

BASISAKTE

RESIDENCE MAYFLOWER

GENT



Notaris
Willy Van Belle
GENT



Notaris
Jan De Brabandere
Morselt

Lbas/promivan.bas 28.10.93

Het jaar NEGENTIENHONDERD DRIE EN NEGENTIG.

Op acht en twintig oktober.

Voor ons, Meester Willy VAN BELLE, Notaris met standplaats Gent, minuuthouder en die deze akte in zijn repertorium inschrijft, en Meester Jan DE BRABANDERE, Notaris met standplaats Merelbeke.

Is verschenen :

De N		pelijke
zetel		ter, 3.
Inges		nummer
166.4		waarde
448.2		
Opgør		dere te
Merel		wee en
negen		elgisch
Staat		21007 -
256.		
Alhie		ardigde
bestu		
- de		ppen,
wonen		
- de Hee		vennootschappen,
wonende t		20.
Benoemd		omen onmiddellijk
na de		oprichtingsakte
bekendger		h Staatsblad.
Hierna ko		

Welke komparante, vertegenwoordigd als voormeld, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp dezer, verklaard heeft hetgeen volgt :

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

PROMIVAN verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed :

STAD GENT, voorheen Sint-Denijs-Westrem :

Een perceel bouwgrond gelegen te Gent, voorheen Sint-Denijs-Westrem, aan de Derbystraat, hoek Putkapelstraat, bekend ten kadaster, Gent, vijf en twintigste afdeling, Sint-Denijs-Westrem, sectie A, nummer 268/C en 268/D met een oppervlakte volgens kadaster van zesduizend negenhonderd vijf en negentig vierkante meter - 6.995 m² - en volgens het hierna gemeld metingsplan van zesduizend vijfhonderd acht en tachtig vierkante meter zes en zeventig vierkante decimeter - 6.588,76 m² -

Plan en meting :

Voorschreven perceel grond staat afgebeeld op een plan ervan opgemaakt door de Heer Landmeter Philippe Kreps te Gent, Oude Houtlei, 62, op tien januari negentienhonderd één en

EERSTE BLAD

E744840



negentig, welke plan gehecht is gebleven aan een akte-verkoop verleden voor Notaris Jean-Louis Van Hoorebeke en Notaris Willy Van Belle beiden te Gent op zes en twintig februari negentienhonderd twee en negentig, en waarvan sprake hierna in de oorsprong van eigendom.

Oorsprong van eigendom.

Voorschreven onroerend goed behoort toe in volle eigendom en genot [redacted] aangekocht te hebben jegens de Naamloze [redacted] "Tradec" te Destelbergen, voorheen Heusde [redacted] len van Notaris Willy Van Belle te Gent op [redacted] entig, overgeleverd [redacted] hypotheek op drie en twintig [redacted] ook de "Immo Zelfde [redacted] gekocht door mevrouw Tradec [redacted] n d [redacted] neghen Gabriëlle [redacted] len s Van te Gent op zes en twintig, overgeleverd [redacted] e h [redacted] nt op dertien [redacted] 11, Zelfde [redacted] n assens voornamelijk [redacted] e he [redacted] p van haar en [redacted] r v [redacted] len te Sint-Pieter [redacted] cieren onderd vier en [redacted] rvat [redacted] aten. Ingevolge [redacted] zijn [redacted] en de dato a [redacted] onde [redacted] ember negentien [redacted] g, [redacted] nuten van Notaris [redacted] e E [redacted] nuari negentien [redacted] enti [redacted] d tot zijn [redacted] lega [redacted] note, voornamelijk [redacted] ans Mevrouw [redacted] rd [redacted] n het haar van [redacted] lsche [redacted] itter van de [redacted] nle [redacted] maart negentien [redacted] tig Zelfde Voornoemde heer Roger van [redacted] Hae goed om hem te zijn toebedeeld sakte verleden voor Notaris Leon Du [redacted] es en twintig juni negentienhonderd één [redacted] reven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op drie en twintig augustus daarna, boek 1727, nummer 25.

II. AFDELING BASISAKTE.

PROMIVAN heeft het inzicht op hoger beschreven grond een Residentie met appartementen, garages en parkings op te richten.

Deze Residentie staat uitvoerig beschreven in het hierna vermeld bijvoegsel "Beschrijving en indeling van het gebouw". (Bijvoegsel III) en is een residentie waar diensten worden geleverd aan de bewoners van appartementen.

Vervolgens verzoekt PROMIVAN, ons, Notarissen, authentiek haar wil te akteren, de te bouwen Residentie, die de benaming "MAYFLOWER" zal dragen, vanaf heden te onderwerpen aan het statuut van de horizontale eigendom en het regime van medeëigendom, zoals voorzien door artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek. (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig)

Behoudens afwijkende bedingen in het navermeld reglement van medeëigendom, wordt het statuut van het onroerend goed beheerst door de beschikkingen van gezegd artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek.

Vanaf heden kunnen de privatieven het voorwerp uitmaken van alle overeenkomsten.

Ieder der privatieven omvat :

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;
- b) een bepaald aantal eenheden in de algemene gemene delen, die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid, waaronder de grond.
- c) een bepaald aantal eenheden in de gewone gemene delen met name gewone gemene delen blok A (appartementen)
gewone gemene delen blok B (appartementen)
gewone gemene delen blok C (garagecomplex)

d) een bepaald aantal eenheden in de bijzondere gemene delen; Bijzondere gemene delen zijn delen van het complex, bestemd voor de uitoefening van de dienstverlening.

Elke overeenkomst, slaande op een privatief, slaat ook op de eenheden in de algemene gemene delen, de gewone gemene delen en de bijzondere gemene delen die eraan verbonden zijn.

De algemene gemene delen zijn verdeeld in tienduizend eenheden, omgeslagen over de verschillende privatieven zoals opgegeven in de tabel der verdeling der eenheden.

De onderverdeling van de gewone gemene delen en de bijzondere gemene delen is eveneens opgegeven in bijvoegsel III.

De komparante heeft mij vervolgens volgende dokumenten overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven :

Bijvoegsel I : regeling der rechten en plichten van verkoper, bouwheer en koper en toekomstige eigenaars, onderverdeeld in vijf afdelingen, omvattende :

Afdeling I : Principes;

Afdeling II : Kohier van de bijzondere voorwaarden;

Afdeling III : Lastenkohier ter regeling van het aannemingskontraakt;

Afdeling IV : Algemeen reglement van medeëigendom

Afdeling V : Diensten

E744841

TWEEDE
BLAD



* bijgevoegde
uitvoerings

Verwijzing
goedgekeurd

Bijvoegsel II : de *plannen van het op te richten gebouw, opgesteld door de tijdelijke architectenvereniging ARPE Samenwerkende vennootschap, Martelaarslaan 260, te 9000 Gent en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VANDEWALLE-CORIJN, Koning Leopold-II-laan 26, te 9000 Gent :

- plan genummerd met 002-E : algemeen kelderplan
- plan genummerd met 003bis-D : algemeen grondplan
- plan genummerd met 004-G : unit A - eerste verdieping
- plan genummerd met 011-C : unit B - eerste verdieping
- plan genummerd met 005-H : unit A - tweede verdieping
- plan genummerd met 012-C : unit B - tweede verdieping
- plan genummerd met 006-D : unit A - derde verdieping
- plan genummerd met 013-C : unit B - derde verdieping
- plan genummerd met 007-E : unit A - vierde verdieping
- plan genummerd met 014-C : unit B - vierde verdieping
- plan genummerd met 008-C : unit A - vijfde verdieping
- plan genummerd met 015-C : unit B - vijfde verdieping
- plan genummerd met 009-C : unit A - zesde verdieping
- plan genummerd met 016-B : unit B - zesde verdieping

Bijvoegsel III : beschrijving en indeling van het gebouw met tabel der eenheden in de gemene delen.

Het gebouw bestaat uit vier te onderscheiden delen :

- een blok A, zijnde de vleugel van het gebouw links gelegen gezien staand voor het gebouw ;
- een blok B, zijnde de vleugel van het gebouw rechts gelegen, gezien staand voor het gebouw ;
- een verbindingsgebouw, centraal gelegen tussen beide vleugels ;
- een garagecomplex in de ondergrond, aangeduid als blok C.

De nauwkeurige beschrijving en indeling ervan wordt gegeven in bijvoegsel III voornoemd.

De voorwaarden van de bouwtoelating zijn neergelegd onder de minuten van ondergetekende Notaris Willy Van Belle bij akte op heden verleden.

Al de hieraan gehechte dokumenten vormen samen met onderhavige akte de basisakte van het appartementsgebouw. Zij vervolledigen elkaar, vormen één geheel en dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

III. DIVERSEN.

1. Slotbepalingen.

De tegenwoordige basisakte vormt met de hieraan gehechte dokumenten één geheel en bepaalt de rechten en plichten van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars. Deze basisakte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op het gebouw of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook; het bindt hen, evenals hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgers, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar. Bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen dat de

DERDE EN
LAATSTE
BLAD

nieuwe belanghebbenden volledige kennis hebben van de basisakte en haar bijvoegsels en dat zij van rechtswege en door het enkel feit van eigenaars geworden te zijn, ofwel ~~bewoners van enig deel van het gebouw~~ en wie alle welkdanige rechten verbonden aan het onroerend goed ten goede komen, in de plaats worden gesteld met alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten of er zullen uit voortspruiten.

Meer in het bijzonder wordt de aandacht van de toekomstige eigenaars gevestigd op het karakter van de dienstenresidentie van het gebouw en op de specifieke bepalingen van bijvoegsel II - afdeling V, eigen aan de diensten.

2. Eventuele uitbreiding van de grond.

Indien PROMIVAN het nodig of wenselijk mocht oordelen om de grond die het voorwerp uitmaakt van onderhavige basisakte uit te breiden, door toevoeging van één of meerdere percelen voor de uitbreiding van de tuin van de Residentie, dan verkrijgt PROMIVAN een onherroepelijk mandaat van de kopers, om met het oog op gezegde uitbreiding alle mogelijke overeenkomsten af te sluiten en rechtshandelingen te stellen in naam van de kopers.

Deze aankoop zal worden gedaan voor rekening van de eigenaars van de privatieven in de verhouding van het aantal eenheden die zij bezitten in de algemene gemene delen en zal naargelang de bepalingen van de verkoopsovereenkomst in principe in rekening worden gebracht van de eigenaars, tenzij afwijking in de onderhandse overeenkomst.

Alle kosten van aankoop en wijzigende basisakte zijn lastens PROMIVAN.

3. Kosten.

De kosten van onderhavige basisakte zullen de eerste gemene last uitmaken. Deze last zal onder de medeëigenaars van de gemeenschappelijke delen verdeeld worden.

Een afschrift van deze basisakte zal overhandigd worden aan de syndicus van het gebouw om deel uit te maken van de archieven van de gemeenschap.

4. Keuze van woonplaats.

Voor de uitvoering dezer kiest de komparante woonst in haar hogervermelde maatschappelijke zetel.

5. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

6. Volmacht.

De Heer ~~J. Van Milt~~ voornoemd, optredend als gedelegeerd bestuurder van de aandeelhouders van categorie A, verleent in deze hoedanigheid bijzondere volmacht aan :

- 1. de Heer ~~Antoine Frans~~, financieel directeur, geboren te Zele op dertien november

negentienhonderd negen en veertig, wonende te De Pinte, Ooievaarslaan, 18.

- 2. de Heer ~~Jan Maria Joseph Emile Maria Van der Vliet~~, bestuurder, geboren te Wilrijk op twintig juni negentienhonderd vijftig, wonende te Antwerpen/Berchem, Leopold de Vriesstraat, 33, met recht elk afzonderlijk te handelen:

aan dewelke hij alle macht verleent, om in naam van de naamloze vennootschap "Promivan" te verkopen, op de wijze, tegen de prijs en onder de voorwaarden en bedingen die zij passend zullen oordelen alle privatieven waaruit voormelde Residentie "Mayflower" zal zijn samengesteld.

Voornoemde lastgever verleent aan zijn gevolmachtigden volgende machten: de tijdstippen van ingenottreding en van betaling van de prijs vast te stellen, deze te ontvangen, zo in hoofdsom als in intresten en bijhorigheden, hetzij van de kopers, hetzij van derden, deze laatsten in de plaats te stellen in al haar rechten, doch zonder waarborg, evenals in de gevolgen van voorrecht, hypotheek of ontbindend beding, de bevoegde hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving, toe te stemmen in de doorhaling van de ambtshalve genomen inschrijvingen, met of zonder betaling. Tot deze doeleinden alle akten en stukken verlijden en tekenen, woonst te kiezen en in het algemeen alles te doen wat nuttig of nodig zal zijn.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Gent.

En na gedane voorlezing heeft de komparante, vertegenwoordigd als voormeld, deze met ons Notarissen, genaamtekend.

Zonder nietige woorden of lijnen in de tekst dezer akte.

9 pers.
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

NOTARIS VAN DE RECHTER VAN GENT 2

deur bl. 1001 1002

04 NOV. 1953

14 van 3

bevestiging duitsland

1100

De Ontvanger
A. M. M. M.

Lbas\promivan.ba3 22.10.93

BIJVOEGSEL I.

Tot regeling van de rechten en plichten van verkoper, bouwheer en koper en der toekomstige medeëigenaars.

AFDELING I - PRINCIPES.

Artikel 1 - Basisakte - lastenboek - Reglement van medeëigendom - Kohier der Bijzondere voorwaarden.

a) Onderhavige basisakte houdende het lastenboek, het Kohier der Bijzondere Voorwaarden, het Reglement van Medeëigendom en de nauwkeurige plannen, maakt samen met de onderhandse verkoopsovereenkomst, de authentieke verkoopakte en de beschrijving der werken, de wet uit der partijen.

b) Ingeval van tegenstrijdigheid of onverenigbaarheid tussen een beding van de hierboven vermelde documenten, dan zal het beding van de onderhandse verkoopsovereenkomst of van de authentieke verkoopakte toepassing vinden.

c) Er wordt niettemin uitdrukkelijk overeengekomen dat ieder beding van de basisakte, van het lastenboek, van het reglement van medeëigendom, van de onderhandse verkoopsovereenkomst of van de authentieke verkoopakte, dat strijdig mocht zijn met de bepalingen van de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig, zoals gewijzigd bij wet van drie mei negentienhonderd drie en negentig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en het Koninklijk Besluit van één en twintig oktober negentienhonderd een en zeventig, houdende uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 van deze wet, als ongeschreven zal beschouwd worden, voor zoveel de overeenkomsten tussen partijen onder de toepassing vallen van gezegde wet.

Artikel 2 - Voorbehoud op de prijs van gemeenmaking van de scheidsmuren en/of afsluitingen.

PROMIVAN behoudt zich het recht voor om voor eigen rekening en zonder enige vergoeding over te gaan tot het optrekken van de prijs betaald voor de overname van de muurgemeenschap en/of afsluitingen.

Dit recht brengt met zich mee dat alleen [REDACTED] het recht heeft om over te gaan tot de meting, de schatting en het kwijting geven over de prijs. Tevens zal zij het recht hebben om in dit verband gelijk welke gerechtelijke vordering in te stellen.

Het voorbehoud waarvan sprake hierboven houdt voor PROMIVAN geen enkele verbintenis in om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling of de wederopbouw van de scheidsmuren en/of afsluitingen. Uitzondering dient gemaakt voor de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid.

Artikel 3 - Eventuele afstand van grond.

Eerste

blad

1025

Het gebouw wordt opgericht op het perceel grond zoals het beschreven werd in onderhavige basisakte. Het opleggen van een achteruitbouwzone, of gelijk welke andere overweging kunnen [REDACTED] ertoe verplichten ten overstaan van de Openbare Overheden bepaalde schikkingen te treffen met betrekking tot een gedeelte van de grond. Door het feit van hun verkrijging geven de kopers onwederroepelijk mandaat aan [REDACTED] ten overstaan van voornoemde Openbare Overheden over te gaan tot de vervreemding, het in huur geven van of het vestigen van gelijk welk zakelijk of verbintenisrecht op gezegd gedeelte grond. Al deze overeenkomsten kunnen zowel ten bezwarende als ten kosteloze titel worden afgesloten.

Deze onwederroepelijke volmacht houdt voor [REDACTED] het recht in om, voor en in naam van de verkrijgers, alle nuttig geachte voorwaarden te bedingen, alle nodige akten te verlijden, alle stukken, plannen, lastenboeken en andere dokumenten te onderschrijven, alle sommen te ontvangen en er geldige kwijting over te geven, alle volmachten te verlenen met mogelijkheid van indeplaatsstelling, handlichting te geven voor hypothecaire inschrijvingen, enzovoort, wel verstaan zijnde dat alle welkdanige sommen door [REDACTED] voor eigen rekening zullen opgetrokken worden, zonder enigerlei vergoeding in voordeel van de verkrijgers-kopers.

