zijn begrepen
- g) het verbruik van water, gas, electriciteit en lift welk zou nodig zijn om het appartement af te werken en om dit tegen vocht en vorstschade te beschermen
- h) alle gemeentelijke of overheidstaksen geheven of te heffen op het plaatsen van een bouwkraan en het bezetten van de openbare weg ;
- i) de kosten voor en van bewoning, genot en vrij gebruik van het appartement zowel als privaatief deel dan als onderdeel van het appartementsgebouw als geheel

### VOLTOOIINGSWAARBORG - WET BREYNE

Elk beding die indruist tegen artikels 3 tot 6 en 8 tot 11 van de wet van 9 juli 1971 gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, alsook tegen de Koninklijke Besluiten tot uitvoering van artikel 8 lid 2 van dezelfde wet die in enig dokument als aanvulling bij de verkoopovereenkomst mochten voorkomen, worden geacht niet te

60  
zijn geschreven.

De verkoper verklaart, met betrekking tot de aard en de belangrijkheid van de werkzaamheden waartoe hij gelast is, niet te voldoen aan de voorwaarden van het wetsbesluit van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, houdende erkenning der aannemers. Desgevallend zal hij dus, bij de ondertekening van de authentieke verkoopakte aan de koper het attest overhandigen waaruit blijkt dat één in België gevestigde Bank, zich als hoofdelijke borg van de verkoper ten opzichte van de koper ertoe verbindt de sommen te betalen nodig voor de voltooiing van het gebouw, waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

De verbintenis van de voltooiingswaarborg eindigt bij de voorlopige oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen.

#### VOLMACHT

De komparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren volmacht te geven, aan

- Mijnheer Van Canneyt Bernard, voornoemd
  - Mevrouw VAN ES Petra, voornoemd
  - Mijnheer Depessemier Paul, wonende te 9572 Lierde, Hoogstraat, 17.
  - Mevrouw CARLIER D'ODEIGNE Eleonore, wonende te 5380 Fernelmont, rue du Parc, 45.
- met recht elk afzonderlijk te handelen.

En aan wie zij macht geven om voor hen en in hun naam

- te verkopen en af te staan, alle op het hierboven beschreven terrein op te richten gebouwen en uit te voeren werken, alsook de onverdeelde aandelen in de grond die zullen gehecht worden aan de privatieven, naargelang de verkoop met betaling van de prijs, aan de prijs, lasten, clausules en voorwaarden die de gevolmachtigden nodig zullen oordelen.
- alle voorwaarden en erfdiensbaarheden te bepalen, alle verklaringen doen, namelijk betreffende de eventuele pachten en de bewoning
- de tijdstippen van ingenottreding en de betaling van de prijs bepalen, deze laatste te ontvangen in hoofdsom, interesten en aanhorigheden, er kwijting over verlenen met of zonder indeplaatsstelling
- al of een gedeelte van de koopprijs over te wijzen aan de ingeschreven schuldeisers, alle overeenkomsten nemen met deze laatsten
- van de kopers alle waarboven aanvaarden, zowel roerende als onroerende
- de heer hypotheekbewaarder te ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen om eender welke reden, handlichting te verlenen met verzaking aan alle rechten en voorrecht, hypotheek en ontbindende vordering, toestemmen in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of

andere, het alles met of zonder betaling.

- toe te stemmen in alle voorrangen, pariteiten, voorbehoudingen en beperkingen van voorrechten en/of hypotheeken.
- bij gebreke aan betaling en, in geval van betwisting of moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser of als verweerder voor alle rechters en rechtbanken, alle vervolgingen uitoefenen tot uitvoering van alle vonnissen of bevelen en eventueel de herverkoop bij rouwkoop, de verkoop bij onroerend beslag of gedwongen tenuitvoerlegging, over te gaan tot alle rangregelingen zowel minnelijke als gerechtelijke, er voor te brengen, te innen en te ontvangen alle sommen en bewaargevingen, er kwijting over verlenen.
- alle overeenkomsten sluiten, tot een vergelijk komen en alle dadingen treffen
- in geval dat een of meerdere van gemelde handelingen zouden gedaan zijn bij sterkmaking, deze te bekrachtigen
- alle wijzigingen en/of verbeteringen zo nodig opstellen en aanbrengen aan de basisakte van de residentie
- alle ruilingen en huurovereenkomsten te bedingen

Teneinde dit alles, verlijden en tekenen alle akten, stukken, lastenkohieren en processen verbaal, woonstkeuze doen, in de plaats stellen en in het algemeen alles wat nodig of noodzakelijk zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk vermeld in deze.

#### Vertaling

Elke vrije vertaling van de basisakte in het frans of in andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparanten en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

De vertaling geschiedt op kosten van de eigenaar die zulks vraagt.

#### Ontslag van inschrijving

De bevoegde heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

#### Keuze van woonst

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de comparanten en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

#### Betwistingen

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidige statuten van het kompleks of omtrent de punten die niet in dezelfde statuten voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene raad voorgelegd worden die zal beslissen met meerderheid van stemmen

Bij gebrek aan de vereiste meerderheid zal de betwisting onderworpen worden aan scheidsrechterlijke uitspraak.

De scheidsrechter zal, hetzij bij gemeen akkoord, hetzij bij

62

gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gereede partij, door de Vrederechter van het Canton waar het goed is gelegen, aangeduid worden.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt te Brussel, plaats en datum als in hoofde.  
En na lezing hebben de verschijners, vertegenwoordigd als gezegd, samen met Ons, Notaris, getekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geregistreerd tweeëndertig bladen, één renvooi

Op het 3de registratiekantoor Brussel

Op 29 mei 2001

Boek 20 blad 89 vak 8

Ontvangen duizend frank (1000BEF)

De Eerstaanwezend Inspecteur,

(Getekend)

PHILIPPE BUSE

## TITEL II REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

### Hoofdstuk I Algemene uiteenzetting.

#### Artikel 1. Bepaling en draagwijdte.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien bij artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, worden als volgt de bepalingen vastgelegd die toepasselijk zijn op het gebouw die de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten omschrijven, de criteria en berekeningswijze van de verdeling der lasten, de regels met betrekking tot de wijze waarop een syndicus wordt benoemd, de omvang van zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat alsook in het algemeen, alles wat het behoud, het onderhoud en de eventuele heropbouw van het gebouw aangaat.

Deze bepalingen en de verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan alle eigenaars of titularissen van zakelijke en persoonlijke, tegenwoordige of toekomstige rechten ; zij zijn derhalve onveranderlijk en kunnen enkel worden gewijzigd mits eerbiediging van de meerderheden voorzien bij artikel 19 paragraaf 8 van de statuten; zij zullen tegenselbaar zijn aan derden door overschrijving van huidig reglement op het bevoegd hypotheekkantoor onverminderd de voorschriften van artikel 577-10 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere wijziging aan het zakelijk statuut moet het voorwerp uitmaken van een notariële akte, en overgeschreven worden.