Artikel 4 - Erfdienstbaarheden.

A. De privatieve loten met hun aantal eenheden in de gemene delen (konstrukties en grond) worden verkocht aan de koper met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voordurende en niet voordurende, zichtbare en onzichtbare erf-dienstbaarheden die gezegde loten kunnen bevoor- of benadelen en het staat de verkrijgers vrij de ene te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico zonder enige tussenkomst vanwege PROMIVAN noch verhaal tegen haar.

In de titels van eigendom van de komparante zijn geen erf-dienstbaarheden opgenomen.

B. Erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader :

1. Door de juridische verdeling in privatieve gedeelten en gemeenschappelijke delen in gedwongen mede-onverdeeldheid tussen de privatieve kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming door de huisvader voorzien in artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de plannen van de architect, de uitvoering van de werken en in bijzondere overeenkomsten met de partijen die door akten van verkoping of verhuring onderhavige basisakte onderschrijven.

Tweede
blad

821

Zulks geschiedt onder meer :

- voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, riolen, aera en andere delen;
- voor de leidingen en kanalisaties van alle aard, zoals voor water, gas, electriciteit, telefoon, eventuele radio- en televisiedistributie en aansluiting op de gemeenschappelijke antenne, luchtkokers en schouwen, evenals het onderhoud ervan.
- voor de rechten van doorgang en voornamelijk in de kelder-verdieping, de verschillende traphalls naar de verdiepingen, de inkom en de halls, de liften, de gangen;
- in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden, die ontstaan uit een doelmatig gebruik van het gebouwencomplex, met de bijhorende garages, autostandplaatsen en kelders.

2. ~~De gemeenschap~~ behoudt zich het recht voor erfdienstbaarheden te vestigen tussen privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en tussen privatieve kavels en/of gemeenschappelijke delen en aanpalende eigendommen, indien hem zulks nuttig of nodig blijkt.

C. Kanalisaties.

De afloopbuizen en leidingen van electriciteit, water en gas, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisatie, mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, de privatieve kelders, de eventuele garages, van welke aard ook en door om het even welke privatieve loten aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door ~~de gemeenschap~~. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtsdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen te allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

D. Bijzondere voorwaarden van de bouwvergunning.

Na uitvoering en oplevering der werken, zal de gemeenschap in de rechten en verplichtingen treden van ~~de gemeenschap~~ ten aanzien van de in de bouwvergunning opgelegde voorwaarden.

E. Hoogspanningscabine.

Indien de distributiemaatschappij de plaatsing mocht eisen van een omvormings- en verdelingspost of van een lokaal voor ontspanning van gas in het gebouw of op de grond die ertoe behoort, dan verkrijgt ~~de gemeenschap~~ onwederroepelijk mandaat vanwege de verkrijgers om in hun naam en voor hun rekening alle voorwaarden te bedingen in verband met de inrichting van

Derae
blad

18
821
5

deze post en om alle mogelijke akten in dat verband te onder-
tekenen.

Het lokaal waarin gezegde omvormings- en verdelingspost of
ontspanningslokaal voor gas zou geïnstalleerd worden behoort
tot de algemene gemene delen van het gebouw en mag niet door
de individuele verkrijgers gebruikt worden.

Enkel de afgevaardigden van de distributiemaatschappijen
zullen op ieder ogenblik toegang moeten hebben tot gezegde
lokalen.

De inhoud van deze lokalen, dit wil zeggen, alle installaties
en materialen in verband met de omvorming van de stroom of de
ontspanning van gas blijven exclusief eigendom van de dis-
tributiemaatschappij die ook het onderhoud ervan ten haren
laste zal nemen evenals dit van het lokaal zelf.

In geval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot
aankoop van welkdanig recht ook, dan zal ~~het~~ in eigen
voordeel de prijs hiervoor moeten ontvangen, zonder dat enige
verrekening met de gemeenschap of met de individuele eige-
naars van privatieven zou dienen te geschieden.

Artikel 5 - Privatieve zaken.

- Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten
van het gebouw die ten uitsluitende gebruike van een mede-
eigenaar staan. Zodoende zijn privatief - zonder dat onder-
staande lijst een beperkend karakter heeft - de elementen
welke de loten vormen en de hierbij behorende privatieve
aanhorigheden welke zich in bedoelde loten bevinden, zoals :
- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de
hierbij behorende steunlaag ;
 - de bekleding van de muren en de plafonnering met het
decoratiewerk ;
 - de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken
en/of zonneblinden omvatten ;
 - de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware
muren, kolommen, wanden en betonnen balken ;
 - de bekledingen en leuning van de balkons en alle terras-
sen, met inbegrip van die welke op het dak zijn aangelegd ;
 - de deuren op de overlopen, het doorgeefluik, de binnendeu-
ren en de deuren van de privatieve aanhorigheden in de
kelderverdieping ;
 - het ~~schrijn~~schrijnwerk en het hang- en sluitwerk ;
 - de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke het perceel
bedienen ;
 - de installaties voor parlofoon en/of videofoon en deurope-
ner ;
 - de leidingen voor koud en warm water, gas electriciteit en
verwarming ten gebruike van een privatief lot, voor zover
deze zich in het bediende lot bevinden ;
 - de meters ten gebruike van één enkel lot.

Vierde
blad

1 3
8 24-9

Zijn eveneens privaatief de toebehoren ten gebruike van de loten welke zich buiten bedoelde loten bevinden en met name:

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen ;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshall, behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn. Gezien er in het kader van de dienstenresidentie een permanente receptie is, zijn er aan de algemene inkom geen individuele bellen, en geen individuele deuopeners die kunnen bediend worden vanuit de appartementen.

Artikel 6 - Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw, deze gedeelten die bestemd zijn ten gebruike van verschillende loten of sommige hiervan, de delen hierna opgesomd, zonder dat deze opsomming nochtans een beperkend karakter heeft en voor zover de vermelde delen erin voorkomen :

- het bebouwde en niet bebouwde terrein, de funderingen en de zware muren, het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten ;
- de bekledingen en het decoratiewerk van de gevels ;
- de noodladders of trappen ;
- de toegangen tot het gebouw met inbegrip van de deuren of afscheidingen van deze toegangen ;
- de schoorsteenkokers en kappen ;
- de doorgang en de ingangspoort naar de achterliggende gebouwen en de ingangspoort naar het garagecomplex ;
- de balklagen ;
- de daken van het gebouw ;
- het algemeen rioleringsnet, de putten en leidingen voor gas, water, electriciteit, telefoon, radio en televisie ;
- de trapkasten ;
- de volledige installatie van de liften met zijn toebehoren en de liftkoker ter bediening van de op de verdiepingen gelegen appartementen ;
- de eventuele lokalen voor kinderwagens en rijwielen ;
- de plaatsen voor meters ;
- de parlofoon en/of videofoon, de deuopeners en bellen bij de gemeenschappelijke ingang in het gedeelte hiervan dat voor gemeenschappelijk gebruik bestemd is ;
- alle gedeelten van het gebouw ter beschutting of bediening van de installaties van het gebouw welke niet ten uitsluiten-gebruike van één enkel privaatief staan.

Artikel 7 - Interpretatieregel.

Ingeval van twijfel worden als gemeenschappelijk beschouwd, alle delen en/of installaties die niet uitsluitend ten dienste staan van een enkel privaatief element.

Artikel 8 - Voorwaarden van de bouwtoelating.

Vijde
blad

1/3
1/3

De bouwtoelating werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op twaalf mei negentienhonderd twee en negentig, onder referte 5D/BA/VP-91/70055

Artikel 9

Voor de berekening van de leveringstermijn worden de werken aan het gebouw geacht aangevangen te zijn op vijftien januari negentienhonderd drie en negentig.

Artikel 10 - Eenheden in het gebouw.

Moest blijken dat, ingevolge een materiële vergissing, de eenheden - enkel aangaande de verdeling der exploitatiekosten van het gebouw - zouden dienen aangepast te worden, zal [REDACTED] soeverein de nieuwe tabel der eenheden, uitsluitend bestemd met het beoogde doel, in een bijkomende basisakte kunnen vastleggen. De toekomstige nieuwe gegadigden geven hierbij uitdrukkelijk en onwederroepelijk volmacht, zelfs post mortem, aan [REDACTED] of dezes rechtsopvolgers of rechtverkrijgers ten welke titel het ook weze.

AFDELING II - KOHIER VAN BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Artikel 1.

De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd, al ware het verschil in min of meer zelfs groter dan één/twintigste ten bate of ten schade van de koper, en zonder vergoeding van noch verhaal tegen de verkoper. De koper zal vanaf het verlijden der notariële akte alle lasten dragen die op het goed kunnen gelegd worden. Hij bekomt er het genot en vrij gebruik van na de volledige betaling van de prijs, vermeerderd met het bedrag der provisies vermeld in het reglement van medeëigendom.

Artikel 2 - Prijs - Kosten.

Herziening van de prijs.

Behoudens uitdrukkelijke andersluidende overeenkomst in ieder afzonderlijk geval is de verkoop- en aannemingsprijs aan herziening onderhevig volgens de formule hierna bepaald onder artikel 10.

Kosten - Zijn ten laste van de koper :

Alle registratierechten, notariskosten, aandeel in de kosten van de basisakte en de belasting op de toegevoegde waarde in voege op het ogenblik van de fakturatie.

Artikel 3 - Aanvaarding der werken.

A. Aanvaarding der privatieve delen.

a) De aanvaarding der privatieve delen behelst een voorlopige en een definitieve aanvaarding.

Iedere aanvaarding maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal getekend door de partijen, behoudens afwijkingen voorzien onder e) en f) hierna.

De eindoplevering van het appartement/studio mag niet geschieden dan na verloop van één jaar sedert de voorlopige

Zwaar
blad

18
+ 11.7

oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaats gehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

b) De voorlopige aanvaarding heeft niet alleen tot doel het einde der werken vast te stellen, maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding.

c) ~~AN~~ zal de koper uitnodigen tot de voorlopige of de definitieve aanvaarding naargelang het geval.

d) De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen en vóór iedere inbezitname, samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis gebracht van PROMIVAN bij een ter post aangetekende brief.

e) De bewoning of het ingebruiknemen van het gebouw geldt echter als vermoeden dat de koper stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.

f) De koper wordt vermoed de werken voorlopig of definitief te aanvaarden, naargelang het geval, indien hij het geschreven verzoek van ~~AN~~, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen vijftien dagen nadat hij door PROMIVAN daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet verschenen is. De kosten van aanmaning, van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de koper.

g) Kunnen geen beletsels vormen voor de voorlopige aanvaarding - de bijwerken welke eventueel dienen uitgevoerd te worden aan schildering, plafonnage, behang, bevoering, parket, enzovoort ;

- de proeven die moeten gedaan worden met de liften en de verwarmingsinstallatie ;

- de diverse kleine werken welke nog dienen uitgevoerd te worden.

B. Aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

De aanvaarding der gemeenschappelijke delen behelst een voorlopige en een definitieve aanvaarding.

De voorlopige aanvaarding heeft niet enkel voor doel om een einde der werken vast te stellen, maar dekt eveneens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding.

Zowel de voorlopige als de definitieve aanvaarding van om het even welk gedeelte van het gebouw dat het voorwerp kan uitmaken van een afzonderlijke aflevering (bijvoorbeeld verwarmingsinstallatie, electriciteit, liften, enzovoort), kunnen afzonderlijk van en voorafgaandelijk aan gezegde aanvaardingen plaatsgrijpen. Deze gedeeltelijke aanvaardingen

Zesde
blad

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

zullen echter voor het betrokken gedeelte van het gebouw hetzelfde gevolg hebben als de algemene aanvaarding.

De medesyndicus of indien er geen werd aangesteld, de syndicus, zal ertoe gemachtigd zijn en tevens de verplichting hebben om over te gaan tot de aanvaarding der gemeenschappelijke delen van het gebouw ; binnen de dertig dagen na de aanstelling van de medesyndicus zal de syndicus PROMIVAN hiervan per aangetekend schrijven in kennis stellen.

Voorname persoon dient te beschikken over een mandaat dat onwederroepelijk is, behoudens wegens zwaarwichtige redenen. Binnen een termijn van vijftien dagen nadat PROMIVAN per aangetekende brief aan de syndicus van het gebouw heeft laten weten dat de gemeenschappelijke delen of zekere gemeenschappelijke installaties in staat zijn om aanvaard te worden, zal er tot de tegensprekelijke voorlopige of definitieve aanvaarding worden overgegaan, waarvan een proces-verbaal zal opgemaakt worden, waarin iedere weigering om tot aanvaarding over te gaan op omstandige wijze zal gedetailleerd worden.

Ingeval de medesyndicus nalaat om te verschijnen binnen de termijn van vijftien dagen nadat hij hiertoe per deurwaardersexploot door [REDACTED] werd uitgenodigd, dan zal de bevoegde rechtbank van de ligging van het goed op verzoek van de meeste gereede partij over de aanvaarding beslissen.

De kosten van aanmaning, van vaststelling en van betekening zijn ten laste van de gemeenschap.

C. Waarborgen.

Na de voorlopige aanvaarding van de gemeenschappelijke of van de privatieve delen of evenwaardige feiten, zullen de waarborgen waartoe [REDACTED] zal gehouden zijn, zich in geen geval uitbreiden tot de burgerlijke aansprakelijkheid die de koper kan oplopen uit hoofde van materiële of lichamelijke schade die hij zelf, de bezoekers of andere personen kunnen ondergaan, door de gebreken die aan de konstruktie zouden kunnen voorkomen.

De garantie van de aannemer beperkt zich uitsluitend tot de vervanging of verbetering in de kortst mogelijke tijd van deze gebrekkige delen, zonder te moeten tussenkomen in de betaling van schadevergoeding onder welke vorm ook en zonder dat deze vermelding beperkend zij, bijvoorbeeld verlies van genot van huur, welkdanige lichamelijke schade van welke aard ook en van welk belang het ook zij, welkdanige schade aan mobilair, tapijten, lichamelijke of materiële schade veroorzaakt door het breken van een kanalisatie van water, dichtingsvoegen, enzovoort, risico voor hetwelk de koper zich verbindt zich te verzekeren en voor hetwelk hij zich akkoord verklaart nooit enig verhaal tegen de aannemer uit te oefenen.

Achilles

blad

1 B
1 B 12

Behoudens bijzondere bepalingen beginnen de waarborgtermijnen, hierin begrepen deze voorzien door artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, te ~~lopen~~ vanaf de ingebruikname der gebouwen en installaties en ten laatste vanaf de voorlopige aanvaarding.

Er wordt tevens bedongen dat vanaf de ingebruikname, het onderhoud van bedoelde delen en installaties volledig ten laste is van de gemeenschap der medeëigenaars.

De termijnen voor de bijzondere waarborgen betreffende volgende werken, installaties en materialen, worden als volgt vastgelegd :

- loodgieterij : één jaar ;
- electriciteit : één jaar ;
- verwarmingsinstallatie : één jaar ;
- liftinstallatie : één jaar ;

De waarborgtermijnen beginnen te lopen vanaf de ingebruikname. Het is tevens overeengekomen dat de verstrekte waarborgen vervallen indien vastgesteld wordt dat de gemeenschap of een eigenaar nagelaten heeft het nodige onderhoud uit te voeren ofwel op eigen initiatief werken heeft laten uitvoeren door derden zonder toestemming van de tot waarborg gehouden personen of firma's.

Artikel 4.

Bij gebreke van aflevering der privatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen termijn, uitgezonderd in gevallen van overmacht of louter toeval, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld op één/twaalfde van vijf ten honderd van de bouwwaarde van het appartement, per volledige maand vertraging, zijnde de normale huurwaarde.

Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief aan [redacted]. De koper zal in geen geval de ontbinding van de overeenkomst kunnen vragen wegens laat-tijdige oplevering van zijn goed.

De uitnodiging om over te gaan tot de voorlopige aanvaarding stopt de loop der verwijlntresten.

Artikel 5.

Door het enkel feit van de aankoop zal de koper gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige akte en haar bijlagen : ieder conventioneel beding dat mocht strijdig zijn met de bepalingen van de wet van negen juli negentienhonderd een en zeventig, zoals gewijzigd bij de wet van drie mei negentienhonderd drie en negentig, of het Koninklijk Besluit van een en twintig oktober negentienhonderd een en zeventig, wordt door partijen beschouwd als zijnde niet geschreven.

Artikel 6.

Negende
blad

178
T 121 S

Ingeval van verbreking of ontbinding van het contract ten laste van de koper, zal deze laatste ertoe gehouden zijn aan ~~_____~~ alle kosten, rechten, honoraria, taksen en boeten terug te betalen, welke deze laatste zal bewijzen betaald te hebben.