Deze bepalingen kunnen ook tegengesteld worden door degenen waaraan ze tegenstelbaar zijn die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

#### Artikel 2. Bepaling van het reglement van inwendige orde.

Er wordt daarenboven, geldend tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook, een reglement van inwendige orde vastgelegd, met betrekking tot het genot van het gebouw en de details van de samenleving erin, hetwelk gewijzigd kan worden onder de erin vervatte voorwaarden.

Deze wijzigingen dienen opgelegd te worden door de vreemders van een eigendoms- of genotsrecht aan hun medecontractanten of begunstigten, onder voorbehoud van artikel 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

#### Artikel 3. Statuten van het gebouw.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw; deze verplichten alle huidige

of toekomstige titularissen van rechten in de mede-eigendom evenals hun rechthebbenden en rechtsopvolgers ten welke titel ook, onverminderd de rechtsvorderingen voorzien bij artikel 577-9 van het Burgerlijk Wetboek.

## Hoofdstuk II Statuut van het gebouw

### Artikel 4. Verdeling van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke gedeelten

Het gebouw omvat enerzijds gemeenschappelijke gedeelten waarvan de eigendom ondeelbaar is volgens de wet, het gebruik, de beschikkingen van de statuten en ondernemings- of verkoopcontracten, of door beslissing van de algemene vergadering aan alle mede-eigenaars voor een deel toebehoort en anderzijds privatieve gedeelten waarvan elkeen der mede-eigenaars het privaat eigendoms- en exclusief genotsrecht van heeft.

De privatieve gedeelten worden genoemd "appartement/studio", "kelder", "autostaanplaats" of in het algemeen "privatieve kavel".

### Artikel 5. Berekening van het aandeel van mede-eigendom

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan elke privatieve kavel worden bepaald onder punt V van huidige akte.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, verdeeld onder diverse privatieve kavels in verhouding tot hun respectievelijke waarde.

Om deze waarde te bepalen werd geen rekening gehouden met de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van het gebouw of de wijzigingen van zijn omgeving maar werd tot referentie genomen deze van een goed derwijze uitgerust om er een gewone bewoonbaarheid van te verzekeren (intrinsieke waarde).

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de kavels.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, welke ook de latere variaties wezen van de respectievelijke waarde van de kavels, in het bijzonder ten gevolge van wijzigingen of veranderingen die zouden aangebracht worden in gelijk welk gedeelte van een gebouw, of ten gevolge van alle andere omstandigheden, de aanwijzende verdeling van de tienduizendsten zoals gevestigd in de basisakte slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen bij éénparig-

heid van stemmen van alle mede-eigenaars, onder voorbehoud van het tijdelijk recht voorbehouden aan de verschijner om de basisakte te wijzigen.

Een nieuwe verdeling van de tienduizendsten onder partijen dient vastgesteld te worden bij authentieke akte voor een notaris gekozen door de algemene vergadering bij volstreckte meerderheid. De algemene vergadering zal een architect kunnen raadplegen gekozen bij volstreckte meerderheid.

Elke mede-eigenaar beschikt over het recht om aan de vrederechter te vragen om:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ten gevolge van aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna zal worden gepreciseerd voor de lasten, zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn of betaald dienen te worden ingeval van wijziging van de verdeling van de aandelen in mede-eigendom.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor om privaatieve panden zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen in te richten, bijvoorbeeld provisiekelders, reservekamers, e.d. Deze panden dienen verplicht te worden verbonden aan één of meerdere privaatieven panden waaraan wel aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toegekend.

Een dergelijk pand kan door de bouwpromotor slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper van een ander privaatief pand in het gebouw.

Deze laatste kan het bedoeld pand nooit vervreemden noch ruilen, noch met ongeacht welk zakelijk recht bezwaren en, onafhankelijk van het privaatief pand waarmee het verbonden werd. Hij zal het echter wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw.

Het genot of de verhuring van dergelijke panden kan slechts toegestaan worden aan een gebruiker van het gebouw.

Ingeval van twijfel over de aard van een ruimte of een element dient die ruimte of dat element als gemeenschappelijk aangezien te worden, indien het niet ter uitsluitende dienst is van één privaatief pand of mede-eigenaar ; evenwel, zolang de bouwpromotor ook maar één aandeel bezit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden deze ruimten of elementen beschouwd als zijn eigendom.



Vanaf het ogenblik dat de bouwpromotor echter geen eigenaar meer is van aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en ten laatste vijftien jaar na het verlijden van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte panden waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap van eigenaars worden overgedragen.

Deze laatste zal bij eenvoudige meerderheid over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen van welke aard ook, zullen vanaf de overdracht ten laste zijn van de mede-eigenaars, dit alles zonder verhaal tegen de promotor.

#### Artikel 6. Gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in gedeelten toegekend aan privatieve kavels volgens een verdeelsleutel uiteengezet onder de artikels 4 en 5.

Deze verdeling zal onherroepelijk door iedereen als definitief aanvaard worden welke ook de wijzigingen wezen die aan de privatieve gedeelten aangebracht worden als verbeteringen, verfraaiingen of andere, onder voorbehoud van hetgeen hierboven werd gezegd en onder voorbehoud van de éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars en hun recht om in rechte op te treden.

De gemeenschappelijke gedeelten zullen nooit, gezien hun ondeelbaarheid en bestemming, het voorwerp mogen uitmaken van een verdeling of van een veiling, nochtans onder voorbehoud van totale vernietiging van het gebouw zoals uiteengezet onder het hoofdstuk nopens de "Verzekeringen".

De gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw worden hierna beschreven.

Het doel van onderhavig artikel is de beschrijving van de gedeelten van het verdeelde goed die als gemeenschappelijk dienen te worden beschouwd.

Worden geacht gemeenschappelijk te zijn, de gedeelten van het gebouw of van de grond bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen.

##### 1. De grond

Men onderscheidt de bebouwde grond, dragende het gebouw, het gedeelte grond dat onbebouwd is gebleven en de ondergrond.

De bebouwde grond omvat de oppervlakte op dewelke het gelijkvloers van het ingedeelde gebouw rust; de ondergrond omvat de ruimte in de diepte onder bovenvermelde oppervlakte.

Het perceel in zijn geheel, bebouwd of niet bebouwd, wordt, behoudens anders overeengekomen gemeenschappelijk geacht.

### 2. De niet bebouwde ondergrond.

Het terrein in de ondergrond is gemeenschappelijk. Aldus is gemeenschappelijk de ondergrond onder het privaatieve gelijkvloers van het in kavels verdeelde gebouw, evenals het terrein gelegen onder de tuin.

### 3. Dragende muren.

Men noemt een dragende muur deze die zijn steun heeft in de grond, zodanig, mocht hij worden afgebroken, het gebouw niet meer zou samenhangen.