Bovendien zal de koper, bij toepassing van artikel 1152 van het burgerlijk Wetboek, van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een forfaitaire en onverminderbare schadevergoeding dienen te betalen van tien ten honderd van het totale bedrag van de verkrijging, ten titel van vergoeding der verhoopte winst in hoofde van ~~_____~~.

Artikel 7.

Indien de koper mocht overgaan tot het aangaan van een lening, dan zullen de ontleende gelden, ten belope van het schuldig gebleven saldo, het voorwerp dienen uit te maken van ene onwederroepelijke delegatie ten voordele van ~~_____~~. De koper verbindt er zich toe alle nodige schikkingen te treffen om deze delegatie tegenstelbaar te maken aan zijn geldschietter.

Alle kosten voortvloeiende uit de niet uitvoering van deze verplichting zullen ten laste van de koper zijn.

Alle kosten verbonden aan een eventuele conventionele of ambtshalve inschrijving zullen uitsluitend ten laste zijn van de koper.

Iedere akte van handlichting of rangafstand dient te worden ondertekend op kosten van de koper, op de plaats en bij de notaris aangesteld door ~~_____~~.

Eventueel dient de koper bovendien de kosten te dragen die voortvloeien uit het verlijden van de akte op een andere plaats.

Artikel 8.

Zijn niet begrepen in de totale prijs vermeld in de onderhandse overeenkomst ~~_____~~ het binnenschilderwerk en de privatieve aansluitingen op de nutsvoorzieningen en alle welkdanige supplementaire apparatuur inzake veiligheid van het gebouw.

Iedere meerwaarde welke mocht vastgesteld worden door het Bestuur van de Registratie of van de Belasting op de Toegevoegde Waarde, is ten laste van de koper, voor wat betreft de heffing van de rechten conform aan de in voege zijnde wetgeving.

Zijn eveneens uitgesloten de eventuele meerwerken besteld door de koper.

Alle werken die door de Openbare Overheden mochten opgelegd worden na de ondertekening van de onderhandse overeenkomst, zijn ten laste van de koper.

Artikel 9 - Uitrusting van de gemeenschappelijke delen.

Voor wat betreft de keuze en plaatsing van alle welkdanige elektrische toestellen in de gemeenschappelijke gangen,

Tiende
blad

1 B 1 A

kelders, bergplaatsen, halles en toegangen, zal PROMIVAN de vrije keuze hebben in functie van de esthetiek van het gebouw, na overleg met de dienstverlener.

Artikel 10 - Herziening.

De verkoopprijs (met uitzondering van de prijs van het verkochte gedeelte van de grond) of de nog verschuldigde prijs is voor herziening vatbaar.

In dit geval heeft de herziening plaats bij iedere betaling van een schijf of voorschot en de betaalde bedragen worden bepaald door toepassing van de onderstaande formule, op het bedrag van iedere betalingsschijf of op de staat van vordering der eigenlijke werken, opgemaakt op basis van het contract :

$$p = P (a s/S + b i/I + c)$$

waarin P het bedrag vertegenwoordigt van de op basis van het contract opgemaakte staat en p het bedrag dat aangepast werd, rekening houdend met de schommelingen van de lonen alsook de schommelingen in de prijzen van materialen, grondstoffen of gebruiksprodukten.

In de bovenstaande herzieningsformule hebben de parameters a, b, c respectievelijk de hieronder opgegeven vaste waarde:

$$a = 0,50 \quad b = 0,30 \quad c = 0,20$$

AFDELING III - LASTENKOHIER TER REGELING VAN HET AANNEMINGS-CONTRACT - DIVERSEN.

HOOFDSTUK I.

Artikel 1.

De oprichting van het goed, voorwerp van het aannemingscontract, wordt aangegaan op basis van de hoger aangehaalde prijsherzieningsformule, tenzij andersluidende overeenkomst.

Artikel 2.

De overeenkomst heeft tot voorwerp de volledige en voltooide bouw van een onroerend goed voor rekening van de koper. Bedoelde overeenkomst is gebaseerd op :

a) de door de koper aanvaarde plannen, opgesteld door de tijdelijke architectenvereniging ARPE, Samenwerkende vennootschap, Martelaarslaan, 260, te Gent en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VANDEWALLE-CORIJN, Koning Leopold II Laan, 26 te Gent.

Er wordt evenwel overeengekomen dat [REDACTED] tijdens de bouwwerken aan de plannen de wijzigingen mag aanbrengen die nodig zijn om een werk te verzekeren dat in overeenstemming is met de regels van de kunst of de gebiedende voorschriften van de Bevoegde Overheden of nog om de bouw te verbeteren. Een afwijking van vijf ten honderd in vergelijking met de totaal verkochte bruto-oppervlakte wordt toegestaan als verschil tussen de plannen en de uitvoering ; een dergelijke afwijking geeft geen aanleiding tot enige verrekening.

Eljaal
blad

1 \$ 9
+ 01

Wanneer het verschil meer dan vijf ten honderd en minder dan tien ten honderd bedraagt, kan dit nooit dienen als basis voor een vordering tot verbreking van het contract, doch verleent recht op een schadevergoeding dewelke evenredig is met het verschil tussen de oppervlakte op plan en de werkelijk uitgevoerde oppervlakte. Deze schadevergoeding wordt berekend volgens de eenvoudige regel van drie op de totale verkoopprijs van het verkocht goed, doch onder aftrek van het bedrag dat de afwijking van vijf ten honderd vertegenwoordigt, waarvan hierboven sprake. Wanneer het verschil meer dan tien ten honderd bedraagt, mag de koper de verbreking van de overeenkomst vragen doch zonder enige schadevergoeding, ongeacht in welke vorm en van welke aard dan ook, daar de verplichting van ~~DE VERKOPER~~ wordt beperkt tot terugbetaling van de reeds door haar geïnde bedragen.

b) nauwkeurige beschrijving der werken getekend door een architect die ertoe gemachtigd is dit beroep in België uit te oefenen, gehecht aan de verkoopsovereenkomst.

De architect van het gebouw zal nochtans op soevereine wijze kunnen beslissen zekere materialen door evenwaardige te vervangen of andere technieken toe te passen in het licht van de evolutie in de bouwnijverheid of van imperatieven van esthetische aard.

~~DE VERKOPER~~ behoudt zich het recht voor het merk van de eventuele toestellen en/of uitrustingen ten alle tijde te wijzigen zonder voorafgaandelijke kennisgeving.

c) de bepalingen van onderhavig lastenkohier.

Artikel 3.

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen en de beschrijving der werken gehecht aan de onderhandse verkoopsovereenkomst.

Alle meerwerken, alle eventuele weglatingen dienen het voorwerp uit te maken van een definitief en schriftelijk akkoord vooraleer ~~DE VERKOPER~~ de uitvoering of de weglating, naargelang het geval, zal aanvaarden.

Artikel 4.

Alle wijzigende werken en/of leveringen dienen voorafgaandelijk door ~~DE VERKOPER~~ te worden goedgekeurd en dienen door de koper contant te worden betaald na verzending van de factuur. De voorwaarden en/of de prijs die zullen toegepast worden, zullen definitief zijn en niet onderworpen aan vermeerdering of vermindering en zullen door beide partijen aanvaard worden als wet der partijen.

Mocht het gebeuren dat een gedeelte der overeengekomen meerwerken of weglatingen niet zou uitgevoerd worden in conformiteit met bestaande bevestigingen, dan zal per eenvoudige schuldvergelijking een afrekening in meer of in

Twaalfde
blad

11
B. n.

min worden opgemaakt, en dit op basis van de oorspronkelijk overeengekomen voorwaarden.

De koper en [REDACTED] N zien eenvoudig af van om het even welk verhaal uit hoofde van de voorwaarden en de prijzen vrij tussen partijen overeengekomen.

De prijs der meerwerken zal verhoogd worden met de taksen en belastingen in voege op het ogenblik van de facturatie, zelfs indien de oorspronkelijke bevestiging een andere taxatiemodaliteit voorziet.

Artikel 5.

Zelfs wanneer [REDACTED] aanneemt dat bepaalde wijzigingen worden uitgevoerd door onderaannemers die niet met PROMIVAN verbonden zijn door een overeenkomst, dan zijn deze werken niet gedekt door de garantie noch door de verantwoordelijkheid van [REDACTED].

Artikel 6.

De koper mag, mits de voorafgaandelijke toestemming van PROMIVAN, bepaalde werken of leveringen, voorzien door de beschrijving der materialen, weglaten.

Artikel 7.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het bedrag der niet uitgevoerde werken voorzien onder artikel 6, twee ten honderd van de totale prijs van de aannemingsovereenkomst niet mag overschrijden.

HOOFDSTUK II. VERPLICHTINGEN VAN [REDACTED]

Artikel 8.

[REDACTED] N heeft de verplichting het gebouw op te richten door zich te schikken naar de basisakte, de plannen en de beschrijving der werken.

De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst, teneinde een werk tot stand te brengen dat beantwoordt aan de normen inzake stabiliteit en veiligheid.

Alle materialen, benodigdheden en werkzaamheden welke geleverd moeten worden door [REDACTED], dienen te beantwoorden aan de door de beschrijving der werken opgelegde hoedanigheid.

De materialen moeten worden verwerkt volgens de regels van de kunst en door geschoolde werklieden.

[REDACTED] erkent uitstekend op de hoogte te zijn van de plaatselijke toestand en een studie te hebben gemaakt van de toegankelijkheid, de gesteldheid, het niveau, de oriëntatie, de mogelijkheden inzake voorziening en aanvaarding van materialen, van de resultaten van de bodemproeven en van de verkeersplannen, met betrekking tot de bouwgrond.

[REDACTED] N erkent zich precies rekenschap te geven van de uit te voeren werkzaamheden en de voorwaarden waaraan volgens de beschrijving der werken moet worden voldaan.

De tweede
blad

1
P
- 211

Artikel 9.

_____ dient op zijn kosten en uitsluitend op zijn verantwoordelijkheid te voldoen aan alle voorschriften, reglementen en gebruiken betreffende de bouwnijverheid en alle verplichtingen welke hieraan verbonden zijn.

_____ ziet erop toe dat de werken en installaties welke voor de aanneming worden gebruikt, worden uitgevoerd in overeenstemming met de Politieverordeningen en dat het verkeer hierdoor niet gehinderd of belemmerd wordt.

_____ dient zich tevens te schikken naar alle verordeningen met betrekking tot het wegennet zonder dat de koper hierin tussenbeide dient te komen.

Artikel 10.

Door het feit dat _____ zijn verplichtingen geheel of gedeeltelijk aan derden overdraagt, wordt hij ten opzichte van de koper niet van zijn verantwoordelijkheid ontheven. Laatstgenoemde heeft trouwens geen enkel rechtskundige band met deze derden.

_____ blijft derhalve alleen volledig aansprakelijk ten opzichte van de koper voor alle werkzaamheden welke door zijn aannemers worden uitgevoerd en voor alle benodigdheden welke door zijn leveranciers worden geleverd.

Artikel 11.

Vooraleer met de werkzaamheden te starten zal _____ op zijn kosten een plaatsbeschrijving laten doen van alle aangrenzende gebouwen welke schade zouden kunnen lijden en hij alleen is aansprakelijk voor alle beschadigingen aan deze gebouwen als gevolg van een gebrek bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Nadat de werken beëindigd zijn gaat _____ op zijn kosten over tot een vergelijkende plaatsbeschrijving alsmede tot het herstellen en opnieuw in orde brengen van de gebouwen waarin door zijn toedoen schade zou zijn ontstaan. Hij zal eveneens elke eventuele schadevergoeding dienen te dragen.

Artikel 12.

Vooraleer met de werkzaamheden te beginnen, dient _____ het tracé van de werken uit te zetten.

Artikel 13.

_____ dient de afsluitingen aan te brengen overeenkomstig de terzake van kracht zijnde voorschriften.

Artikel 14.

_____ wordt geacht zich bij de betrokken instellingen te hebben ingelicht in verband met de ligging van verschillende leidingen, kabels en ondergrondse inrichtingen, ongeacht van welk type, welke hij tijdens de uitvoering van zijn werkzaamheden zou kunnen tegenkomen.

Artikel 15.

Verderende

blad

1/3
N.

~~De koper~~ treft de nodige maatregelen teneinde de afvoer te verzekeren zowel van het regen- als van het bemalingswater en het water afkomstig uit putten, rioleringen of goten.

Artikel 16.

~~De koper~~ dient de werkzaamheden te beëindigen binnen de termijn voorzien in de verkoopcompromis.

De uitvoeringstermijn wordt van rechtswege verlengd met het aantal dagen dat verloren is gegaan als gevolg van toeval of overmacht, zoals algemene of gedeeltelijke staking, lock-out, oorlog, onlusten, regen, sneeuw of vorst of alle andere gebeurtenissen buiten de wil van ~~de koper~~ om. Onderhavige opsomming heeft geen beperkend karakter. De termijn wordt eveneens verlengd in evenredigheid tot de omvang en de belangrijkheid van de wijzigende werken of de meerwerken welke bij ~~de koper~~ werden besteld in de privaatieve of gemeenschappelijke delen.

In geval van vertraging kan de koper in geen geval de verbreking van de overeenkomst vragen.

HOOFDSTUK III. VERPLICHTING VAN DE KOPER.

I. Het ter beschikking stellen van de onverdeelde eenheden in de grond.

Artikel 17.

De koper dient de onverdeelde eenheden in de grond en de eventueel reeds opgerichte konstrukties waarvan hij eigenaar wordt ingevolge het recht van natrekking, ter vrije beschikking te stellen van ~~de koper~~ of diens eventuele aannemers en onderaannemers.

II. Betaling van de prijs.

Artikel 18.

Daar de aannemingsprijs nauwkeurig werd berekend rekening houdende met de nauwgezette inachtnaam van de betalingsmodaliteiten, dient de koper het voor de aanneming overeengekomen bedrag stipt te betalen binnen de veertien dagen na het verzoek om betaling, welke overeenkomt met de in de onderhandse verkoopsovereenkomst bepaalde betalingsschijven.

Deze betalingsaanvraag zal per gewone post worden toegezonden.

De koper mag onder geen enkel voorwendsel of beweegreden, hoe aannemelijk deze ook moge lijken, een te verrichten betaling weigeren, opschorten of vertragen.

Hij dient de betaling op de vervaldag uit te voeren, doch onder voorbehoud zo hij dit nodig oordeelt. Onder voorbehoud wordt verstaan de opmerkingen welke per aangetekend schrijven worden toegezonden en die voldoende nauwkeurig en gedetailleerd zijn om zich over hun gegrondheid te kunnen uitspreken.

Artikel 19.

Vijftien
blad

18
18

In geval van vertraging in de betaling wordt van nu af aan uitdrukkelijk overeengekomen dat het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, ten voordele van [REDACTED] een intrest zal opbrengen ten belope van de discontovoet van de Nationale Bank van België, verhoogd met drie ten honderd per jaar, vanaf de datum van opeisbaarheid tot aan de betaling. Voor de berekening van deze intrest wordt iedere begonnen maand als een volledige maand aangerekend.

Elke opvorderbare faktuur waarvan het bedrag niet op de vervaldag vereffend is, zal verhoogd worden met een vaste en onverminderbare vergoeding van tien ten honderd van het verschuldigd bedrag.

Verder wordt de termijn van voltooiing verlengd met een aantal werkdagen dat tweemaal zo groot is als de termijn waarmede de betaling van de verschuldigde bedragen werd verlengd.

Hetzelfde geldt wanneer de koper de keuze der afwerkmaterialen niet uitvoert binnen de termijn die hiervoor door [REDACTED] wordt gesteld.

Bovendien heeft [REDACTED] het recht de werken stop te zetten en deze pas op de dag van de betaling te hervatten. In een dergelijk geval is de koper aan [REDACTED] een prijsverhoging verschuldigd, welke gelijk is aan tien ten honderd van het achterstallig bedrag, dit met het oog op de forfaitaire dekking van de kosten welke voor [REDACTED] voortvloeien uit het stopzetten en het hervatten der werken.

Artikel 20.

Ingeval van niet-betaling kan [REDACTED] vijftien dagen na de ingebrekestelling per aangetekende brief, naar keuze langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen vorderen of voor de rechter de ontbinding van de overeenkomst vorderen ten laste van de koper.

Artikel 21.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de sleutels van het verkochte goed slechts na volledige betaling van de prijs van de aanneming aan de koper worden overhandigd.

Bovendien verbindt de koper zich ertoe niet eerder bezit van zijn goed te nemen vooraleer de prijs volledig is aangezuiverd.

Artikel 22.

De vervaldagen der betalingsschijven komen overeen met de verschillende in de verkoopsovereenkomst bepaalde voltooiingsstadia.