Hieruit volgt dat de muren die binnenplaatsen en tuinen omsluiten, zware muren zijn. Inderdaad zo deze zouden afgebroken worden, dan zouden binnenplaatsen en tuin ophouden afgesloten te zijn, waardoor niet alleen het gelijkvloers maar ook de verdiepingen niet meer beveiligd zouden zijn.

### 4. Binnenmuren die de privaatieve gedeelten afscheiden.

Een muur die twee kavels afscheidt en die geen zware muur is, is zuiver gemeenschappelijk omdat hij enkel dienstig is voor de twee privaatieve kavels die hij scheidt.

Dezelfde oplossing geldt voor het tussenschot dat twee privaatieve terrassen scheidt en moet dus als gemeenschappelijk worden aanzien.

### 5. Buitenmuren die privaatieve lokalen van gemeenschappelijke lokalen afscheiden.

De muur die een appartement afscheidt van de gemeenschappelijke lokalen van het gebouw, moet worden aanzien als gemeenschappelijk.

### 6. Binnenmuren van een privaatieve kavel.

De muren die de diverse lokalen van een privaatieve kavel scheiden, zijn privaatief voor zover zij niet tot steun dienen van het gebouw.

### 7. Afsluitingsmuren.

De muren die binnenplaatsen en tuinen omringen, afsluitingsmuren genoemd of hun gemeenschap zijn gemeenschappelijk. Worden ermede gelijkgesteld : hekkens, hagen en andere afsluitingen die dezelfde rol vervullen.

Indien de binnenplaatsen en tuinen privaatief zijn, dan zijn daarom de afsluitingen niet minder gemeenschappelijke eigendom wanneer zij dienen om het geheel van het gebouw af te bakenen. Zij zijn gemeenschappelijk zo zij meerdere privaatieve loten scheiden.

8. Muren (bekleding en bepleistering).

De bekledingen en bepleisteringen van de gemeenschappelijke muren zijn binnen de privaatieve lokalen privaatief, aan de buitenkant zijn deze gemeenschappelijk.

9. Plafonds en bevloering - Ruwbouw.

De ruwbouw van de grond en vloerplaten zijn een gemeenschappelijk deel.

10. Plafonds en bevloering - Bekledingen en pleisterlagen

De bekledingen en de pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook van de gemeenschappelijke vloerplaten, parketten en betegelingen zijn gemeenschappelijke gedeelten, in de mate dat zij geen privaatieve kavel betreffen.

11. Schouwen.

De schouwvoeten, kanalen en schouwkoppen zijn voor gemeenschappelijk gebruik bestemd. Het karakter van privaatieve eigendom wordt gegeven aan de schouwvoeten en de gedeelten van de kanalen die zich binnen een privaatieve kavel bevinden en die ze uitsluitend bedienen.

12. Dak.

Het dak is op de eerste plaats een gemeenschappelijk deel. Het omvat het geraamte, het ruwe metselwerk en de bekleding. Maken er een wezenlijk deel van uit : de goten, de kanalisering dienende voor de afvoer van het regenwater.

De toegang tot het dak is verboden, tenzij om onderhoudswerken en herstellingen aan het dak uit te voeren.

Er mogen geen voorwerpen opgeslagen worden, behoudens tegenstrijdige beslissing van de algemene vergadering die met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van het geheel der eigenaars van het gebouw beslist.

13. Gevels.

De gevel is een dragende muur en derhalve gemeenschappelijk deel.

Met gevels moeten gelijkgesteld worden : de versieringen, de vooruitspringende ornamenten als bijvoorbeeld de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de vensterdorpels en deze van de deuren, de balcon en de terrassen met hun aanhorigheden.

#### 14. Vensters.

De vensters en vensterdeuren met hun ramen zijn gemeenschappelijke gedeelten en de ruiten, luiken en rolluiken zijn privatieve gedeelten.

Aldus zullen de schilderwerken uitgevoerd worden door de gemeenschap en mogen niet overgedaan worden tenzij mits akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, uitspraak doende met de volstrekte meerderheid der stemmen van de medeëigenaars, aanwezig of vertegenwoordigd, en mits tussenkomst van deze laatste.

De schilderwerken van de vensters en vensterdeuren moeten ineens toegekend worden aan één aannemer, aangeduid door de gemeenschap.

#### 15. Trappen.

Hieronder dienen te worden verstaan, niet alleen de treden in steen, granito of ander materiaal, maar alles wat er als bijkomstigheid bijhoort zoals de koker, de trapleuningen, de beglaasde gedeelten (koepels) in de openingen geplaatst en die de trap verlichten. Hetzelfde geldt voor de overlopen en de muren die de trappenhall, binnen dewelke de trap loopt, begrenzen.

Met inachtneming van wat voorafgaat is de trap gemeenschappelijk. Hij is het in al zijn gedeelten en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hogergelegen delen om voor te houden dat zij geen mede-eigenaars zijn en weigeren tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking op hebben.

#### 16. Deuren van trappenportalen.

De deuren die van de halls, gemeenschappelijke uitgangen en overlopen, toegang verlenen tot de onderscheidene privatieve kavels, zijn, wat betreft de binnenzijde privaat, wat betreft de buitenzijde, gemeenschappelijk.

De verwerken aan de buitenzijde van deze deuren zijn ten laste van de mede-eigendom.

17. Leidingen - Algemene aansluitingen.

De aflopen van regenwater en sterfputten, het rioolnet met sterfputten en bijkomstigheden, de algemene aansluitingen van water, gas, stookolie en electriciteit, alsmede de tellers, met hun bijkomstigheden, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze zaken, daarin begrepen de toegang tot deze, in één woord : alle kanalisaties van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen zijn gemeenschappelijke gedeelten.

Maken daarop uitzondering, de kanalisaties uitsluitend dienend voor een privaatieve kavel, maar dan enkel dit gedeelte van de leiding binnen het privaatieve lot dat wordt bediend.

18. Electriciteit.

Het geheel van de elektrische uitrusting (minuterie, lichtpunten, stopkontakten, schakelaars...) die, bij- voorbeeld, de ingangen, halls en hun bergplaatsen, de trappen, de liften en hun machine-uitrusting, de uitgangen van de kelderverdiepingen, van gelijkvloers en hoger gelegen verdiepingen, de toegangsweg naar de autobergplaats, de toegang tot de manoeuvreerruimte van de parking en zijn staanplaatsen bediend, de ruimte voor de cabine van de transformator van elektrische stroom, de lokalen bestemd voor de tellers, de lokalen voor de vuilnisafval en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bedient, wordt gemeenschappelijk deel verklaard.

19. Ruimten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

Zijn eveneens gemeenschappelijk, de verschillende gemeenschappelijke ingangen op het gelijkvloers, de halls en hun bergplaatsen, de uitgangen, de overlopen, de automatische deuropeners, de parlofoons, binnentelefoons met hun toebehoren, het teledistributienet; in de ondergrond, de toegangsweg naar de garage, de manoeuvreerruimte voor de autostaanplaatsen, de lokalen bestemd voor de tellers van water, gas en electriciteit en de gezamenlijke buizen van distributie.

Het is zo dat de bedoelde ruimte(n) bestemd moet(en) blijven voor het vooropgestelde doel.

20. Balcons en terrassen.

De balcons en terrassen evenals hun bijhorigheden (borstweringen, balustrades, bekleding enz.) zonder enig onderscheid, zijn gedeelten van de gevel, zijn gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Wat betreft de terrassen voor privaat gebruik bestemd : de borstweringen, de balustrades, de waterdichtheid, de bekleding, de isolerende bedekking, samen met de beton van de ruwbouw dat zij beschermt, zijn gemeenschappelijke gedeelten evenals alle gedeelten die de gevels uitwendig versieren, zelfs als zij afhangen van de privaat gedeelten als bijvoorbeeld de gewelven van de terrassen.

Evenwel, de kosten die door de gemeenschap zouden zijn gemaakt, moeten terugbetaald worden door de eigenaar van de privaat kavel, zo het vaststaat dat de schade veroorzaakt aan de bekleding door hem veroorzaakt werd.

Elkeen van de mede-eigenaars heeft de verplichting om de aflopen van zijn terrassen en balkons te onderhouden teneinde voor een normale afloop der waters te zorgen.

#### 21. Terrassen (verdiepingen).

De terrassen dienen in de eerste plaats als bedaking. Zij zijn, zoals het dak, gemeenschappelijk.

Indien de terrassen bestemd zijn voor uitsluitend gebruik door één van de eigenaars, dan is de speciale bekleding die ze bedekt een gemeenschappelijk deel (onder voorbehoud van de kosten gedaan door de gemeenschap, maar ten laste van de mede-eigenaar, verantwoordelijk voor de schade aan de bekledingen waarvan sprake onder nummer 20 hiervoor, en die door deze laatste zullen moeten terugbetaald worden aan de gemeenschap.)

#### 22. Borstweringen en balustrades.

Er wordt hier, voor wat deze betreft, verwezen naar de opmerkingen, vermeld onder de nummers 13 en 20.

#### 23. Tuin.

De tuinen die het appartementsgebouw omringen en weergegeven zijn op het plan zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

De bouwpromotor heeft het recht om de tuinen te bestemmen voor het exclusief genot en gebruik van één of ander privaat pand van het gelijkvloers of eerste verdieping. Dergelijk genotsrecht zal toegekend worden in de desbetreffende verkoopakten.

Het geven van zulkdanige bestemming wijzigt niets aan het gemeenschappelijk statuut van deze tuinen.

De gebruikers van privatieve panden die het genot hebben van een tuin, zullen voor het onderhoud, de aanleg en de herstelling ervan instaan, zonder tussenkomst van de gemeenschap.

Het is de begunstigde verboden er gelijk welke voorwerpen op te stapelen of onder te brengen en er beplantingen uit te voeren van meer dan twee meters hoog.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat :

a. de titularis van het uitsluitend genot nochtans het recht niet heeft een terras te bouwen, noch een terras waarvan hij het uitsluitend genot heeft, te overdekken.

b. de onteigeningsvergoeding van het gedeelte van de grond met exclusief genot toekomt aan de vereniging van mede-eigenaars.

c. de vergoeding voor overdracht van gemeenschap verschuldigd door een gebuur moet betaald worden aan de vereniging van mede-eigenaars.

d. het recht van exclusief genot, verbonden aan een privatieve kavel, niet van deze afgescheiden kan worden.

Bedoelde eigenaars zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde tuin moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan gemeenschappelijke delen, hetzij aan privatieve elementen, of nog om verhuizing van medegebruikers te vergemakkelijken.

#### 24. Exclusief genot en gebruik.

Indien het exclusieve en bestendige gebruik en genot van een gemeenschappelijk deel van de grond die niet bebouwd is, gewoonlijk als tuin ingericht, toegekend is aan een privatieve kavel, dan behoudt dit gedeelte van de grond zijn statuut van gemeenschappelijk deel, ondanks zijn privatieve bestemming.

#### 25. Garage.

De privatieve autostaanplaats is enkel een gewone plaats in de gemeenschappelijke garage, afgebakend door grondmarkeringen zoals op het plan voorzien.

De gemeenschappelijke garage heeft het kenmerk van mede-eigendom, alle eigenaars het recht hebbend van deze ruimte gebruik te maken; alleen de eigenaars van de autostaanplaatsen dragen de lasten van deze. (bijzondere gemeenschappelijke lasten).

Het is de eigenaars van de autostaanplaatsen het recht ontzegd, ze af te sluiten en ze te wijzigen en/of te verplaatsen.

#### 26. Lift.

De term "lift" moet in brede zin worden begrepen :

Deze omvat zowel de cabine als het mechanisme, de koker en de ruimten, als de inrichting ondergebracht in de ondergrond, onder het dak of gebeurlijk op het dak.

De lift is een gemeenschappelijk deel.

De lift is een bijhorigheid van het gelijkvloers en is derhalve van gemeenschappelijk gebruik, hetgeen met zich meebrengt dat de eigenaars van privatieve kavels, gelegen op het gelijkvloers ook tussenkomen in alle lasten van dit gemeenschappelijk deel.

Nochtans, indien er tussen de gemeenschappelijke ingang van het gebouw en de gelijkvloerse panden geen verbinding bestaat (door een deur die toegang geeft tot de hall) zullen deze panden niet dienen bij te dragen in de inrichtings-, onderhouds- en vernieuwingskosten van de hall, de liften en de trapzalen

De eigenaar van een gelijkvloers pand dat niet verbonden is met de gemeenschappelijke ingang, zal steeds een verbinding kunnen bouwen, uiteraard op zijn verantwoordelijkheid en kosten, op voorwaarde dat de bestaande constructie het realiseren van een dergelijke toegang toelaat.

Een bestaande verbinding zal steeds afgeschaft kunnen worden. De bouwplannen met beschrijving omtrent voorgaande wijziging in de constructie (toegangen) zullen steeds voor de uitvoering door de algemene vergadering goedgekeurd dienen te worden.

Het niet gebruiken van een bestaande verbinding sluit de tussenkost in voormelde kosten niet uit. Aan het bouwen of het verwijderen van deze toegangen is dus het al of niet tussenkomen in de inrichtings- en onderhoudskosten van de hall, trapzalen en liften verbonden.

#### 27. Centrale verwarming.

De verwarmingsketel dienend tot verwarming van de privatieve kavels is een gemeenschappelijk deel. De buizen en radiatoren, bestemd tot het uitsluitend gebruik van de privatieve kavels zijn privaatief. Inderdaad, indien het juist is dat de radiators, geplaatst in een privatieve kavel bestemd zijn



tot zijn uitsluitend gebruik, dan ontzegt huidig artikel aan de eigenaar het recht, ze te wijzigen, ze te verplaatsen, ze te verwijderen of ze te vervangen door radiators van een andere grootte.