Bij gebreke aan protest binnen de vijftien dagen na het verzenden van de betalingsaanvraag, wordt de koper geacht te erkennen dat de werken in het stadium zijn aangekomen dat met de opgevraagde betaling overeenstemt.

Zetende

blad

13

Indien de koper het stadium van voortgang der werken binnen de hierboven aangegeven termijn betwist, dan wordt de vraag om te weten of de werken inderdaad in het stadium zijn aangekomen dat met de opgevraagde betaling overeenkomt, volgens uitdrukkelijke overeenkomst definitief beslist door een bevindingsstaat, opgesteld door een deurwaarder die door [REDACTED] wordt gelast met gezegde vaststelling.

De kosten van dit exploit en eventuele betekening hiervan vallen ten laste van de koper, behalve indien de deurwaarder zou moeten vaststellen dat het beweerd stadium van voortgang niet is bereikt.

Artikel 23.

Alle betalingen aan [REDACTED] dienen te worden gedaan in wettelijk gangbare munt, op de wijze voorzien in de verkoopsovereenkomst en/of verkoopakte. In de beide laatste gevallen geldt het ontvangstbewijs van de post of van de bank als volledige en definitieve kwitantie voor de koper.

Artikel 24.

Indien verschillende kopers gezamenlijk één of meerdere privaatieve loten aankopen, dan zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar verplicht ten opzichte van de verplichtingen welke uit de verkoopscpromis voortvloeien. Hetzelfde geldt voor de erfgenamen, legatarissen en rechtverkrijgenden ten welke titel van de koper.

Artikel 25.

1. De koper mag tijdens de uitvoering van de werken en tot aan de integrale betaling van de prijs, zijn rechten en verplichtingen in verband met het aangekochte goed, niet overdragen zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van [REDACTED].

2. In ieder geval dient de betaling van de verschuldigde bedragen te geschieden overeenkomstig de in artikel 18 nader aangeduide modaliteiten.

3. Ingeval van tekortkoming aan bovenstaande verplichtingen en aan de verplichtingen voortvloeiende uit de onderhandse verkoopsovereenkomst, heeft [REDACTED] het recht de werkzaamheden onmiddellijk stop te zetten en de gerechtelijke ontbinding te vorderen van de verkoopscpromis ten laste van de koper. [REDACTED] zal in dergelijk geval tevens het recht hebben om van de koper de schadevergoedingen en de intresten te vorderen welke forfaitair en onverminderbaar voorzien zijn in gezegde verkoopscpromis.

III. Aanvaarding der werken.

A. Aanvaarding der privaatieve delen.

Artikel 26.

a) De koper wordt geacht de werkzaamheden aan zijn privaatief lot te volgen of te laten volgen ; hij heeft de verplichting ieder voorbehoud dat hij in de loop van de verwerking der

Zeventiend
blad

18
22

materialen eventueel zou kunnen laten gelden met betrekking tot de gebruikte materialen of de toegepaste technieken, onmiddellijk ter kennis te brengen van [REDACTED].

b) Met betrekking tot artikel 26 a) wordt verduidelijkt dat onder voorbehoud wordt verstaan de opmerkingen welke per aangetekend schrijven worden toegezonden en die voldoende nauwkeurig en gedetailleerd zijn om zich over hun gegrondheid te kunnen uitspreken.

Artikel 27.

De voorlopige en definitieve oplevering van de privatieve delen zal geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Kohier der Bijzondere Voorwaarden, waarvan hoger sprake.

B. Aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

De voorlopige en definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen zal geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Kohier der Bijzondere Voorwaarden, waarvan hoger sprake.

HOOFDSTUK IV WIJZIGINGEN AAN DE KONSTRUKTIES.

Artikel 28 - Wijzigingen aan de konstrukties.

Zowel in de loop der werken als na de beëindiging ervan en na hun definitieve oplevering heeft [REDACTED], indien hij zo nodig het akkoord bekomt van de Publieke Overheden, het recht om wijzigingen aan te brengen aan de konstrukties.

Deze wijzigingen kunnen onder andere bestaan uit bijvoorbeeld a) het oprichten van één of meer verdiepingen (of gedeelte van verdiepingen) meer dan op de hieraan gehechte plannen voorzien ;

b) het bijbouwen van een deel of delen aan het gebouw ;

c) het niet bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van gelijk welk ander deel van het gebouw, voorzien op de hieraan gehechte plannen ;

d) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen, of van een deel van plaatsen, of van een privaat element of een deel ervan bij een aanpalend privaat element (toepassing van het accordeonsysteem) ;

e) het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privatieve loten ;

f) het tot stand brengen van direkte toegangen tot de privatieve loten op het gelijkvloers ; eveneens het tot stand brengen van toegangen tussen de privatieve loten en de gemeenschappelijke delen op gelijk welk niveau ;

g) het omvormen van gemene delen tot privatieve delen en omgekeerd ; het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en toestellen ;

h) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorende aan een privaat element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd ;

Achtste
blad

18
+ 215

i) de onderverdeling van het gelijkvloers van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve de wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden, met betrekking tot de gevel en/of gelijk welk ander deel van de konstrukties, dit in functie van de noodwendigheden van commerciële aard of andere. Deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van voorbeeld.

j) het tot stand brengen, op gelijk welk ogenblik en op gelijk welk niveau, van verbindingen met gebuureigendommen, om verbindingen tot stand te brengen tussen woonruimten van deze gebouwen, hetzij om een passage tot stand te brengen voor voertuigen tussen garages, trappen en liften in één van beide gebouwen geïnstalleerd; de aansluiting van door PROMIVAN op te richten gebouwen met gebuureigendommen of gemeenschappelijke delen van onderhavig gebouw met het oog op de aanwending van gemeenschappelijke zaken voor beide gebouwen (bvb trapzaal, liften.)

k) ~~_____~~ heeft het recht om op het dak terrassen uit te voeren, die blijven behoren tot de gemeenschappelijke delen; alleen de vloerbedekking van het terras zal privaatief zijn;

l) in het algemeen alle andere wijzigingen die nodig of opportuun mocht blijken, dit in voordeel van de medeëigenaars, van ~~_____~~ of van de geburen.

~~_____~~ VAN kan van de hierbovenvermelde rechten gebruik maken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op aanvraag van een koper. De wijzigingen waarvan sprake sub a), b) en c) hierboven kunnen echter slechts doorgevoerd worden vóór het beëindigen van de werken en de aanvaarding der gemeenschappelijke delen. De eigenaars van de binnenbureelruimte hebben het recht wijzigingen aan te brengen met betrekking tot de wegneembare zolderingen en wanden zoals aangeduid in het bijvoegsel III van de basisakte V. II ~~_____~~

Artikel 29.

Ingeval wijzigingen zouden aangebracht worden, wordt van nu af aan het volgende overeengekomen :

a) het aantal eenheden in de gemene delen, zowel algemene als bijzondere, toegekend aan diverse privaatieve loten, zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar, dit in verhouding tot het aantal privaatieve delen, die gediend hebben tot basis van de berekening van de verdeling der eenheden.

b) ingeval een wijziging zou worden doorgevoerd zoals voorzien onder artikel 28 d), het zogenaamde accordeon-systeem, waardoor een privaatief lot of een gedeelte hiervan wordt gehecht aan een aanpalend privaatief lot (naast- of onder- of bovenliggend), dan zal er een overdracht van

Regulerende
boud

[Handwritten signature]

eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen in verhouding tot de samengevoegde privatieve oppervlakte.

c) in de gevallen voorzien onder a) en b) van artikel 28 behoort het de promotor om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen.

d) het is vanzelfsprekend dat door de vermeerdering of de vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen, een wijziging kan gebracht worden aan de verdeling der gemene lasten, die berekend worden in verhouding tot het aantal eenheden.

e) in geval van uitvoering van wijzigende werken zullen de verkoopsvoorwaarden aangegaan met de diverse verkrijgers geen enkele wijziging ondergaan.

f) in geval van het tot stand brengen van verbindingen met gebuureigendommen overeenkomstig artikel 28 j) zal PROMIVAN bepalen in welke mate de verbonden buureigendommen dienen tussen te komen in de gemene lasten.

Bij het bepalen van de bijdrage zal ~~PROMIVAN~~ minstens de evenredigheidsregel moeten in acht nemen, zodat het aandeel van de lasten van privatieven van de Residentie "Mayflower" niet verzwakt.

Artikel 30.

Wanneer er, naar aanleiding van de verbinding van twee privatieve loten, een gedeelte van de gemeenschappelijke oppervlakte met een maximum van vijf en twintig vierkante meter privaat zou worden, dan zal geen enkele wijziging plaatsgrijpen van de verdeling der eenheden. Dezelfde regel geldt in het omgekeerde geval.

Artikel 31.

Ingeval van uitvoering van hogerbedoelde werken geven de kopers, door het enkel feit van hun verkrijging, onwederroepelijk mandaat aan ~~PROMIVAN~~ om voor hen en in hun naam alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan konstrukties, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken.

Iedere wijziging zal uitgevoerd worden op kosten en risico van diegene die aan de oorsprong ligt van de eventuele wijziging.

Voor zoveel als nodig verbinden de verkrijgers er zich toe om elke medewerking te verlenen aan ~~PROMIVAN~~ indien deze laatste er door een publieke of gerechtelijke overheid of door een notaris mocht toe verzocht worden een aanvullende basisakte te verlijden.

Tweede
blad

18
12.

Voor elk verzuim aan deze verplichtingen zal door de koper individueel een forfaitaire en onverminderbare schadeloosstelling verschuldigd zijn aan [REDACTED] van honderd duizend frank.

Deze schadevergoeding is eisbaar van rechtswege en zonder dat enige voorafgaandelijke inmorastelling nodig zij, dit zonder echter afbreuk te doen aan alle andere rechten en vorderingen die [REDACTED] zou kunnen laten gelden om de in gebreke blijvende verkrijger te dwingen zijn verplichtingen na te komen.

HOOFDSTUK V - DIVERSEN.

Artikel 32 - Publiciteit.

A. Publiciteit van PROMIVAN en de dienstverlener.

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag [REDACTED] en de dienstverlener iedere publiciteit voeren die hij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door hem gebouwde privatieven en dit met alle mogelijk gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken, enzovoort, al dan niet verlicht en zonder enige beperking noch wat betreft hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikte materialen. Deze publiciteit mag uitgeoefend worden op het gebouw en zijn afsluitingen.

B. Publiciteit van aannemers en leveranciers.

Bovendien mogen aannemers en leveranciers eveneens op publicitaire wijze kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw, en dit op de wijze zoals gebruikelijk in de bouwnijverheid. Dit recht is echter beperkt tot de duur der werken en zal dienen uitgeoefend te worden volgens de modaliteiten te bepalen door [REDACTED].

PROMIVAN behoudt zich het recht voor voor eigen rekening de afsluiting te verhuren voor publicitaire doeleinden tot de voorlopige oplevering.

Artikel 33.

Met het oog op de captatie van radio- en televisieprogramma's verlenen de kopers onwederroepelijk mandaat aan PROMIVAN teneinde met de maatschappijen voor teledistributie overeenkomsten af te sluiten met het oog op bovenbedoelde uitrusting van het gebouw.

Aan de overeenkomsten door [REDACTED] afgesloten in uitvoering van de bovenvermelde onwederroepelijke volmacht zal door de gemeenschap der eigenaars slechts wijziging kunnen gebracht worden mits het akkoord van alle medeëigenaars die onverdeelde eenheden in het gebouw bezitten, vastgesteld in een authentieke aanvullende basisakte volgens het artikel 70 C van het algemeen reglement van medeëigendom.

Elke medeëigenaar verbindt er zich verder hoofdelijk en ondeelbaar toe om [REDACTED] te vrijwaren voor elke aanspraak vanwege de teledistributiemaatschappij uit hoofde van het

En en
twintigste
blad

18
DA

niet naleven door de gemeenschap der eigenaars van de overeenkomsten door PROMIVAN met voornoemde maatschappijen of bedrijven afgesloten.

Laatstgenoemde bepaling doet geen afbreuk aan de rechtstreekse vordering die gezegde maatschappijen of bedrijven tegen de medeëigenaars, in hun hoedanigheid van lastgevers, kunnen laten gelden.

Er wordt hier uitdrukkelijk beklemtoond dat alle welkdanige kosten voor installatie en aansluiting, hetzij van teledistributie, hetzij van een antenne, indien daartoe beslist zou worden door de Algemene Vergadering der medeëigenaars, niet begrepen zijn in de prijs der verkrijging en dat zij dus het voorwerp zullen uitmaken van een afzonderlijke afrekening die rechtstreeks door de betrokken maatschappijen of bedrijven kan opgevorderd worden van iedere koper.

Het plaatsen van C.B.-antennes kan door de Algemene Vergadering worden toegelaten met speciale meerderheid der stemmen onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Artikel 34 - Liften.

De installatie van de liften is voorzien voor de bediening van de kelder, het gelijkvloers en de hogergelegen verdiepingen. Alle onkosten in verband met de liften worden verdeeld volgens het aantal eenheden in de gewone gemene delen der appartementen.

Artikel 35 - Brandvoorzorgsmaatregelen, maatregelen tegen luchtverontreiniging, veiligheid.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere welkdanige apparatuur zou opleggen, dan heeft ~~PROMIVAN~~ het recht om de nodige overeenkomsten terzake af te sluiten met het oog op het voldoen van deze verplichting. De medeëigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze overeenkomsten over te nemen en de kosten die eruit voortvloeien te dragen, namelijk : aankoop- of huurprijs, plaatsings- en onderhoudskosten, enzovoort, en dit ten belope van de eenheden die zij bezitten in de algemene gemene delen.

Hetzelfde geldt voor de apparatuur tegen luchtverontreiniging, wanneer deze eventueel mocht geëist worden door de overheid. De gemeenschap der onverdeelde eigenaars heeft de verplichting jaarlijks te laten overgaan tot een controle der brandbeveiliging door een bekwaam organisme.

Er wordt tevens uitdrukkelijk bedongen dat wanneer ~~PROMIVAN~~ kontrakten afsluit met het oog op de controle der brandbeveiliging, de medeëigenaars zullen gehouden zijn deze kontrakten over te nemen, voor de duurtijd, de voorwaarden en de prijs erin bepaald. Dergelijke kontrakten met het oog op de veiligheid van iedereen in het gebouw, kunnen insgelijks door PROMIVAN afgesloten worden met bekwame organismen of maatschappijen.

Twee en
a. n. c. g. t. e. b. l. a. c.

[Handwritten signature]

De kosten terzake zullen gedragen worden pro rata der eenheden in de algemene gemene delen die elke medeëigenaar bezit.

Artikel 36 - Open haarden.

Er zijn geen rookleidingen voor open haarden voorzien.

Alleen de eerste koper van de dakverdieping kan in akkoord met ~~PROMIVAN~~ en onder de voorwaarden met PROMIVAN overeen te komen een open haard plaatsen.

Artikel 37 - Garagecomplex - Ondergrondse garages - Autostaanplaatsen.

Er zijn garages en autostaanplaatsen.

A. Een garage is een individuele gesloten autostaanplaats met een poort voor het stallen van een auto.

B. Een autostaanplaats is een standplaats voor een auto, afgebakend met verflijnen getrokken op de grond.

Garages en autostaanplaatsen zijn privatieven, waaraan eenheden in de gemene delen worden toegekend, zoals aan elk ander privaat lot.

C. ~~PROMIVAN~~ heeft het recht om de autostaanplaatsen om te vormen in garages. Dit recht wordt eveneens toegekend aan de verkrijger van een autostaanplaats op voorwaarde dat hij het akkoord bekomt van de verkrijgers der naastliggende autostaanplaatsen. Bovendien zal in dit geval de betrokken eigenaar steeds toegang moeten verlenen tot zijn garage opdat eventueel de nodige werken zouden kunnen uitgevoerd worden aan kanalisaties en dergelijke.

De uitvoering der werken dient conform te zijn aan de eisen gesteld door de bevoegde overheden (bijvoorbeeld brandweer, dienst van stedenbouw, enzovoort) Elke overtreding is ten laste van de eigenaar van de betrokken garage of autostaanplaats.

D. De kopers en gebruikers van garages-autostaanplaatsen dienen er steeds over te waken het verkeer en het stallen van voertuigen niet te hinderen. Alzo zal iedere gebruiker verplicht zijn, zijn wagen te plaatsen op de aslijn van de autostaanplaats, zonder over te steken op de naburige standplaats.

Nochtans mogen de deuren van de wagens bij het openen over de plaats van de aanpalende standplaats komen, maar dit alleen bij deze gelegenheid en voor zover dit manoeuvre geen schade veroorzaakt aan het ernaast gestalde voertuig.

E. a) Het verkeer in de bewegingsruimte mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het zal onder andere verboden zijn voertuigen op gezegde bewegingsruimte te stationeren, tenzij kortstondig stationeren voor laden en lossen.

b) Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, of door een deurwaarder, zal door

Drie en twintigste
blad

18
+ 18

de overtreder voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van vijfduizend frank, van tienduizend frank voor de tweede maal, en zo vijfduizend frank meer voor elke volgende overtreding.

Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestalde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

Het bedrag van de schadevergoeding dient te worden gevoegd bij het reservefonds van het gebouw.

In geval het in overtreding gestationeerde voertuig door een derde mocht beschadigd worden, dan zal tegen deze laatste nooit enig verhaal kunnen worden uitgeoefend, aangezien het verboden stationeren geschiedt op risico van de overtreder.

Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostrandplaats van een eigenaar die om toepassing van gezegde beschikkingen verzoekt.

In dit geval zal de schadevergoeding rechtstreeks dienen te worden betaald aan de betrokken eigenaar.

F. Tot de gemeenschappelijke delen van het garagecomplex behoren enkel die delen welke uitsluitend dienstig zijn voor de garages en autostaanplaatsen.

Artikel 38 - Hoofdaansluitingen - Privatieve meters.

a) Het plaatsen van de hoofdaansluitingen voor water, electriciteit, telefoon en teledistributie en gas in het gebouw zijn ten laste van ~~de eigenaar~~.

b) ~~De eigenaar~~ heeft het recht privatieve meters te voorzien en zal te dien einde aankoopcontracten of huurovereenkomsten met inbegrip van onderhoud kunnen afsluiten.

De medeëigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze contracten over te nemen en de eruit voortvloeiende kosten te dragen (zoals aankoopprijs, huurprijs, onderhouds- en plaatsingskosten, enzovoort), aangezien deze niet begrepen zijn in de prijs der privatieve elementen.

Voor wat betreft de intekening voor de abonnementen, kan het op eerste verzoek door ~~de eigenaar~~ worden gedaan.

AFDELING IV - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

HOOFDSTUK I - Uiteenzetting.

Artikel 1.

Onderhavig reglement stelt de wederzijdse rechten en verplichtingen vast van alle natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar zijn van eender welk gedeelte van het gebouw.

Vier en twintigste
blad

1/2
* 21.5

Dit reglement vormt de wet van alle medeëigenaars die zich uitdrukkelijk ertoe verbinden genoemd reglement te eerbiedigen. Bedoeld reglement mag slechts worden gewijzigd met inachtneming van de voorwaarden welke hierna worden vermeld.

HOOFDSTUK II - Statuut van het gebouw.

Artikel 2 - Principes.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaatief gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige, ondeelbare eenheid vormen.

De omvang en samenstelling van elk privaatief gedeelte, namelijk appartementen, flats, garages en autostaanplaatsen, worden in de basisakte en op de daaraan gehechte plannen beschreven.

Elk privaatief gedeelte wordt in onderhavig reglement "lot" genoemd.

Artikel 3 - Privatieve loten zonder eenheden in de gemene delen - kelders.

PROMIVAN behoudt zich het recht voor om privatieve loten zonder eenheden in de gemeenschappelijke delen in te richten, bijvoorbeeld provisiekelders, reservekamers, enzovoort. Deze loten dienen noodzakelijk te worden verbonden aan één of meerdere privatieve loten waaraan eenheden in de gemene delen zijn toegekend.

Een dergelijk lot kan door [REDACTED] slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper van een ander privaatief lot in het gebouw. Deze laatste kan het bedoelde lot nooit vervreemden noch ruilen noch met gelijk welk zakelijk recht belasten, onafhankelijk van het privaatief lot waarmee het verbonden is. Hij zal nochtans wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere medeëigenaar van het gebouw.

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

Vanaf het ogenblik dat [REDACTED] geen eigenaar meer is van eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en ten vroegste tien jaar na het verlijden van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte loten waaraan geen eenheden in de gemene delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap der eigenaars worden overgedragen. Deze laatste zal bij eenvoudige meerderheid over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen van welkdanige aard ook zullen ten laste zijn van de medeëigenaars, alles zonder verhaal tegen P [REDACTED]

Artikel 3 bis - garages - autostaanplaatsen.

Garages en autostaanplaatsen kunnen toebehoren aan personen, natuurlijke of rechtspersonen, die geen eigenaar zijn van een appartement in de Residentie Mayflower. Deze worden externe eigenaars genoemd.

✓ 4 de laatste bladz.

[Handwritten signature]

Externe eigenaars hebben enkel toegang naar het ondergrondse garagecomplex langs de garagepoort en zijn niet gerechtigd de gemene delen, zo algemene als bijzondere, van blokken A en B te betreden.

De externe eigenaars van garages en autostaanplaatsen zullen boven de gewone bijdrage in de gemeenschappelijke lasten die lastens interne eigenaars van garages en autostaanplaatsen worden gelegd, een bijkomend bedrag moeten betalen forfaitair vastgesteld op vijf en twintig ten honderd van de gewone bijdrage.

Deze verhoogde bijdrage wordt door de syndicus geboekt bij de middelen voor het garagecomplex en kan niet worden teruggevorderd. Voor het gebruik van water en electriciteit van het garagecomplex is een afzonderlijke teller voorzien.

Voor het gebruik van het garagecomplex, garages en autostaanplaatsen wordt verwezen naar artikel 37 van de vorige afdeling van onderhavig bijvoegsel.

Behoudens een eventuele reglementering van de beheerraad of syndicus, zullen de volgende grondbeginselen gelden inzake het garagecomplex :

1. a) verplichting voor ieder voertuig te parkeren op de voorbehouden plaats, wat het verbod tot stilstand op de gedeelten die voorbehouden zijn aan het verkeer of op andere garages en/of autostaanplaatsen veronderstelt.
- b) verplichting te rijden met brandende kruislichten en aan een maximumsnelheid van tien kilometer per uur;
- c) verplichting bij stilstand van het voertuig onmiddellijk de motor stil te leggen en de nodige schikkingen te treffen, opdat het voertuig niet toegankelijk zou zijn voor wie geen houder is van de sleutels;
- d) verplichting voor een titularis de schade die veroorzaakt is door hemzelf, door zijn aangestelden of door zijn voertuig, te herstellen, daarin begrepen overdreven bevuiling van de vloer door ~~olie~~ of vetvlekken;
- e) volstrekt verbod op de gehele residentie een geluidshoorn te gebruiken;
- f) verbod te smeren en olie te verversen.
- g) verbod ontvlambare produkten ter plaatse te laten;
- h) verbod autorijlessen te geven in het complex;
- i) verplichting bij de "Receptie" een steekkaart neer te leggen met de volgende meldingen : plaatnummer van het of de voertuigen die gemachtigd zijn in de garage of op de autostaanplaats te stationeren, naam van de titularis van de garage of autostaanplaats, zijn telefoonnummer en zijn juist adres;
- j) verplichting bij de "Receptie" een machtiging voor te leggen die de syndicus of dienstverlener toelaat een takelwagen te doen tussenkomen om de voertuigen die bij

Zes en twintigste
blad

14
21x

inbreuk op de gestelde regels en door hun aanwezigheid het vrij verkeer der andere gebruikers hinderen, op de openbare weg te doen slepen en waarbij de syndicus of dienstverlener van alle verantwoordelijkheid ontslagen wordt, terwijl enkel de beroepsverantwoordelijkheid van de chauffeurs der takelwagens in het gedrang kan gebracht worden hoofdens een fout in de normale uitoefening van hun beroep;

k) verplichting de bestemming van garage en autostaanplaats te eerbiedigen;

l) verbod batterijladers te gebruiken.

2. a) eerbiediging van het doorgangsrecht in voordeel van de voertuigen die gelast zijn "de diensten" te bevoorraden en enkel het stilstandrecht bezitten in de zin daaraan gegeven door de kode van het wegverkeer (tijd die nodig is voor inladen en lossen van personen en koopwaren)

b) in dezelfde voorwaarden doorgang en stilstand te verlenen aan taxi's die mindervalide personen vervoeren, evenals aan zieken- en lijkwagens;

c) erkenning van het recht aan de syndicus of dienstverlener om, volgens de omstandigheden waarover hij alleen oordeelt, afwijkingen toe te staan inzake doorgang en stilstand.

Artikel 4 - Privatieve zaken.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw ~~welke~~ uitsluitend ten gebruike van een mede-eigenaar zijn.

Artikel 5 - Gemeenschappelijke zaken.

Zijn gemeenschappelijk de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruike van de verschillende loten of sommige hiervan.

HOOFDSTUK III - Uitoefening der eigendomsrechten.

Artikel 6 - Werkzaamheden aan de privatieve loten.

Het wordt de medeëigenaars verboden in de privatieve loten werkzaamheden uit te voeren, ongeacht welke deze ook zijn, die de andere eigenaars zouden kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en speciaal alle werkzaamheden welke, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect aan de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Het wordt de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen te wijzigen welke vanaf de openbare weg of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zichtbaar zijn. Dit geldt voor de kozijnen van de vensters, de luiken en zonneblinden, de ruiten in de gevel en de deuren op de overlopen welke via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de loten verlenen.

Het is aan de eigenaars van appartementen toegelaten overeenkomstig artikel 28 d van afdeling III hiervoren de samenvoeging te doen van één of meerdere lokalen of van een

Zeven en twintigste

bladz

18

deel van lokalen of van een privaatief element of een deel ervan bij een aanpalend privaatief element (toepassing van het accordeonsysteem) en in dat geval artikel 29 b toe te passen voor de aanpassing van de eenheden in de gemene delen in de verhouding tot de samengevoegde privaatieve oppervlakte.

De samenvoeging van twee autostaanplaatsen die gelegen zijn tussen muren om één dubbele garage te vormen, is eveneens toegelaten.

Artikel 7 - Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke zaken.

Het wordt de medeëigenaars verboden wijzigingen in de konstruktie of het aspekt van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen vormen. De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

- Gemene delen en diensten.

Aan de gemene delen, voorzien voor de "diensten" of noodzakelijk voor hun goede uitvoering zullen geen welkdanige verandering ook of wijziging in de bestemming kunnen gebracht worden dan met het akkoord van de fysieke of morele persoon die met deze "diensten" gelast is en zolang de werking van deze "diensten" zal worden voortgezet.

Artikel 8 - Verdeling van de privaatieve loten.

Het wordt alle medeëigenaars, verboden een lot te verdelen, behoudens het recht voor ~~aan de~~ de privaatieve loten die zijn eigendom zouden gebleven zijn, te verdelen zoals dit hem goedgeeft. Het wordt iedere medeëigenaar die twee of verschillende loten zou hebben samengevoegd, toegestaan deze te verdelen teneinde deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 9. - Bestemming van de privaatieve loten.

De appartementen zijn uitsluitend bestemd tot privé-bewoning en mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers.

Artikel 10 - Verhuring.

De privaatieve loten mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen worden verhuurd. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

Het verhuren van gedeelten van loten is verboden. Een kelder mag eventueel onafhankelijk van het lot waarvan het een onderdeel vormt, worden verhuurd, doch op voorwaarde dat de verhuring wordt gedaan ten voordele van een bewoner van het gebouw.

Artikel 11.

Ingeval van verhuring aan de hand van een schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst, wordt de huurder geacht kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen alsmede van alle

Acht en
tweintigste blad

[Handwritten signature]

door de algemene vergadering genomen beslissingen en deze aanvaard te hebben. Hij verplicht zich ertoe zich naar alle bepalingen welke hierin voorkomen te schikken alsmede naar alle beslissingen welke later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De verhuurder verbindt er zich toe zijn huurder kennis te geven van al deze beschikkingen. De syndicus heeft enkel met de medeëigenaars een juridische band.

Met het oog op de toepassing van dit artikel moeten alle verhuringen gebeuren via ~~verhuurder~~ of de door haar aangeduide dienstverlenende vennootschap gedurende een periode van vijf jaar, tenzij in de gevallen waarin de eigenaar een privaatief verhuurt zonder tussenkomst van een makelaar.

Artikel 12 - Bewoning van het gebouw.

Over het algemeen gesproken dienen de medeëigenaars en bewoners zorgvuldig alles te vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd of lastig gevallen zouden kunnen worden.

In verband hiermede verbinden zij zich ertoe het huishoudelijk reglement te eerbiedigen alsmede de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

A. Versiering ramen en balkons.

De medeëigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen enkel geval aan de ramen of de balkons, reclames, wasgoed of welke andere voorwerpen ook mogen aanbrengen.

Op de gevels zullen noch koepels, noch tentjes, noch gelijk welk ander voorwerp mogen aangebracht worden die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering of door ~~verhuurder~~ zolang deze laatste eigenaar is van eenheden in het gebouw.

Indien scandiaflex of dergelijke aan de ramen worden aangebracht, dan dienen deze eveneens van een neutrale en lichte kleur te zijn.

Alle welkdanige affichage, zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen, is verboden.

De overtredingen worden vastgesteld door de syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. Het bedrag van de schadevergoeding te betalen door de overtreder, wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De kosten van vaststelling zijn ten laste van de overtreder.

B. Verwarming van de appartementen.

De eigenaars van de appartementen zullen erover moeten waken dat hun appartement steeds volledig op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het appartement al dan niet bewoond is.

Zelfs bij niet-bewoning dient het appartement verwarmd te worden op minimaal 10° Celsius.

*Wegen en kantlijn
blad*

*118
H 15*

C. Geluidsisolatie der privatieve loten.

De eigenaars van de appartementen dienen er zorg voor te dragen, zowel in geval zijzelf hun appartementen bewonen als ingeval van verhuring, dat de vloer over ten minste zeventig ten honderd van zijn oppervlakte met tapijt wordt belegd.

Voor bovenstaande verplichtingen blijven de eigenaars van de privatieve loten altijd verantwoordelijk ten opzichte van de andere medeëigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere bewoners van het lot.

D. Naamplaten en aanplakbrieven.

De eigenaars zijn gemachtigd een luxe-plaat aan de inkomdeur en de brievenbus van hun privaatief aan te brengen volgens de richtlijnen van de syndicus inzake eenvormigheid, kleur en plaats.

Aan de buitenzijde van het gebouw wordt nabij de inkom op een goed zichtbare plaats door ~~PROMIVAN~~ een raam geplaatst op kosten van de medeëigenaars volgens model en afmetingen in overleg met de beheerraad bepaald, waarbij op een duidelijke doch discrete wijze volgens de richtlijnen van de beheerraad, de verkoop of verhuring wordt aangekondigd.

Gedurende de eerste vijf jaar, vanaf de ondertekening van de basisakte zal PROMIVAN evenwel voor de verkoop of verhuring van de privatieven die haar blijven toebehoren een ruimere publiciteit mogen voeren.

E. Lichttreklames en publiciteit aan voorgevel en ramen.

a) Er zal geen enkele lichttreklame en publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw, behalve voor de dienstverlenende groep of persoon.

b) In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door PROMIVAN of door de beheerraad van het gebouw indien PROMIVAN geen eigenaar meer is van privatieve delen aan dewelke aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend zijn.

De publiciteit mag niet pinkend zijn, dient ontstoord te worden en discreet te zijn.

F. Toegang tot de privatieve loten.

Iedere medeëigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaatief lot verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen. Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaatief lot ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privatieve loten of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere medeëigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus praktische schikkingen overeen te komen aan de hand

Derde
blad

1/3
4/11

waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen ten alle tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen en in dringende gevallen, verleent iedere medeëigenaar of bewoner de syndicus onherroepelijk het recht, indien dit geval zich voordoet, de toegang tot zijn privaatief lot te forceren met het oog op het treffen van schikkingen welke getroffen moeten worden.

In een dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen door een deurwaarder die op de kosten van de medeëigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke toegang tot het privaatief lot nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

G. Huisdieren.

De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts kleine honden, katten en vogels, ter uitzondering van papegaaien, mogen houden, ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel één of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn door gerucht, reuk, schade of anderszins, zou de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat de oorzaak is van deze stoornis. Indien de eigenaar van dit dier zich niet naar de beslissing van de algemene vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen die tweehonderd frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering; het bedrag van deze dwangsom zal in een reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering, te nemen met een eenvoudige meerderheid van stemmen, en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

H. Terrassen.

PROMIVAN heeft het recht om in het dak terrassen uit te voeren waarvan het genot privaatief kan zijn. De bovenbekleding van de terrassen, zijnde de dallen, zijn privaatief. Het gedeelte terras waarop zij rusten, behoort tot de gemeenschap.

Het onderhoud, de herstellingen en eventueel vernieuwing van de bovenbekleding van de terrassen zijn ten laste van de gebruikers.

In geval van vernieuwing van het terras zal dezelfde techniek dienen toegepast te worden als de bestaande uitvoering, en in geval een andere techniek wordt aangewend kunnen deze gebruikers aansprakelijk worden gesteld voor de waterdichtheid der eigenlijke bedekking.

Een en dertigste
blad

1 2
4 21

De algemene vergadering kan echter bij eenvoudige meerderheid toelating geven nieuwe procédés aan te wenden mits deze aan hun goedkeuring worden onderworpen.

De eigenaar die het privaatief genot heeft van het terras is verantwoordelijk voor de dakbedekking indien er door zijn toedoen schade wordt gebracht aan deze dakbedekking.

Onder dakbedekking wordt verstaan het gedeelte betonplaat, isolatie en de dichtingslaag onder de bovenbekleding van het terras.

Het privaatief genot van deze terrassen kan enkel worden toegekend aan eigenaars van een privaatief in het gebouw.

HOOFDSTUK IV - BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

AFDELING I - Algemene vergadering van medeëigenaars.

Artikel 13 - Principe.

De algemene vergadering neemt, zonder dat hiertegen in beroep kan worden gegaan, besluiten terzake de gemeenschappelijke belangen van de medeëigenaars in het gebouw.

Alle medeëigenaars van het gebouw verbinden er zich toe zich te onderwerpen aan de beslissingen van de algemene vergadering, welke volgens de hierna onder woorden gebrachte voorschriften is samengesteld en beraadslaagt.

De regelmatig genomen beslissingen binden alle medeëigenaars met inbegrip van hen die afwezig waren of zich hiertegen zouden hebben verzet.

Artikel 14 - Samenstelling van de vergadering.

De algemene vergadering wordt samengesteld door alle eigenaars van een privaatief lot.

De onverdeelde medeëigenaars van een lot mogen hun stemrecht slechts uitoefenen bij monde van een gevolmachtigde die namens de onverdeelde van de groep stemt.

Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke gevolmachtigde, mogen de medeëigenaars alleen maar de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming deel te nemen.

Dezelfde bepalingen zijn van toepassing wanneer een lot het voorwerp vormt van een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning.

De samenstelling van de vergadering wordt vastgesteld door de door de medeëigenaars ondertekende aanwezigheidslijst.

De syndicus dient steeds ter algemene vergadering opgeroepen te worden.

Artikel 15 - Convocatie.

De convocaties voor de algemene vergadering worden per gewone post verzonden of via een besteller overhandigd.

Genoemde convocaties moeten tien volle dagen vóór de vergadering worden verzonden. De agenda moet op deze convocaties

Twee en de liggel.
blad

13
d 1

worden aangegeven alsmede de plaats, dag en uur waarop de vergadering wordt gehouden.

De convocaties worden rechtsgeldig aan de door ieder medeëigenaar overeenkomstig artikel 69 van onderhavig reglement gekozen woonplaats toegezonden, behoudens indien hij de syndicus per aangetekend schrijven van zijn verandering van woonplaats heeft verwittigd.

Artikel 16 - Gewone algemene vergadering.

De gewone algemene vergadering moet eenmaal per jaar bijeenkomen. De vergadering wordt niet tijdens juli en augustus bijeengeroepen.

Artikel 17 - Buitengewone algemene vergadering.

De buitengewone algemene vergadering komt iedere keer bijeen wanneer de syndicus dit nodig oordeelt en tevens op schriftelijk verzoek, per aangetekend schrijven, dat door de eigenaars die één vijfde van de eenheden van het gebouw vertegenwoordigen, tot de syndicus hiertoe wordt gericht met de vermelding van de punten van de dagorde.

Indien binnen de dertig dagen na de verzending van het aangetekend schrijven waarvan hierboven sprake is, de syndicus de buitengewone algemene vergadering niet heeft bijeengeroepen, mag deze ambtshalve worden bijeengeroepen door de medeëigenaars die minstens één vijfde van de eenheden in het gebouw vertegenwoordigen.

Dit geldt tevens wanneer er geen syndicus in functie is. In dringende gevallen mag de buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen zonder hierbij de convocatietermijn zoals voorzien in artikel 15 hierboven, in acht te nemen.

Artikel 18 - Organisatie van de algemene vergadering.

A. In principe wordt de vergadering voorgezeten door de voorzitter van de beheerraad. De algemene vergadering mag echter een andere voorzitter uit de aanwezige medeëigenaars kiezen. De voorzitter wordt bijgestaan door twee door de vergadering genoemde stemopnemers.

B. De stemmingen geschieden met hand opsteken, mondeling of via een schriftelijk biljet, al naargelang door de vergadering wordt beslist. Iedere medeëigenaar bezit zoveel stemmen als eenheden in de gemeenschappelijke delen.

C. Iedere medeëigenaar mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een andere medeëigenaar of de syndicus met geschreven volmacht. De geschreven volmachten dienen aan de voorzitter overhandigd te worden om aan de aanwezigheidslijst gehecht te worden. Een volmacht mag steeds voor de tweede vergadering dienen, welke na een eerste waarop niet kon worden beraadslaagd, zou moeten worden gehouden.

De algemene vergadering mag het aantal volmachten beperken waarvan één enkele gevolmachtigde houder kan zijn.

Dire. en a.d. v.l.
blijft

13
f. H.

Rechtspersonen worden vertegenwoordigd door een speciale gevolmachtigde die zijn bevoegdheden moet rechtvaardigen. Alleen medeëigenaars en de syndicus worden toegelaten tot de algemene vergadering.

Artikel 19 - Vereiste aantal en meerderheid.

De vergadering mag slechts beraadslagen indien meer dan de helft van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, zonder dat, ondanks dit alles, rekening wordt gehouden met het aantal eenheden dat zij vertegenwoordigen.

Indien op een vergadering het vereiste aantal leden niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering belegd met dezelfde agenda, minstens veertien dagen en uiterlijk drie weken, vanaf de datum waarop de vergadering zou moeten zijn, en alwaar geen voldoende aantal leden aanwezig was. De convocatie tot de nieuwe vergadering bepaalt dat het hier een vergadering betreft in aansluiting op die waarop niet kon worden beraadslaagd.

De nieuwe vergadering beraadslaagt rechtsgeldig zonder voorwaarden wat het vereiste aantal betreft.

Behoudens uitdrukkelijke of wettelijke afwijking, worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met eenvoudige meerderheid der stemmen.

Artikel 20 - Bevoegdheden van de algemene vergadering.

De algemene vergadering heeft de meeste uitgebreide bevoegdheid - waarbij zij zich strikt dient te schikken naar de basisakte, onderhavige reglementen en de wetten terzake - om de beslissingen te treffen inzake gemeenschappelijke belangen zonder dat hiertegen beroep kan worden aangetekend. De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en stemmen over punten die ingeschreven staan op de agenda. Over de punten vermeld onder de rubriek "Diversen" kan slechts geldig worden gestemd indien het detail hiervan bij voorbaat in de agenda werd opgenomen.

Bij wijze van voorbeeld zijn deze bevoegdheden met name de volgende :

- het gebouw beheren en de bewoning en het onderhoud ervan regelen in toepassing van onderhavig reglement ;
- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden welke moeten worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw ;
- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken, ongeacht of deze werkzaamheden nodig of alleen maar nuttig zijn, zoals met name de wijziging of aanpassing van bepaalde gemeenschappelijke installaties ;
- het verlenen van toelating van werkzaamheden in de privaatieve loten ;

Varen
overigse deel

1 B
P. M.

- het benoemen van de syndicus doch echter onder voorbehoud van de bepaling betreffende de eerste syndicus ;
- het aanwijzen van een beheerraad waaraan de vergadering speciale bevoegdheden kan overdragen, zoals het toezicht op het beheer van de syndicus, het nazicht van de rekeningen, de uitvoering van de noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden, enzovoort ;
- het opstellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement ;
- het aanhangig maken van iedere rechtsvordering, niet alleen als eiser doch tevens als verweerder, een en ander onder voorbehoud van de uitdrukkelijk aan de syndicus met het oog hierop overgedragen bevoegdheden ;
- het nemen van een beslissing betreffende het beheer en de bestemming van het provisiefonds en bijzonder reservefonds.
- het nemen van een beslissing in de verhoudingen met de dienstverlener onder de voorwaarden bepaald in de afdeling "diensten" hierna.

Notulen : De beraadslagingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in de notulen waarvan een afschrift tot iedere medeëigenaar wordt gericht, terwijl het oorspronkelijk exemplaar door de syndicus wordt bewaard, samen met de aanwezigheidslijst en de volmachten, behalve indien de notulen door een notaris worden opgesteld.

AFDELING II - BEHEER - Syndicus - Beheerraad.

Artikel 21 - Benoeming van de syndicus.

Het dagelijks bestuur van het gebouw wordt opgedragen aan een door de algemene vergadering benoemde syndicus, die een beroepssyndicus moet zijn, lid van de plaatselijke beroepsorganisatie.

De algemene vergadering stelt de duur van zijn mandaat vast.

Artikel 22 - Eerste syndicus.

In afwijking van artikel 21 hierboven zal ~~PRONTJAN~~ de eerste syndicus van het gebouw mogen aanduiden voor een periode van tien jaar, zijnde de tienjarige waarborgperiode inzake aanneming van bouwwerken.

Deze periode van tien jaar neemt een aanvang op de dag waarop vijf en twintig ten honderd der eenheden in de gemene delen van de blokken A en B (appartementen) door de medeëigenaars in bezit worden genomen.

De door ~~PRONTJAN~~ aangeduide syndicus kan voor de eerste maal aangesteld worden voor een periode van maximum drie jaar, verlengbaar van jaar tot jaar.

De door ~~PRONTJAN~~ aangestelde syndicus kan door de algemene vergadering der medeëigenaars om ernstige redenen van tekortkoming in de uitoefening van zijn mandaat afgezet worden, met een eenvoudige meerderheid.

✓ en
afgezet blad

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

Het beheer behelst alle taken die door onderhavig reglement aan de syndicus worden opgedragen.

Aldus zal iedere eigenaar gehouden zijn gedurende deze termijn aan de maatschappij-verschijnster en/of de aangestelde syndicus zijn aandeel te storten in de kosten en algemene lasten, erin begrepen de normale vergoeding voor de uitvoering van het beheer.

De algemene vergadering der eigenaars dient één of twee commissarissen af te vaardigen, gelast met het nazicht van alle stukken, alle rekeningen, balansen, enzovoort, in verband met gezegd beheer van het eigendom.

Deze commissarissen zullen verplichtend de bewijsstukken der uitgaven nazien, zoals onder meer de facturen. Dit nazicht dient te geschieden in de kantoren van de aangestelde syndicus en dit tijdens de normale kantooruren.

De aangestelde syndicus kan eenzijdig van dit beheer afzien op het einde van elk jaar, mits voorbericht van drie maand betekend aan de voorzitter van de vergadering van het gebouw.

De vergoeding voor het beheer wordt vastgesteld volgens de tarificatie van de beroepsorganisatie van immobiliënberoepen (C.I.B. Confederatie der Immobiliënberoepen van België V.Z.W.).

Iedere prestatie die het gewone beheer te buiten gaat, zoals de buitengewone algemene vergadering, de werken buiten het gewone onderhoud, de technische onderzoeken, de recepties, de verdediging van de belangen, zal gefactureerd worden tegen het tarief van de voornoemde beroepsorganisatie van immobiliënberoepen, in acht genomen de opgedragen taken.

Artikel 23 - Beheerraad.

De algemene vergadering kiest jaarlijks onder de medeëigenaars een beheerraad bestaande uit een voorzitter en twee bijzitters.

De beheerraad dient te bestaan uit minimum drie personen, natuurlijke personen, die door de algemene vergadering moeten gekozen worden onder de eigenaars van appartementen, en waarvan één bewoner dient te zijn van blok A, een andere bewoner van blok B, en een derde niet bewoner (investeerder). Indien de beheerraad uit meer dan drie personen zou bestaan, is de aanduiding van de andere beheerders vrij.

De leden van de beheerraad zijn herkiesbaar.

Alle beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen is die van de voorzitter doorslaggevend.

Deze raad van beheer ziet toe op het beheer van de syndicus, kijkt de rekeningen na, beraadslaagt met de syndicus over alle belangrijke aangelegenheden inzake het dagelijks bestuur en inzonderheid over de noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

Zes en acht
blad

18
82.5

De raad van beheer roept de algemene vergadering bijeen ingeval van overlijden of ontslag van de syndicus alsmede wanneer er geen syndicus in functie is.

In geen geval mogen de medesyndicus en de raad van beheer de bevoegdheden van de syndicus beperken of zich in zijn plaats stellen.

Artikel 24 - Bevoegdheden van de syndicus.

De syndicus neemt het dagelijks beheer van het gebouw waar, waarbij hij zich conformeert aan onderhavig reglement en de beslissingen genomen door de algemene vergadering.

Hij moet met name :

- toezien op het goede onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ;
- zorgen voor de werking van de gemeenschappelijke installaties en de voorwaarden en de inwerkingstelling van deze gemeenschappelijke installaties vaststellen ;
- zorgen voor de door de algemene vergadering bevolen herstellingen en werkzaamheden en die werkzaamheden herstellen welke door hun dringend karakter absoluut noodzakelijk zijn geworden ;
- de boekhouding van het gebouw voeren, inzonderheid zorgen voor de betaling van de gemeenschappelijke kosten en het innen van de gemeenschappelijke opbrengsten voor rekening van het medeëigendom ; ieder jaar de algemene rekeningen aan de algemene vergadering voorleggen ;
- de provisiefondsen beheren ;
- het huishoudelijk reglement van het gebouw bewaren alsmede de archieven welke voor de medeëigenaars van belang zijn en hiervan eensluidende afschriften afgeven indien het geval zich voordoet ;
- namens de medeëigenaars alle verzekeringscontracten afsluiten ;
- een voorlopig onderzoek instellen naar de betwistingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten welke met derden of tussen eigenaars ontstaan, verslag uitbrengen aan de vergadering en in dringende gevallen alle maatregelen ter vrijwaring treffen welke genomen moeten worden ;
- ter uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, de medeëigenaars in rechte vertegenwoordigen, zowel in de gevallen waarin als eiser als in de gevallen waarin als verweerder wordt opgetreden.

Met het oog hierop geeft elke medeëigenaar een kontraktuele en onherroepelijke volmacht aan de in functie zijnde syndicus.

Bovenstaande lijst wordt zuiver en alleen bij wijze van voorbeeld gegeven.

Bovendien wordt nader bepaald dat de syndicus de bevoegdheid heeft om uit eigen beweging namens alle medeëigenaars op te

Zullen overige
blad

1 B
8 11 x

treden teneinde het innen van de door één van hen aan de medeëigendom verschuldigde bedragen veilig te stellen.

AFDELING III - Boekhouding.

Artikel 25 - Gemeenschappelijke lasten.

Over het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die lasten welke betrekking hebben op :

- a) het onderhoud, gebruik, herstel, de hernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken ;
- b) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars ;
- c) de gerechtskosten waarbij de gemeenschap is betrokken en inzonderheid de kosten ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt worden ter inning van de gemeenschappelijke lasten ;
- d) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingskohier van een medeëigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten en lasten ;
- e) bezoldiging van de syndicus en de administratieve kosten
- f) één of andere dienst of één of andere installatie die, hoewel deze ter beschikking van alle eigenaars werd gesteld, min of meer frekwent door één van hen zou kunnen worden gebruikt ;
- g) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten, de bedragen welke door een in gebreke zijnde medeëigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel 34 beschreven maatregelen worden toegepast.

Artikel 26 - Verdeling van de lasten.

De aandacht van de eigenaars wordt gevestigd op de structuur van het gebouw in vier delen :

1. de algemeen gemene delen;
 2. het garagecomplex;
 3. dienstencomplex; (bijzondere gemene delen)
 4. blok appartementen A en blok appartementen B
- a) Behoudens afwijking worden alle gemeenschappelijke lasten tussen alle medeëigenaars verdeeld in evenredigheid met hun respectievelijke eenheden in de gemeenschappelijke delen.
 - b) Zo het blijkt dat enkel en alleen, ingevolge een materiële vergissing, de kwotiteiten moeten aangepast worden, maar dit alleen in verband met de beheerslasten, mag PROMIVAN in overleg met de beheerraad, in een bijkomende basisakte gedurende de eerste tien jaar soeverein een nieuwe verdeling der kwotiteiten bepalen, op grond van de gebruikelijke normen (zijnde de waarde van het privaatief in standaard uitvoering, de oppervlakte en mogelijk andere elementen die bepalend kunnen zijn in min of meer). Deze nieuwe verdeling is enkel bestemd voor de verdeling van bovenvermelde lasten.