28. Putten en afvalputten.

Deze gedeelten zijn gemeenschappelijk, wanneer zij de mede-eigendom dienstig zijn.

29. Antennes.

De antennes hebben een gemeenschappelijk karakter indien zij op dergelijke wijze geplaatst zijn, dat zij de onderscheiden eigenaars toelaten er op aan te sluiten (gemeenschappelijke antennes).

Anderzijds zijn de bijdragen voor de teledistributie privaatief.

Het gebruik van paraboolantennes op de privaatieve terrassen is verboden.

Artikel 7. Juridische toestand van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

De gemeenschappelijke gedeelten behoren onverdeeld toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom zoals aangeduid in huidig statuut. Bijgevolg behoren deze niet aan de vereniging van mede-eigenaars.

Elke vervreemding, geheel of gedeeltelijk van een privaatief deel brengt met zich mee, in dezelfde verhouding, de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke gedeelten die er een onafscheidbaar deel van vormen.

Het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten kan niet worden vervreemd, noch met zakelijke rechten bezwaard, noch in beslaggenomen, tenzij samen met de privaatieve kavels waarvan zij een bijkomstigheid zijn en dit voor de hun toegewezen hoeveelheid.

De hypotheek en elk zakelijk recht, gevestigd op een privaatief deel, bezwaren van rechtswege het gedeelte van de gemeenschappelijke gedeelten dat er van afhangt als onafscheidbare bijhorigheid.

Artikel 8. Bepaling van de privaatieve gedeelten.

Iedere privaatieve eigendom omvat de wezenlijke en voor het uitsluitende gebruik dienende gedeelten van een privaatieve

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 trappenportalen (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, enz...), de beglaasde gedeelten van deuren en vensters, de bepleistering gehecht aan de ruwbouw vormend het plafond, de plafond- en andere bekledingen, de binnendecoratie van het appartement of privatieve ruimte, hetzij, alles wat zich bevindt binnen de privatieve ruimte en dat dient tot zijn uitsluitend gebruik; is daarenboven privatief : alles wat zich buiten het privatieve deel bevindt maar uitsluitend tot diens gebruik is bestemd, zoals bijvoorbeeld de eigen leidingen van water, gas, electriciteit, telefoon enz. onverminderd hetgeen bepaald is onder artikel 6-17 van de statuten.

Artikel 9. Het genot van de privatieve gedeelten.

Ieder van de mede-eigenaars heeft het genot en het recht te beschikken over zijn privatieve lokalen binnen de perken bepaald bij huidig reglement en onder voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid of de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars mogen op geen enkele wijze schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens wat in huidig reglement is bepaald. Zij dienen het gemeenschappelijk domein te gebruiken waartoe het bestemd is en in de mate zulks overeenstemt met de rechten van hun mede-eigenaars.

Druisen tegen deze stelregels in , het feit dat een eigenaar van een privatieve kavel, op welke wijze ook de halls, trappen, overlopen en gemeenschappelijke gangen belemmert, er huishoudelijke werken verricht zoals het kloppen en borstelen van tapijten, ophangen van was, kuisen van meubelen of gereedschap, poetsen van schoenen, enz.

De eigenaars van privatieve kavels moeten op de best mogelijke wijze de geruchten temperen. Zij zullen vermijden in de keukens en op de terrassen en balcon, de tafels of stoelen die niet voorzien zijn van doeltreffende "anti-geluid" zolen, te verslepen, de kranen op een niet aangepaste wijze te behandelen,

de deuren te slaan, de luiken op een onachtzame wijze te hanteren.

Die clausule is van strikte toepassing.

Voor zover zij de mede-eigendom aangaan, zijn de uitvoeringen van huishoudelijke werken, leveringen van bestellingen en andere noodzakelijke bezigheden van de mede-eigenaars onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat geen zakelijk statuut is.

Geen enkele gedoogzaamheid kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

Iedereen kan naar eigen keuze, maar met geschreven toestemming van de architect, ontwerper van het projekt, of bij gebreke aan deze, van een door de syndicus aangewezen architect, de inwendige schikking van zijn lokalen wijzigen, maar onder zijn eigen verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke gedeelten en ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve ruimten, enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten, zonder het akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend op de wijze voorzien bij artikel 11 hierna, met betrekking tot de "verbouwingen".

De eigenaars mogen rolluiken of andere beschermende binneninrichtingen aanbrengen, volgens model door de architect omschreven, aangenomen door de algemene vergadering van het gebouw en neergelegd bij de syndicus. Zij kunnen draadloze telefoontoestellen plaatsen of televisietoestellen, maar ze moeten zich gedragen naar het reglement van inwendige orde dat zal goedgekeurd zijn door de algemene vergadering met volstrekte meerderheid van de stemmen.

De openbare telefoon mag geplaatst worden in de privatieve kavels op kosten, risico en gevaar van hun eigenaar. De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige privatieve ruimten niet stoort. De bedrading en de aansluitingen mogen niet langs de gevels gebeuren.

De radio- en televisiedistributie zal worden geplaatst. Alleen de daarvoor voorziene kanalisaties mogen worden gebruikt. De mede-eigenaars, zo zij er gebruik willen van maken, zijn verplicht op dit systeem aan te sluiten met uitsluiting van elke privatieve inrichting van dezelfde aard, tenzij mits schriftelijk akkoord van de syndicus.

De kosten van onderhoud en vernieuwing van deze installatie zijn ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs als sommige eigenaars er geen gebruik van maken.

Wanneer de eigenaars nalaten de nodige werken uit te voeren aan hun eigendom en door hun ontstentenis van en de andere kavels of de gemeenschappelijke gedeelten blootstellen aan beschadigingen of welkdanig nadeel, heeft de syndicus van rechtswege alle machten om over te gaan, op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft, tot dringende herstellingen in de privatieve lokalen.

Artikel 10. De grenzen van het genot van de privatieve gedeelten.

Harmonisch geheel.

Niets, wat de stijl en het harmonisch geheel van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privatieve titel van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en, voorzover het de architectuur van de gevels aan de straat betreft, met het akkoord van een architect door de algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij hoogdringendheid van de syndicus aangesteld.

Verhuring.

De mede-eigenaar kan zijn privatieve eigendom verhuren. Hij is alleen verantwoordelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner; hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk zouden gemachtigd zijn.

De verhuring en de bewoning mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achtenswaardigheid.

Het verhuren van gedeelten van panden is verboden. Een kelder, autostaanplaats of bergplaats of andere aanhorigheid mag eventueel onafhankelijk van het pand waarvan zij een onderdeel vormt, verhuurd worden, doch op enkel ten voordele van een gebruiker van het gebouw.

Ingeval van verhuring wordt de huurder geachte kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen, alsmede van alle door de algemene vergaderingen genomen beslissingen, en deze

aanvaard te hebben ; hij verplicht zich ertoe zich te schikken naar alle bepalingen die er in voorkomen, alsmede naar alle beslissingen die later door de algemene vergadering zouden worden getroffen.

De eigenaar verbindt er zich toe zijn huurder in te lichten over al deze beschikkingen, doch blijft hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van de gemeenschap van mede-eigenaars.

De promotor of zijn aangestelde bemiddelt gedurende tien jaar inzake verhuur aan de gangbare barema's. Na verloop van vijf jaar wordt deze bemiddeling niet exclusief doch met dien verstande dat de promotor of zijn waarnemer voorrang heeft ook bij dubbelverhuur. Dit bemiddelingsvoorecht houdt echter automatisch en onmiddellijk op indien de promotor of zijn aangestelde in gebreke is inzake het niet doorstorten van huurgelden binnen de zestig dagen na aanvang van elke huurperiode. Indien de koper geen gebruik wenst te maken van deze bemiddeling zal de eigenaar een eenmalige vergoeding betalen van vijftienduizend frank aan het kantoor.

De huurovereenkomst moet de huurders van de panden de verplichting opleggen omhet reglement van mede-eigendom, de desbetreffende wijzigingen, benevens de voorschriften en besluiten van de algemene vergadering, indien deze de huurders aanbelangen, na te leven.

De eigenaars verbinden zich de huurders de verplichting op te leggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid jegens de andere eigenaars van het gebouw en de burens doeltreffend te verzekeren.

Bij overtreding door een huurder van een beschikking van het reglement van mede-eigendom en inwendige orde van het gebouw kan de eigenaar, na een verwittiging van de syndicus, gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

De mede-eigenaar verbindt er zich toe bij deze om in geval van verkoop een onherroepelijk en exclusief mandaat tot verkoop van zijn kavel en parking te geven aan de promotor of één door hem aangestelde die zal handelen als makelaar overeenkomstig de barema's vastgesteld door C.I.B.

Dit mandaat zal in werking treden vanaf het ogenblik dat de eigenaar een aangetekend schrijven heeft gericht aan de promotor of één door hem aangestelde waarin hij de koopprijs mededeelt. Dit mandaat zal geldig zijn voor een periode van zes maanden en zal stilzwijgend vernieuwd worden behalve vooropzeg te geven

minstens twee maanden voor het verstrijken van de termijn bij aangetekend schrijven.

Na deze termijn kan de verkoper zelf verkopen aan wie hij wil op voorwaarde dat de koopprijs niet minder bedraagt dan de koopprijs die hij had vastgesteld in zijn aangetekend schrijven.

Indien de eigenaar desgevallend verkoopt aan een kandidaat koper aangebracht door de promotor of één door hem aangestelde of indien hij verkoop onder de bovenvermelde prijs zal hij het normale commissieloon op de verkoopprijs verschuldigd zijn aan de bouwpromotor of één door hem aangestelde.

#### BESTEMMING VAN PRIVATIEVE PANDEN

##### Kelders.

De kelders kunnen enkel verkocht worden aan de eigenaars van ruimten in het gebouw; zij kunnen enkel verhuurd worden aan de bewoners van het gebouw.

Het is de eigenaars toegelaten onderling van kelder te wisselen bij authentieke, aan overschrijving onderworpen akte.

Een eigenaar kan altijd door een aan overschrijving onderworpen akte, zijn kelder die zijn eigendom is, aan een andere eigenaar verkopen.

##### Autostaanplaatsen.

De autostaanplaatsen zijn enkel bestemd voor privaat gebruik en alleen voor de bewoners van het gebouw, met uitsluiting van alle handels- of industriële voertuigen en alle openbare garages en enkel voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakeningen of konstruktie. Het onderbrengen van boten waarvan de afmetingen die van een voertuig zoals hierboven niet overtreffen is eveneens toegelaten.

Het stallen van caravans is eveneens verboden.

Auto's op gas zijn niet toegelaten.

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, zijn, het parkeren, het laten draaien van de motor in vrijloop,

het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidverwekkende waarschuwingstoestellen, verboden.

Het wassen van de wagens in het gebouw is verboden.

De autostaanplaatsen kunnen slechts worden verkocht aan eigenaars van privaatieve lokalen van het gebouw.

#### VERDIEPINGEN

De appartementen en studio's worden, tenzij anders bedongen in de desbetreffende eerste verkoopakten, gereserveerd voor normale huiselijke bewoning ; twee kamers van de appartementen mogen aangewend worden voor de inrichting van een privekantoor of de uitoefening van een vrij beroep, dit wil zeggen als toebehoren bij de bewoning doch op voorwaarde dat er niet meer dan één bediende werkzaam is per kamer.

Een eigenaar van twee panden in inderhavig gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor met een maximum bezetting van vier personen, op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

#### EERSTE NIVEAU BOVEN GELIJKVLOERS

De panden van de eerste verdieping mogen worden ingericht voor bewoning, voor het uitoefenen van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten, voorzover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw. Uitzondering wordt gemaakt voor het inrichten van een spreekkamer van een dierenarts of een arts die gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt.

Nochtans is het, tenzij anders bedongen door de bouwheer, de bewoners of uitbaters van deze panden verboden om lichtreklames en/of publiciteit aan te brengen aan de voorgevel of aan de ramen van het gebouw.

#### GELIJKVLOERS

De benedenverdieping mag gebruikt worden als woning, luxe-winkel met uitstalraam of kantoor voor het uitoefenen van een vrij beroep, voorzover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

De gelijkvloer zal eveneens kunnen bestemd worden voor de uitoefening van commerciële activiteiten, zowel groot- als kleinhandel, voor het uitoefenen van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of voor de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen, onder dezelfde voorwaarden. Het geven van zulkdanige bestem-

ming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

De inrichting van een café, restaurant, hotel, supermarkt of begrafenisonderneming, is slechts toegelaten op grond van de bestemming en toestemming gegeven door de bouwpromotor of bij gebrek, van de betrokken algemene vergadering bij gekwalificeerde meerderheid van stemmen zoals voorzien hierna.

Zolang de bouwheer nog niet alle privatieven heeft verkocht mag hij de bestemming van het gelijkvloers vrij bepalen, behalve zo hij zich in een akte verkoop tot het tegendeel heeft verbonden.

#### TOESTAAN VAN EXCLUSIVITEITEN

In ieder geval is in het verkochte gebouw immobiliënkantoor toegelaten zonder akkoord van de bouwpromotor.

De mede-eigenaar van een privaatief pand aanvaardt door het enkel feit van zijn verkrijging, onherroepelijk dat de bouwpromotor exclusiviteiten kan toestaan of kan toegestaan hebben, in verband met de uitoefening van bepaalde commerciële en/of beroeps activiteiten in het bouwprojekt. De bouwpromotor kan van dit recht gebruik maken zolang hij eigenaar is van tenminste een privaatief pand, maar dan enkel voor de hem nog toebehorende panden.