Aant en dutighe
blad

1 B
4 MKS

Door het feit van de verkrijging van een privaatief geven de eigenaars daarbij onwederroepelijk mandaat aan PROMIVAN om de eventueel bijkomende basisakte te ondertekenen.

c) De kosten van onderhoud inherent aan het hoofdgebouw (appartementen) en van het garagecomplex dienen van elkander te worden gescheiden.

Voor het garagecomplex is een afzonderlijke electriciteits- en waterteller voorzien.

Aldus zullen in principe de onderhouds-, herstellings- en vernieuwingskosten inherent aan het garagecomplex enkel gedragen worden door de eigenaars van garages en autostaanplaatsen op basis van het totaal aantal eenheden in de gewone gemene delen verbonden aan die garages en autostaanplaatsen en zullen de onderhouds-, herstellings- en vernieuwingskosten inherent aan ieder hoofdgebouw (blok A en Blok B) enkel gedragen worden door de eigenaars van de privatieven in deze hoofdgebouwen op basis van het totaal aantal eenheden verbonden aan de privatieven in deze hoofdgebouwen.

Evenwel zullen bepaalde lasten gedragen worden door alle eigenaars van privatieven van het complex en andere door de eigenaars van de blokken A en B gezamenlijk, zo onder meer de kosten verband houdende met de bijzondere gemene delen waar de diensten geïnstalleerd zijn en die aangeduid zijn in de bijlage aangaande de diensten.

Voor de bijzondere gemene delen worden afzonderlijke tellers voorzien voor water, gas en electriciteit, volgens de bepalingen van afdeling V aangaande de diensten.

d) De lasten betreffende de bijzondere gemene delen - diensten - worden voor zover zij ingevolge het dienstverleningskontraat niet worden ten laste genomen door de dienstverlener, verdeeld onder de appartementen van blokken A en B volgens hun eenheden in de bijzondere gemene delen.

e) de buitenverlichting van het gelijkvloers, buitenparkings en tuin is een gemeenschappelijke last voor alle privatieven.

f) de tuin is in gemeenschappelijk gebruik voor de eigenaars van de appartementen. De eerste aanleg van de tuin is ten laste van PROMIVAN. Het onderhoud van de tuin is in het kader van het dienstverleningskontraat ten laste van de dienstverlener.

Heraanleg van de tuin en beplantingen zijn ten laste van de medeëigenaars.

g) de beroepssyndicus kan aan de algemene vergadering een andere verdeling van de lastenverdeling voorstellen indien dit in de praktijk nuttig en juist zou blijken te zijn.

De algemene vergadering dient haar akkoord te geven overeenkomstig artikel 70 c van onderhavig reglement.

Wegen en andere
blad

1/8
f. J. L.

Artikel 27.

De installatie van centrale verwarming en warmwaterbedeling is individueel voorzien voor elk appartement, zoals voorzien in de beschrijving van de werken.

Ieder appartement krijgt zijn aparte verwarmingsinstallatie. In iedere ruimte worden één of meerdere verwarmingselementen opgehangen tegen de muur. Deze installatie behoort uitsluitend tot de privé eigendom van het appartement. Er is geopteerd voor een niet centraal verwarmingssysteem. Op die manier kan iedere eigenaar zijn warmte regelen naar behoefte. Het onderhoud van de verwarmingstoestellen zal regelmatig globaal gebeuren door een firma aangesteld door de syndicus. De bewoners van privatieven zullen steeds hun privaat moeten verwarmen op een temperatuur van minimum tien graden (10°C) onder meer om vorstschade en de eraan verbonden waterschade te voorkomen.

Artikel 28 - Inwerkingtreding van het stelsel van medeëigendom wat betreft de gemeenschappelijke lasten.

Alle medeëigenaars, zonder uitzondering - zelfs zij wier privaat lot nog niet zou voltooid of bewoond zijn, ongeacht welke de reden hiervan is - dienen de gemeenschappelijke lasten, overeenkomstig bovenstaande artikelen, te dragen vanaf de dag waarop de sleutels worden overhandigd aan medeëigenaars die minstens vijf en twintig ten honderd van de eenheden van het gebouw vertegenwoordigen.

Artikel 29.

Voor het houden der boekhouding van het gebouw zal de syndicus een bankrekening openen. Deze rekening is bestemd om alle kosten, lasten en uitgaven te betalen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen en om alle inkomsten te boeken. Alle geldverhandelingen zullen uitsluitend langs deze rekening gebeuren.

Het is de syndicus toegelaten jaarlijks slechts één afrekening op te stellen. In dit geval zal de syndicus provisionele rekeningen opstellen op de ogenblikken en voor de bedragen die hij bepaalt.

Artikel 30 - Provisies.

Ter dekking van de lopende uitgaven zal iedere eigenaar van een privaat lot een provisie dienen te storten die wordt bepaald per eenheid in de gemene delen voor de eerste maal door de syndicus en daarna door de algemene vergadering, onder voorbehoud van het recht voor de syndicus om de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie der kosten.

PROMIVAN zal zich ermee gelasten deze permanente provisie op te vragen aan de verkrijgers van privaat loten teneinde een werkingsfonds samen te stellen. Hij zal dit fonds overdragen aan de syndicus van het gebouw.

Verderg sec blad

13
+ Kht

Ingeval van mutatie van een privaatief, zal de nieuwe eigenaar de provisie en zijn aandeel in het bijzonder reservefonds dienen te betalen aan de gemeenschap van zodra dit hem door de syndicus wordt gevorderd.

Bij ontvangst van de betaling van gezegde bedragen door de nieuwe eigenaar, zal de vorige eigenaar de terugbetaling ontvangen van zijn provisie en zijn aandeel in het bijzonder reservefonds, onder aftrek van de schuldig gebleven kosten. Het is de eigenaar verboden eigenmachtig zijn rechten op de provisie en de reserve aan een nieuwe gegadigde over te dragen. Dergelijke opdracht zal in geen geval tegenstelbaar zijn aan de syndicus wiens toestemming voor een dergelijke overdracht voorafgaandelijk dient bekomen te worden.

Het bedrag van deze provisie kan aangepast worden aan de evolutie van de kosten.

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, inzonderheid voor de uitvoering van omvangrijke werkzaamheden, kan de syndicus een aanvullende provisie opvragen waarvan hijzelf het bedrag vaststelt.

Artikel 31 - Bijzonder reservefonds.

Voor de vorming van een bijzonder reservefonds zal aan iedere eigenaar door de syndicus-syndicus een door de algemene vergadering vast te leggen bedrag per kwotiteit en per maand worden gevorderd. De opvraging gebeurt samen met de opvoering der kosten.

Dit bijzonder reservefonds mag niet aangewend worden voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

De periodieke spijzing van dit reservefonds zal moeten gebeuren tot wanneer een door de algemene vergadering vastgesteld plafond is bereikt. De modaliteiten van beheer en de bestemming van dit reservefonds, dat aangelegd wordt voor het dekken van de afschrijving van gemeenschappelijke installaties en grote niet courante uitgaven worden vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 32 - Betaling van afrekeningen en algemene kosten.

Iedere medeëigenaar zal de voorschotten en zijn bijdrage in de algemene kosten aan de syndicus moeten storten binnen de vijftien dagen vanaf de datum van het verzoek om betaling of verzending der afrekening.

Iedere medeëigenaar die in gebreke blijft de gevraagde stortingen en voorschotten te voldoen binnen de gezegde termijn van vijftien dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning een schadevergoeding betalen van vijftig frank per dag vertraging en dit te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen.

Deze schadevergoeding wordt van rechtswege gebracht op honderd frank per dag te rekenen vanaf de vierde dag volgend op de datum van neerlegging ter post van het aangetekend

Een en veertigste blad

[Handwritten signature]
+ *[Handwritten initials]*

schrijven hem door de syndicus toegestuurd voor het opeisen van de storting of het voorschot, welke schrijven tevens zal dienen als ingebrekestelling tot en met de dag van de volledige betaling. Deze schadevergoedingen zullen gevoegd worden bij en deel uitmaken van het reservefonds.

De in gebreke gebleven medeëigenaar zal, onverminderd de opgelopen schadevergoeding per dag vertraging zoals hierboven is gezegd, kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de syndicus, handelend in naam van alle andere medeëigenaars, de syndicus een kontraktuele en onherroepelijke volmacht hebbende zolang hij in functie is.

Artikel 33 - Inning van de gemeenschappelijke lasten.

De syndicus wordt ertoe gemachtigd om voor het innen van de gemeenschappelijke lasten :

a) de in gebreke zijnde medeëigenaar te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen ;

Hiertoe hoeft hij geen enkele speciale machtiging ten opzichte van de rechtbanken en derden voor te leggen.

Met het oog hierop geven de medeëigenaars hem uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.

b) zelf of via een door hem aangewezen bankinstelling de huurbedragen en lasten tot het verschuldigd bedrag bij de in gebreke zijnde medeëigenaars te doen innen waarbij een kontraktuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus door ieder van de medeëigenaars wordt gegeven voor het geval hij ten opzichte van de gemeenschap in gebreke zou zijn. De huurder wordt rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend voor de betalingen waarvoor de syndicus hem een kwitantie heeft gegeven.

c) van de medeëigenaars bij wijze van provisie in verhouding tot hun eenheden in het gebouw, het aandeel van de in gebreke zijnde medeëigenaar in de gemeenschappelijke lasten op te vragen.

Artikel 34 - Overdracht van de loten - Verdeling.

Iedere overdracht, hoe dan ook, als gevolg van overlijden of tussen levenden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel, hetzij ingevolge een akte-verdeling of licitatie moet binnen de maand volgend op de datum hiervan, door de nieuwe eigenaar aan de syndicus per aangetekend schrijven worden betekend.

In geval van overgang bij overlijden moet dit gebeuren door het overhandigen aan de syndicus van een bewijs van erfrechtigheid afgeleverd door een Notaris.

Wanneer een kavel te koop wordt gesteld is de verkoper verplicht de toekomstige eigenaar in kennis te stellen van het statuut, de laatste beslissingen van de algemene vergadering, de jaarstaat van het voorbije jaar en van de geplande herstellingswerken.

Twee en veertigste bla

Handwritten signature and initials, possibly 'J.B.' and 'D.A.', at the bottom right of the page.

Binnen de twee maanden nadat hij deze betekening heeft ontvangen, moet de syndicus de nieuwe eigenaar verwittigen van het bedrag van de opgevraagde sommen welke door de vorige eigenaar nog niet aan de gemeenschap werden betaald. Wanneer deze verwittiging binnen de daartoe vastgestelde termijn wordt gegeven, is de nieuwe eigenaar aansprakelijk ten opzichte van de medeëigenaar voor de achterstallige bedragen welke ten laste van de voormalige medeëigenaar komen.

Wanneer de syndicus deze verwittiging niet binnen de hiervoor vastgestelde termijn geeft, is de nieuwe medeëigenaar niet aansprakelijk voor het bedrag van deze sommen welke wel werden opgevraagd doch onbetaald zijn gebleven.

Indien door de nieuwe eigenaar geen betekening wordt gedaan, zijn de voormalige en nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor alle bedragen welke vóór de overdracht moesten worden geïnd.

Artikel 35 - Gemeenschappelijke ontvangsten.

De medeëigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid en wel naarmate van hun evenredige delen hierin. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervan rechtsgeldige kwijting.

HOOFDSTUK V. - WERKZAAMHEDEN.

Artikel 36.

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging welke de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld :

a) noodzakelijke en dringende werkzaamheden : tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan, door de syndicus ambtshalve besloten.

b) noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden : tot deze werkzaamheden, voor zover de kosten hiervan niet meer dan gemiddeld tweeduizend frank per wooneenheid bedragen, wordt besloten door de syndicus, na gunstig advies van de beheerraad indien deze werd gevormd.

Indien de kosten van deze werkzaamheden een bedrag van gemiddeld tweeduizend frank per appartement overschrijden, kan hiertoe slechts worden besloten in toepassing van een beraadslaging van de algemene vergadering welke bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist.

c) werkzaamheden inzake verbouwing, wijziging of verbetering van de gemeenschappelijke gedeelten of installaties : tot deze werkzaamheden mag slechts worden besloten in toepassing van een beraadslaging van de algemene vergadering welke bij meerderheid van drie vierden van de vertegenwoordigde eenheden beslist. Voor alle onderhoudswerken zal de syndicus zich laten leiden door de voorschriften voorzien in het onderhoudsboekje van gebouwen van het Wetenschappelijk en

Orde en leestijl

15
84

Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB) te Brussel
(uitgave 1984)

Artikel 37.

De werkzaamheden betreffende het schilderen en wassen van de gevels met inbegrip van de kozijnen, leuning, luiken of zonneblinden, worden gemeenschappelijk door toedoen van de syndicus uitgevoerd, na besluit van de algemene vergadering welke bij eenvoudige meerderheid van stemmen beslist.

Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkele eigenaar het initiatief nemen, ook al zou hij zelf de kosten hiervan dragen, de kozijnen, luiken, zonneblinden en buitendeuren van zijn appartement te laten schilderen alsmede de muren en plafonds van zijn terrassen.

HOOFDSTUK VI. - HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 38.

Onderhavig reglement van medeëigendom kan worden aangevuld door een huishoudelijk reglement of speciale reglementen welke door de algemene vergadering, die bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist, werden vastgesteld.

Deze reglementen vormen geen zakelijk recht zodat de overschrijving hiervan dus niet noodzakelijk is.

Deze reglementen mogen door de algemene vergadering, welke beslist zoals hierboven werd gezegd, worden gewijzigd. De eerbiediging van deze voorschriften moet in iedere akte van overdracht alsmede in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Ingeval van overtreding van deze reglementen, alsmede ingeval van overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van medeëigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, een en ander onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe aanleiding aanwezig is.

HOOFDSTUK VII. - ANTENNES - RADIO - TELEVISIE.

Artikel 39.

Er is kabeltelevisie voorzien.

Alle kosten met betrekking tot de eventuele gemeenschappelijke radio- of televisieantennes worden gedragen door alle medeëigenaars van appartementen of flats, een en ander in verhouding tot hun eenheden in het gebouw, en zelfs door hen wier appartement of flat niet zou zijn aangesloten.

Bij eenvoudige meerderheid van stemmen mag de algemene vergadering besluiten tot iedere verbouwing met betrekking tot deze antennes, welke verbouwing tot gevolg zou hebben dat hierdoor de ontvangstmogelijkheden worden uitgebreid. In dergelijk geval zouden de lasten en verbouwingswerkzaamheden door alle medeëigenaars worden gedragen, zelfs door hen wier loten niet zouden zijn aangesloten.

Vier en veertigste blad

1-8
R.D.

De plaatsing van individuele antennes of zonnepanelen zowel op het dak als op de terrassen, is niet toegelaten zonder toestemming van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK VIII. - APPARATUUR VOOR BRANDBEVEILIGING EN TEGEN LUCHTVERONTREINIGING.

Artikel 40.

Overeenkomstig het lastenkohier mag PROMIVAN in het gebouw iedere apparatuur tegen luchtverontreiniging of voor brandbeveiliging die haar het meest geëigend schijnt, installeren of doen installeren, waarbij hij zich in voorkomend geval schikt naar de bepalingen van de bevoegde overheden. Indien deze apparaturen niet door ~~PROMIVAN~~ werden voorzien, mag de algemene vergadering van de medeëigenaars, bij eenvoudige meerderheid der stemmen, het besluit nemen deze te installeren of te plaatsen.

In dergelijk geval ontvangt de syndicus onherroepelijke volmacht voor het aangaan van iedere overeenkomst met het oog hierop, namens en voor rekening van de medeëigenaars. Dezelfde voorschriften zijn van toepassing voor de plaatsing van afzonderlijke meters (electriciteit, warm en koud water, verwarming, enzovoort).

HOOFDSTUK IX. - VERZEKERINGEN.

I. Algemeenheden.

Artikel 41.

a) PROMIVAN geniet de gehele beslissingsvrijheid voor het onderschrijven van de verplichte verzekeringen, alsook voor het onderschrijven of het niet onderschrijven van de niet verplichte verzekeringen die hem nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het gebouw op elk vlak.

b) De verzekeringen met betrekking tot het gebouw zijn onderschreven of zullen onderschreven worden aan de gunstigst mogelijke voorwaarden en bij verzekeringsmaatschappijen van eerste rang.

De gemeenschap van medeëigenaars is ertoe gehouden de aldus onderschreven verzekeringen voort te zetten en er de premies van te betalen vanaf hun eisbaarheid, zonder gelijk welke tussenkomst van PROMIVAN.

II. Opsomming van de verzekeringen.

A. Verzekeringen van het gebouw.

Artikel 42 - Brand.

De gemeenschap is ertoe gehouden de verzekering te onderschrijven van de risico's van :

- brand ;
- gebruikverlies na brand ;
- verhaal van geburen en/of van medebewoners ;
- verhaal der huurders ;
- elektrische risico's ;
- kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten ;

Vrij en voortigste blad

- bliksem, val van vliegtuigen, ontploffingen ;
en dit om het gebouw, private delen, gemene delen, bijgebouwen te dekken.

Artikel 43 - Waterschade.

Er moet een verzekering worden afgesloten om zowel de gemene delen als de privatieve delen van het gebouw, alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders te dekken tegen waterschade.

B. Verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid.

Artikel 44.

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de medeëigenaar of van zijn mandatarissen te dekken in de volgende gevallen :

- schade veroorzaakt door het gebouw en de antenne, eender of het om de gemene of om de privatieve delen gaat ;
- schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte liften en hijstoestellen ;
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap gebezigd personeel.

C. Verzekeringen tegen arbeidsongevallen.

Artikel 45 - Wetsverzekering.

Er moet een verzekering onderschreven worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken. Deze is ten laste van de dienstverlener.

III. Bepalen en onderschrijven van de polissen, betalen van de premies.

Artikel 46.

Voor elk der hogergezegde verzekeringspolissen bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en aanvaardt de koppeling ervan aan de index. Zij bepaalt de duurtijd der af te sluiten overeenkomsten. Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren buiten deze in de tweede afdeling gezegd, zoals glasbraak, stormschade, diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

Zij doet keuze van de verzekeringsmakelaars en maatschappijen met wie ze wenst te handelen en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen, doch met inachtnaam van hetgeen bij artikel 41 voorzien wordt.

Alle beslissingen terzake worden genomen bij gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 47.

Iedere medeëigenaar is ertoe verplicht alle clausules van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht zich ertoe het naleven ervan af te dwingen van iedere bewoner van zijn privatieve delen.

Artikel 48.

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de gemeenschap der huidige en toekomstige eigenaars van het

Zes en veertigste bla

1 B
4 HZ

gebouw. De ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en dokumenten van de gemeenschap, maar elke medeëigenaar zal er op zijn kosten een volledig afschrift van krijgen.

Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering, vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege al de medeëigenaars gemeenschappelijk.

In uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering onderschrijft de syndicus de verzekeringspolissen, verricht de premiebetalingen en ontvangt de schadevergoedingen.

In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen en zelfs voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 49.

De premies van de verzekeringsovereenkomsten die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle medeëigenaars valt in verhouding met hun aandeel in de gemene delen, behalve voor hetgeen volgt in de artikel 50, 52, 53 en 54.

Artikel 50.

Iedere medeëigenaar mag, bij bemiddeling van de verzekeringsmakelaar van de gemeenschap, voor zijn eigen rekening een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de polissen gezegd in de tweede afdeling, en op voorwaarde dat hij er de lasten en premiën van draagt, om aldus te dekken :

a) aanvullende kapitalen, hetzij omdat die medeëigenaar meent dat de kapitalen te laag zijn zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, hetzij omdat hij verbeteringen aan zijn goed heeft aangebracht ;

b) gevaren die door de algemene vergadering niet weerhouden werden. In zulke gevallen heeft alleen de medeëigenaar recht op de uitkeringen die plaats vinden tengevolge de aanvullende verzekering.

Artikel 51.

Iedere bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel die zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

IV. Verzwaring van risico's.

Artikel 52.

Iedere medeëigenaar die vanwege een persoonlijke reden, vanwege een reden eigen aan hen voor wie hij instaat of vanwege een reden eigen aan degene die hetzij tegen betaling, hetzij gratis, zijn goed betreft, de aanleiding ertoe is dat er een verzekeringstarief wordt toegepast dat hoger is dan het tarief dat zou toegepast zijn, ware er niet zijn persoon-

Zien en bevestigen

18
* 24

lijke reden geweest, of reden eigen aan hen voor wie hij instaat of eigen aan degene die zijn goed betreft, zal alleen de verhogingen van premie en de stijging der verzekeringskosten dragen die er het gevolg van zijn, in verband met de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel, volgens artikelen 42 en 43 supra.

Artikel 53.

Indien meerdere medeëigenaars onder toepassing van artikel 52 vallen, zullen de supplementen waarvan zoëven sprake, door elk hunner gedragen worden in een verhouding onderling door hen overeen te komen.

Bij gebrek aan onderling akkoord dezer medeëigenaars, zal de omdeling van de overbetaling tussen hen, in enige instantie en zonder verhaal betaald worden door de verzekeringsmakelaar, bemiddelaar van de onderschreven polissen. Deze zal als minnelijke scheidsrechter optreden en zal de kosten bepalen die aan elk der partijen ten laste vallen.

Hij wordt ontheven van hoegenaamd alle pleegvormen.

Artikel 54.

Iedere medeëigenaar staat in voor de ontoereikendheid van de verzekerde kapitalen indien deze ontoereikendheid haar oorsprong vindt in waardevermeerderingen door hem aan de verzekerde goederen toegevoegd.

Dus is het voor iedere medeëigenaar een verplichting dat hij in zulk geval aan de verzekeringsmakelaar of aan de syndicus meedeelt dat hij voornemens is een waardevermeerdering aan te brengen. Indien de in het voordeel van de gemeenschap verzekerde kapitalen daardoor moeten verhoogd worden, zal de syndicus de verzekeringspolissen laten aanpassen om de verhoging op te vangen, tenzij er reeds een voldoende bijkomende verzekering werd onderschreven volgens de regelen van artikel 50 supra.

De bijkomende premie die er zou uit voortvloeien, zou ten laste vallen van de medeëigenaar die aanleiding was tot het verhogen van de verzekerde waarde.

V. Rampen en betaling schadevergoedingen.

Artikel 55.

Wanneer een schadegeval één of meerdere privatieve delen wel, doch geen enkel gemeen deel treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde medeëigenaars of hun rechthebbenden en deze gaan de verplichting aan hun delen volmaakt te herstellen.

Artikel 56.

Wanneer een schadegeval de gemene delen treft vooraleer ze in ontvangst genomen zijn, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden hetzij aan ~~PROMIVAN~~, hetzij aan de syndicus, naargelang het risico van de zaak gedragen wordt door PROMIVAN of door de gemeenschap.

Aan en vertigsen. brand

Handwritten signatures and initials.

Artikel 57.

Wanneer een schadegeval de gemene delen treft nadat ze in ontvangst genomen werden, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de syndicus.

Artikel 58.

In de gevallen die niet voorzien zijn in de artikelen 55, 56, 57, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan hen voor wie het risico van de zaak is.

Artikel 59.

a) Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de gemene delen, zal de aanvulling ten laste vallen van degene die het risico van de zaak draagt. Zo het de medeëigenaars zijn die het risico dragen, zal de aanvulling door hen betaald worden, ieder in verhouding met zijn aandelen in de gemene delen.

Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of het heropbouwen van de privatieve delen, zal de aanvulling ten laste vallen van de geteisterde(n).

b) Indien echter de ontoereikendheid van de schadevergoeding voortvloeit uit het niet-naleven van de verplichtingen voorzien in de artikelen 52 en 54 supra, zal degene die het verzuim heeft begaan, de aanvulling vergoeden.

Artikel 60.

Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen "burgerlijke aansprakelijkheid" en "arbeidsongevallen" zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmakelaar of door de verzekeringsmaatschappij.

VI. Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw.Artikel 61.

De graad van vernieling - weze zij totaal of gedeeltelijk - zal door expertise worden bepaald.

Artikel 62.

Iedere medeëigenaar deelt in de onkosten van wederopbouw van de gemene delen in verhouding met zijn kwotiteiten in gezegde gemene delen.

De medeëigenaars zijn ertoe gehouden ieder zijn aandeel op te brengen volgens de voorwaarden van de verkoopscapromis. De algemene vergadering mag eisen dat de aandelen van de medeëigenaars in consignatie worden neergelegd, vooraleer er met de werken begonnen wordt.

Artikel 63.

De gemeenschap heeft het recht degene die zijn verplichtingen niet naleeft, bij alle rechtsmiddelen te dwingen tot de betaling van zijn aandeel in de wederopbouwkosten.

Artikel 64.

Bij meerderheid van de drie/vierden der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, mag de algemene vergadering beslissen hetzij dat het gebouw niet zal heropgericht worden, hetzij

Negen en veertigste blad

1 B
4 69.

dat het zal heropgericht worden volgens andere plannen. Zij mag ook beslissen dat de wederopbouw op een ander grondstuk zal geschieden.

De medeëigenaar op wiens appartement een hypotheek ingeschreven staat, wordt steeds aangezien als "aanwezig of vertegenwoordigd" en wordt steeds aangezien voor de wederopbouw te stemmen, tenzij de algemene vergadering het bewijs levert van de handlichting van de hypotheek of de toestemming van zijn hypothekaire schuldeiser voorlegt dat hij tegen de wederopbouw mag stemmen.

Artikel 65.

Ingeval het gebouw niet herbouwd wordt, neemt het stelsel van de medeëigendom een einde. Het gebouw wordt geveild in de voorwaarden die de algemene vergadering beslist en de opbrengst van de veiling wordt, zoals ook de verzekeringspenningen, tussen de medeëigenaars verdeeld in overeenstemming met hun rechten.

VII. Mandaat verleend aan de syndicus.

Artikel 66.

Indien een schadegeval de gemene delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een deskundige volgens zijn keuze en op kosten van de medeëigenaars, voor het onderhandelen met de verzekeraars nopens de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, voor het ontvangen van die vergoedingen, voor het opmaken van het lastenkohier der herstellingswerken en voor het laten uitvoeren van gezegde werken.

Indien er een geschil met de verzekeraars moet ontstaan betreffende het regelen der vergoedingen, dient de syndicus de zaak aan de algemene vergadering voor te leggen, dewelke alsdan bij gewone meerderheid der aanwezige of vertegenwoordigde stemmen zal beslissen.

HOOFDSTUK X - ONVOORZIENE.

Artikel 67.

Voor al hetgeen in onderhavig reglement of de bijgevoegde reglementen niet wordt voorzien, verwijzen de medeëigenaars naar de gebruiken of de beslissing van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK XI - GESCHILLEN.

Artikel 68.

Elk geschil betreffende de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van de huidige basisakte en aangehecht algemeen reglement van medeëigendom, zal definitief worden beslecht volgens het reglement van het Cepina, door één of meer arbiters die conform dit reglement zijn aangesteld.

Deze arbitrale rechtbank zal bestaan uit één scheidsrechter ingeval deze bij gemeen overleg door beide partijen wordt

Vrijdag 9 dec 1910

[Handwritten signature]

aangesteld, en uit drie scheidsrechters in de andere gevallen.

De plaats van de arbitrage is Gent. De proceduretaal is het Nederlands. Voor elk geschil tussen de partijen zal een voorafgaande bemiddeling plaats hebben.

De partijen komen overeen gebruik te maken van de mogelijkheid waarin wordt voorzien door artikel 6 van het reglement van het Cepina betreffende de aanpassing van de overeenkomsten. De beslissing van de conform deze bepaling aangestelde derde is bindend.

HOOFDSTUK XII - KEUZE VAN WOONPLAATS.

Artikel 69.

Iedere medeëigenaar kiest woonplaats in het gebouw, tenzij hij de syndicus ervan in kennis stelt een andere woonplaats gekozen te hebben.

HOOFDSTUK XIII - WIJZIGING ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Artikel 70.

Voor zover de diverse artikelen zelf geen bijzondere regeling voorzien, zijn volgende regels van toepassing :

- a) van onderstaande artikelen kan geen enkel worden gewijzigd artikels 1, 3, 8, 10, 11, 22, 28, 40, 41 en 56 ;
- b) onderstaande artikel mogen slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van medeëigenaars die drie/vierden van de evenredige gedeelten in het gebouw vertegenwoordigen en welke beslist bij twee/derden meerderheid : artikels 3 bis, 6, 7, 9, 12 tot 21, 23 tot 27, 29 tot 39, 42 tot 55, 57 tot 70.
- c) onderstaande artikels mogen slechts gewijzigd worden met de eenparige toestemming van alle medeëigenaars : artikels 2, 4, 5, 13.

Een en enigste blad

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Lbas\Promivan.bou 28.10.93

Het jaar NEGENTIENHONDERD DRIE EN NEGENTIG.

Op acht en twintig oktober.

Voor ons, Meester Willy VAN BELLE, Notaris met standplaats Gent, minuuthouder en die deze akte in zijn repertorium inschrijft, en Meester Jan DE BRABANDERE, Notaris met standplaats Merelbeke.

Is verschenen :

De Naamloze Vennootschap "PROMIVAN" met maatschappelijke zetel te Gent, voorheen Sint-Denijs-Westrem, Maaltekouter, 3. Ingeschreven in het handelsregister te Gent met nummer 166.425. Nummer bij de belasting over de toegevoegde waarde 448.211.264

Opggericht bij akte verleden voor Notaris Jan De Brabandere te Merelbeke op veertien september negentienhonderd twee en negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven oktober daarna, onder nummer 921007 - 256.

Alhier vertegenwoordigd door haar beide afgevaardigde bestuurders :

- de Heer Jean Van Milders, bestuurder van vennootschappen, wonende te Knokke, Konijnendreef, 4.
- de Heer Daniël Vannove, bestuurder van vennootschappen, wonende te Sint-Martens-Latem, Meersstraat, 20.

Benoemd door de Raad van Bestuur, samengekomen onmiddellijk na de oprichting en samen met de oprichtingsakte bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

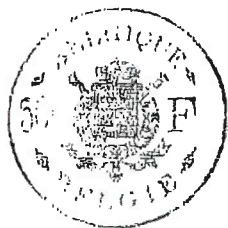
Hierna kortheidshalve "PROMIVAN" genoemd.

Welke komparante vertegenwoordigd zoals gezegd, bij deze verklaart neer te leggen om te worden gerangschikt onder de rang van de minuten van voornoemde Notaris Willy Van Belle een kopij van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op twaalf mei negentienhonderd twee en negentig, onder nummer 92/70055 betreffende het appartementsgebouw genaamd "Residentie Mayflower" op te richten door de voornoemde komparante, de Naamloze vennootschap "Promivan" op grond gelegen te gelegen te Gent, voorheen Sint-Denijs-Westrem, aan de Derbystraat, hoek Putkapelstraat, en waarvan de basisakte voor ondergetekende Notarissen werd verleden op heden en onmiddellijk voor deze.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Gent.

En na gedane voorlezing heeft de komparante, deze akte genaamtekend met mij, Notaris.



[Handwritten signatures and initials]

ENIG BLAD

E744842

GETUENDE OP HET KANTOOR GENT 2

een bladen, geen renvoien

0 4 NOV. 1993

boek 141, blad 13, vak 16

Ontvangen: duizend frank

1'000,

De Ontvanger, a.i.

Adj.-controleur

LECANTE J.



STAD GENT

De Directie

Dossier nr. : 92/70055
Ops Kenmerk : 5D/BA/VP

BOUWVERGUNNING**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,**

Gelet op de aanvraag ingediend door RESILUX N.V., Park ter Kouter 16 te 9070 DESTELBERGEN, met betrekking tot een perceel gelegen te 9051 GENT-SINT-DENIJS-WESTREM, DERBYSTRAAT/PUTKAPELSTRAAT, 25e afdeling, sectie A, nr. 268/c, en strekkende tot het oprichten van een appartementsgebouw met 111 woongelegenheden;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 10/04/1992;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 en zijn wijzigingen, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 6 februari 1971 en zijn wijzigingen betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen;

Overwegende dat het betrokken perceel gelegen is binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg "HANDELSBEURS" nr. 5/1, goedgekeurd bij besluit dd. 04/09/1985 van de Vlaamse Gemeenschapsminister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, niet zijnde een plan als bedoeld in art. 17 van de wet van 29 maart 1962 en zijn wijzigingen;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen,

BESLUIT:

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan RESILUX N.V. die ertoe gehouden is de volgende bijzondere voorwaarden en voorschriften na te leven:

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze bouwvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie bijgaand advies dd. 22/04/1992 met kenmerk 3488/92/XB/HV 422/1 - BX).
2. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 62 van het algemeen bouwreglement zijn op het bouwperceel 58 parkeerplaatsen vereist. Deze parkeerplaatsen moeten ter plaatse worden gemerkt.
3. Er moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de in- en uitrit en dit door middel van witte pijlgrondmarkeringen en een overlangse volle witte streep.
4. De uitrit moet ook voorzien worden van B 5 stoptekens (bord + streep).
5. Het uithangbord of de lichtreclame moet het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke vergunning. De aanvraag moet worden ingediend bij de Technische Dienst van het Dienstencentrum Zwijnaarde, Dorpestraat 1, 9052 Gent, die daartoe de nodige formulieren aflevert.