De exclusiviteiten zullen, op straf van nietigheid en niet tegenstelbaarheid, bij authentieke akte dienen bevestigd te worden en onderworpen aan overschrijving.

Iedere eigenaar van een privaatief pand heeft de verplichting, alvorens over te gaan tot verhuring of tot exploitatie ervan, na te gaan welke exclusiviteiten in het bouwprojekt eventueel reeds werden toegestaan. Hij zal er derhalve voor instaan dat in zijn eigendom geen activiteit wordt uitgeoefend strijdig met een vroeger toegekende exclusiviteit.

Voor zover een exclusiviteit wordt of werd toegestaan, is de beneficiant er toe gehouden de betrokken activiteit in het pand uit te oefenen. Ingeval de beneficiant het pand aanwendt voor een andere bestemming, vervalt de exclusiviteit automatisch en van rechtswege.

Een exclusiviteit kan overgedragen worden aan een huurder of aan een verkrijger van het pand dat met exclusiviteit werd bevoordeeld.



De bouwpromotor zal in dit verband in naam van de diverse verkrijgers alle wijzigingen en/of aanvullende basisakte, evenals alle nodige andere dokumenten kunnen ondertekenen, en zal de syndicus er van in kennis stellen.

#### Artikel 11. Verbouwingen.

De verbouwingswerken aan de gemeenschappelijke gedeelten kunnen maar worden uitgevoerd mits de uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissing nemend met meerderheid van drie/vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en onder het toezicht van de architect door dezelfde vergadering aangesteld, met uitzondering van deze werken die door de syndicus worden beslist.

Indien het gaat om het doorboren van dragende ofg steunende muren, of van wijzigingen van de structuur in gewapend beton, dan mogen deze werken slechts uitgevoerd worden onder toezicht van de architect en een ingenieur, of bij gebreke van dezen, van iedere andere techniker, aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissende met absolute meerderheid van stemmen.

Zowel in het ene als in het andere geval, zullen de aan de architect en ingenieur verschuldigde honoraria ten laste vallen van de mede-eigenaar(s) die de werken doen uitvoeren.

De toelating gegeven door de algemene vergadering, ontslaat in ieder geval niet de mede-eigenaar(s) ten laste van wie de werken worden uitgevoerd, niet van de verantwoordelijkheid voor rechtstreekse of onrechtstreekse, te voorziene of niet voorziene schade, die deze wijzigende werken met zich zouden kunnen medebrengen aan de privatieve of aan de gemeenschappelijke gedeelten.

### Hoofdstuk III Vereniging van mede-eigenaars.

#### Artikel 12. Benaming-Zetel

Deze vereniging wordt genoemd "Vereniging van mede-eigenaars van de " JOSEPHINE ». Zij heeft haar zetel in het gebouw, gelegen te Schaarbeek, Charbolaan,hoek Leon Mahillonlaan.

#### Artikel 13. Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling.

De vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid hebben, indien de twee volgende voorwaarden vervuld zijn :

- de overdracht of de toekenning van een kavel die de mede-eigendom met zich meebrengt.
- de overschrijving van huidige basisakte op het bevoegde hypotheekkantoor.

Bij niet-overschrijving zal de vereniging van mede-eigenaars geen rechtspersoonlijkheid hebben. Anderzijds echter zullen derden in dit geval de mogelijkheid hebben deze tegen haar in te roepen.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ieder van hen beschikt over een aantal stemmen, gelijk aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

#### Artikel 14. Ontbinding en vereffening.

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden van zodra de onverdeeldheid opgehouden heeft.

Zij zal terug van rechtswege bestaan wanneer de onverdeeldheid opnieuw ontstaat. De afbraak van het gebouw, zelfs de volledige, heeft niet als gevolg de automatische ontbinding van de vereniging.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet met eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars worden genomen en bij authentieke akte vastgesteld.

De algemene vergadering zal ze echter niet kunnen ontbinden indien het gebouw onderworpen blijft aan de bepalingen van de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan ten slotte worden ontbonden door de rechter op vraag van iedere belanghebbende 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 deze vermelden dat zij in vereffening is. Haar zetel blijft in het gebouw dat het voorwerp is van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst een of meerdere vereffenaars aan. Blijft zij in gebreke dit te doen dan wordt de syndicus er mede belast. Deze aanstelling is in de authentieke akte opgenomen. De artikelen 181 tot 188 en 195 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

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 van deze akte.

De akte van afsluiting van de vereffening bevat :

a) de plaats door de algemene vergadering aangewezen waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar te rekenen van de overschrijving moeten worden bewaard.

b) 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.

#### Artikel 15. Patrimonium van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen eigenares zijn van roerende zaken tenzij van deze ter vervulling van haar taak.

Bijgevolg kan de vereniging van mede-eigenaars geen titularis zijn van onroerende zakelijke rechten ; deze behoren toe aan de mede-eigenaars ; dit is het geval met de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan derhalve eigenares zijn van alle roerende goederen, noodzakelijk voor het goede beheer van de mede-eigendom en namelijk : gelden, fondsen gedeponeed bij de bank, een bureel, tekstverwerkers, onderhoudsmateriaal... met uitsluiting van alle decoratieve of gebruiksvoorwerpen andere dan deze nodig voor het onderhoud, zoals antennes, schilderijen, voorwerpen die de gemeenschappelijke gedeelten versieren ...

#### Artikel 16. Doel.

De vereniging van mede-eigenaars heeft tot doel : het behoud en het bestuur van het gebouw.

#### Artikel 17. Gedeelde verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars.

De uitvoering van beslissingen die de vereniging van mede-eigenaars veroordeelt kan uitgevoerd worden op het vermogen van

iedere mede-eigenaar, evenredig aan zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het instellen van een vordering bedoeld in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de mede-eigenaar eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing van de algemene vergadering.

Ingeval van een vordering ingesteld wordt door één van de mede-eigenaars en indien geen beslissing in kracht van gewijsde is gegaan, zal, indien de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars in het gedrang komt, gezegde mede-eigenaar bijdragen in de procedurekosten en kosten van de advocaat in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, onverminderd de eindafrekening indien, ingevolge deze beslissing, de vereniging van mede-eigenaars veroordeeld wordt.

#### Artikel 18. Rechtsvorderingen.

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiser dan als verweerder. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel nadat hij er de syndicus bij aangetekend schrijven overgemaakt vooraleer de procedure aan te vatten heeft over ingelicht. De syndicus licht er op zijn beurt de andere mede-eigenaars over in.

#### Artikel 19. Organen van de vereniging van mede-eigenaars.

##### I. Algemene vergadering van de mede-eigenaars.

###### §1 Bevoegdheden.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten terzake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld zijn haar machten ondermeer de volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus
- de aanstelling van een voorlopige syndicus
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij, alle mede-eigenaars tussenkomen.

### §2 Samenstelling.

De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

Bij verdeling van het eigendomsrecht of bij gewone onverdeeldheid, wordt het recht deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering geschorst tot wanneer de belanghebbers iemand hebben aangeduid die dit recht zal uitoefenen.

Wanneer de syndicus of de voorlopige syndicus geen mede-eigenaar is, wordt hij opgeroepen naar de algemene vergaderingen, maar hij zal slechts raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassingen van artikel 577-6 paragraaf 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere mede-eigenaar kan een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om zich te laten vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen. Niemand zal een mede-eigenaar kunnen vertegenwoordigen zo hij geen drager is van een geschreven volmacht waarop uitdrukkelijk zal vermeld zijn de datum van de algemene vergadering op straffe van ongeldigheid van de volmacht.

De syndicus kan niet tussenkomen als lasthebber op de algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert souverain over dit punt.

Indien een deel van het gebouw aan een onbekwame toebehoort, dan zullen al zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij moeten op straf van nietigheid van hun uitgebrachte stem, onder elkander iemand kiezen met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts

één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze laatste hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot, mede-eigenaar, te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

### §3 Datum en plaats van de buitengewone algemene vergadering bijeenroepen.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden op de datum en op de plaats aangeduid in de oproepingsbrieven en bij ontstentenis, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

### §4 Oproeping.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen. Hij kan deze daarenboven bijeenroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Deze aanvraag dient per aangetekend schrijven verstuurd te worden naar de syndicus, die zal gehouden zijn de oproepingen te sturen binnen de vijftien dagen van ontvangst.

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

De oproepingen worden verzonden ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering, bij gewone brief indien de vergadering plaats grijpt op de vastbepaalde datum, bij aangete-

kend schrijven wanneer de jaarlijkse algemene vergadering is verschoven of wanneer er een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen. De oproeping zal ook geldig zijn gedaan zo zij aan de mede-eigenaars tegen door hen ondertekende ontlasting afgegeven is. Deze termijn wordt herleid tot vijf volle dagen wanneer er in het belang van de mede-eigendom een spoedbeslissing dient genomen te worden.

Wanneer een eerste vergadering in onvoldoende aantal aanwezig is, wordt een tweede vergadering op dezelfde wijze bijeengeroepen na een termijn van minstens vijftien dagen met hetzelfde agenda waarbij aangemerkt wordt dat het om een tweede algemene vergadering gaat. Hier zal de oproepingstermijn ten minste vijf volle dagen en ten hoogste tien volle dagen bedragen.

#### §5 Agenda

De agenda wordt opgesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Alle punten van de agenda moeten in de oproepingen op een duidelijke wijze worden vermeld.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda staan. Over de punten vermeld onder "diversen" kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn op de agenda.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht de inschrijving te vragen van een punt op de agenda.

Deze vraag zal schriftelijk en ten gepaste tijde gedaan worden aan de syndicus om tijdig te kunnen ingelast worden in de oproepingsbrief.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen van zodra de privatieve gedeelten waarvan ten minste vijf en twintig procent toebedeeld zijn aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, het voorwerp zullen uitgemaakt van een voorlopige op levering of van een ingenottreding door de verschijner of door de hem aangeduide syndicus; deze stellen dan ook het agenda op.

Deze eerste vergadering verkiest noodzakelijkerwijze de syndicus en eventueel de leden van de raad van bestuur volgens regels van de gewone vergaderingen zoals hieronder omschreven.

#### §6 Samenstelling van de vergadering.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld, wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren.

#### §7 Beraadslagingen.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De mede-eigenaars beschikken over één stem per tienduizendsten dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd art. 577-6 paragraaf 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

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

De algemene vergadering stemt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voorzover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Indien dit quorum niet bereikt werd, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn, tenzij de beslissing de eenparigheid van alle mede-eigenaars vereist.



De beraadslagingen gebeuren met de absolute meerderheid van stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve wanneer een grotere meerderheid door de wet, de huidige statuten of door het reglement van inwendige orde vereist is, onverminderd de hierna voorziene regel van éénparigheid, wanneer meer dan twee voorstellen aan stemming worden onderworpen en wanneer geen enkel van deze de vereiste meerderheid bekomt, wordt een tweede stembestemming gehouden. Alleen de twee voorstellen die het meest stemmen hebben behaald bij de eerste bestemming, worden dan aan een stemming onderworpen.

Wanneer de éénparigheid van stemmen wordt vereist, dan gaat het niet om de éénparigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering, maar om de éénparigheid van de betrokken mede-eigenaars ; zij die niet verschijnen worden aanzien als zich verzettend tegen het voorstel.

Wanneer een speciale meerderheid wordt vereist, dan gaat het om de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden op de algemene vergadering.

In dit geval, worden zij die niet verschijnen aanzien als instemmend, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat bij de tweede oproeping uitdrukkelijk melding wordt gemaakt dat in geval van afwezigheid, de afwezige mede-eigenaars zullen beschouwd worden als akkoord gaande met het voorstel.

Wanneer de statuten slechts de onderhoudsuitgaven van een gedeelte van het gebouw, of van onderhoud en werking van een deel van de uitrusting ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, dan nemen slechts deze mede-eigenaars deel aan de stemming over de beslissingen met betrekking tot deze uitgaven. Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen in verhouding met zijn deelname of met deze uitgaven.

De beraadslagingen van de algemene vergadering worden door de zorgen van de syndicus opgenomen in een register neergelegd ter zetel van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Dit register kan worden ingekeken ter plaatse en zonder kosten door alle belanghebbenden. Het is ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de syndicus. De processen-verbaal moeten ingeschreven worden in het register ten laatste binnen een termijn van vijftien dagen, door de syndicus of hiertoe aangewezen mede-eigenaar en dit onder hun verantwoordelijkheid.

Iedere mede-eigenaar mag inzage vragen van het register van processen-verbaal en er kopie van nemen zonder verplaatsing, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Hij die er om vraagt, zal een vertaling van de statuten kunnen bekomen mits hij de kosten ervan ten zijne laste neemt en mits storting van een voorafgaandelijke provisie.

§8 Speciale meerderheid - Eenparigheid.

Behoudens een strengere meerderheid, bepaald door de huidige statuten, beslist de algemene vergadering :

- 1°) met een meerderheid van **drie/vierden** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over :
  - a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
  - b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten met uitzondering van deze waarover de syndicus kan beslissen.
  - c) 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°) met een meerderheid van **vier/vijfden** van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, over :
  - a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
  - b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
  - c) de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging.
  - d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
  - e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.
- 3°) Er wordt met **éénparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars beslist, over :
  - a) elke wijziging van verdeling der aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende volledige heropbouw van het onroerend goed.
  - b) de beslissing de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden.