



KANTOOR

VAN

MEESTER MARCEL DELODDER

Doctor in de Rechten

NOTARIS

TE

8810 ROESELARE (RUMBEKE)

TEN JARE NEGENTIENHONDERD EENENNEGENTIG
OP VIJF EN TWINTIG FEBRUARI

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

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap CENTRIMO, met zetel te
8800 Roeselare, Noordstraat 69. Ingeschreven in het handels-
register te Kortrijk onder nummer 87.750.

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende
notaris op vijftien juni negentienhonderd drieënzeventig,
bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van
zeven juli daarna onder nummer 2238-5.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij
akte verleden voor ondergetekende notaris op twee november
negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen
van het Belgisch Staatsblad van vierentwintig november daar-
na onder nummer 881124-141.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Andreas
Gustaaf VERSTRAETE, bestuurder van vennootschappen, wonende
te 8800 Roeselare/Rumbeke, Schaapbruggestraat 37.

Optredend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-
bestuurder, tot deze functie benoemd ingevolge proces-ver-
baal van de buitengewone algemene vergadering opgemaakt door
ondergetekende notaris op twintig mei negentienhonderd vijf-
entachtig, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch
Staatsblad van zes juni daarna onder nummer 850606-178.

Gemachtigd om alleen optredend de vennootschap
rechtsgeldig te verbinden krachtens artikel 15 der statuten.

Hierna ook "BOUWPROMOTOR" genoemd.

HOOFDSTUK 1. BASISAKTE.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De bouwpromotor verklaart eigenaar te zijn van de
volgende onroerende goederen :

Gemeente MIDDELKERKE, voorheen Westende, Koning
Ridderdijk 22 en 23:

Twee percelen grond, gekadastreerd of dit geweest
zijnde onder Middelkerke, tiende afdeling, Westende, sectie
A :

* nummer 1/r/58 met een oppervlakte van één are vijfen-
zeventig centiaren (01A 75CA);

* nummer 1/v/53 met een oppervlakte van één are.

Samen één geheel vormend met een totale opper-
vlakte van twee aren vijfenzeventig centiaren (02A 75CA).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De naamloze vennootschap Centrino is eigenares van
voormelde goederen om ze verkregen te hebben door aankoop
jegens de heer Willy Vught, rentenier, te Leuven/Heverlee,
krachtens akte verleden voor notaris Charles Jansen, te
Leuven op zesentwintig september negentienhonderd negentig,
overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op

achttien oktober daarna, boek 7087 nummer 15.

De heer Willy Vught was eigenaar van voormelde goederen om ze als volgt te hebben verkregen:
* deels (betreffende de villa gelegen Koning Ridderdijk 23, Villa Les Brindilles):

Oorspronkelijk, sinds meer dan dertig jaar, behoorde voormeld goed toe aan mevrouw Kamilla Petit, weduwe van wijlen de her August Leveque, om het verkregen te hebben uit zijn nalatenschap op zes juni negentienhonderd veertig.

Mevrouw Kamilla Petit is overleden op zes juni negentienhonderd zestig. Haar nalatenschap is toegekomen aan 1/ de heer Paul Leveque, 2/ mevrouw Suzanne Leveque en 3/ mevrouw Simonne Leveque, elk voor één/derde in volle eigendom.

Mevrouw Simonne Leveque bekam de geheelheid van voormeld goed in volle eigendom krachtens akte afstand verleden voor notaris Albert Richir te Brussel op twaalf juni negentienhonderd ééneenzestig.

Krachtens akte verleden voor notaris Jean Maes te Leuven op twintig oktober negentienhonderd zesenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negentwintig november daarna, boek 4689 nummer 4, heeft de heer Willy Vught voornoemd het voormelde goed gekocht jegens mevrouw Simonne Leveque voornoemd.

* deels (betreffende de villa gelegen koning Ridderdijk 22, Villa d'Estivale):

Oorspronkelijk, voor meer dan dertig jaar, behoorde voormeld goed toe aan de heer Florimond Dejeansart, apotheker, te Ronse en aan de heer Carolus Dejeansart, handelaar, te Ronse.

De heer Willy Vught heeft voormeld goed dan aangekocht jegens de voornoemde consoorten Dejeansart krachtens akte verleden voor notaris Ignace Maes te Leuven op zes februari negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijfentwintig februari daarna, boek 4393 nummer 5.

Uit voormelde akte verleden voor notaris Charles Jansen te Leuven op zesentwintig september negentienhonderd negentig, worden volgende bepalingen letterlijk overgenomen:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN:

"In de akte van zes februari negentienhonderd vierenzestig verleden voor notaris Ignace MAES voornoemd, staat, met betrekking tot het goed genaamd "villa d'Estivale" het volgende vermeld, hier letterlijk aangehaald:

"Les acquéreurs déclarent parfaitement connaître pour en avoir reçu à l'instant du vendeur une copie, et s'oblige à en respecter les clauses, le cahier des charges mil neuf cent quarante-cinq de la société Générale Foncière et Industrielle, ayant son siège social à Bruxelles, cahier de charges qui fut dressé par le Conseil d'Administration

""de la dite société et déposé au rang des minutes du no-
 ""taire Muller Vanisterbeek à Bruxelles, suivant acte du
 ""vingt-cinq janvier mil neuf cent quarante-cinq, le tout
 ""transcrit au bureau des hypothèques à Furnes; le trois
 ""février mil neuf cent quarante-cinq, volume 3063, numéro
 ""22, étant cependant entendu que le vendeur transfère au
 ""profit des acquéreurs la dérogation au dit cahier de
 ""charges et contenue dans un acte reçu par le notaire
 ""Robert De Leener à Sint-Gilles-Bruxelles le quinze mai mil
 ""neuf cent quarante-six, transcrit au bureau des hypthèques
 ""à Furnes le vingt juin mil neuf cent quarante-six, volume
 ""3117 numéro 2 ou elle est libellée comme suit: par déroga-
 ""tion à l'article deux, paragraphe un et deux du cahier des
 ""charges de mil neuf cent quarante-cinq de la société, le
 ""propriétaire Monsieur Theys est autorisé à affecter l'im-
 ""meuble du susdit terrain à tout commerces, à l'exception
 ""de: casino, kursaal, magasin de denrée alimentaires, mai-
 ""son de moeurs, pompes funèbres, ou tout genre de commerce
 ""ou d'exploitation qui serait de nature à gêner ou porter
 ""préjudice à l'endroit ou à la station ou qui ne serait pas
 ""en harmonie avec l'esprit de sauvegarde du caractère esti-
 ""val dicté au cahier de charges de mil neuf cent quarante
 ""cinq.""

II. BOUWPROMOTIE

De bouwpromotor heeft het voornemen op voorschreven goed een appartementsgebouw op te richten.

De privatieven van dit gebouw zullen het voorwerp uitmaken van een privaatief eigendomsrecht en de zaken of delen dienstig voor de verschillende eigendommen zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven volgens het hierna bepaald aandeel.

De bouwpromotor heeft het inzicht afzonderlijk elk der hierna beschreven privaatieve delen met telkens daaraan gekoppeld een onverdeeld deel in de gemene delen, waaronder de grond, te verkopen.

Elk dezer privaatieve delen zal de eksklusieve eigendom zijn van de eigenaar, daarbij telkens begrepen als onafscheidbaar accessorium een fraktie in de gemene delen, waaronder de grond.

De verkoop geschiedt naargelang de mogelijkheid, hetzij vóór de aanvang der bouwwerken, hetzij tijdens de duur van de bouwwerken, hetzij na de beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt of in ruwbouw, windvrij. In deze afwerking echter niet begrepen zijnde: noch het schilderen der privaatieve delen, noch het behangen ervan.

III. BOUWWERKEN

De bouwwerken en de voltooiing, zowel van de gemene delen als van de privaatieve delen, zullen uitgevoerd

worden door de bouwpromotor of de personen of vennootschappen door hem aangewezen.

De bouwpromotor verklaart ons dat hij door de heer Etienne Declercq, architect, te 8870 Izegem, Groenstraat 11, de plannen heeft laten opmaken van het appartementsgebouw dat hij zinnens is te laten oprichten op voorschreven grond.

Het gebouwencomplex zal als naam dragen "RESIDENTIE EDEN BEACH".

IV. HORIZONTALE VERDELING VAN HET EIGENDOMSRECHT

De bouwpromotor verzoekt ons te akteren dat het zijn wil is reeds vanaf heden het voorschreven perceel grond en het op te richten gebouw te stellen onder het bijzonder regime van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, en de gedwongen onverdeelbaarheid, zoals voorzien door artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

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

V. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN ONROEREND STATUUT

De bouwpromotor vraagt ons akte van het hiernavolgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt. Dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars, zo tegenwoordige als die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

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

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichting meebrengen alle voorschriften terzake stipt na te leven.

Gebruikmakend van het recht voorzien bij artikel 577bis, paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek hebben de verschijners, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, de bestemming en de gebeurlijke wederopbouw van het onroerend goed.

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt dat zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers. Dit reglement regelt het genot van de eigendom

en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

Het zakelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.

VI. BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET GEBOUWEN-COMPLEKS

En dadelijk heeft de bouwpromotor ons overgemaakt, om als bijvoegsel gehecht te blijven aan deze akte, en dit in toepassing van de wet van negenentwintig maart negentienhonderd tweeenzestig, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedebouw, zoals gewijzigd bij wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, en in toepassing van de wet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, de volgende documenten:

I. Vier plannen, voorstellend respectievelijk :

- plan 01/04 : gevels, ligging, inplanting, kadaster;
- plan 02/04 : kelder, gelijkvloers, profielen gebuurs;
- plan 03/04 : type verdieping, technische verdieping;
- plan 04/04 : doorsneden.

Deze plannen gelden enkel als inlichting, zolang het gebouw niet afgewerkt is. Zij kunnen gewijzigd worden op voorwaarde dat deze wijzigingen niet schaden aan de stevigheid van het gebouw of aan de rechten van de mede-eigenaars. Deze wijzigingen mogen de inhoud en de nuttige oppervlakte van de verkochte privatieven niet verminderen, noch schaden aan de stijl, de harmonie of de standing van het gebouw. Ze mogen in het algemeen slechts van geringe omvang zijn en slechts betrekking hebben op de technische kwesties, behoudens betreffende hetgeen ook nog uitdrukkelijk voorbehouden is aangaande de grondige inwendige wijziging van nog niet verkochte privatieven.

II) De bouwvergunning verleend op tweeëntwintig januari negentienhonderd éénennegentig door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke, dossiernummer stedebouw 8/35011/491/1 JVO/AS.

III) Het advies van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap de dato elf januari negentienhonderd éénennegentig.

IV) Het advies van het Bestuur der Waterwegen van het Ministerie van Openbare Werken, dossiernummer K/BA/W/90-5, de dato vier oktober negentienhonderd negentig.

V) Een beknopte beschrijving der werken.

Alle hierboven vermelde en aangehechte documenten zullen samen na ondertekening voor "ne varietur" door de

bouwpromotor en ons, notaris, met deze basisakte het fundament vormen van de toekomstige verkoopsvoorwaarden betreffende de onderscheiden privatieven van het gebouwenkompleks en er een integrerend deel van uitmaken.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze akte (onroerend zakelijk statuut, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde) de algemene verkoopsvoorwaarden, en de stedenbouwkundige voorschriften voortvloeiende uit de bouwvergunning.

ONTLEDING VAN DE PLANNEN

1. Oppervlakte en begrenzing van de eigendom

De kadastrale gegevens zijn hierboven opgegeven. De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd, het verschil in meer of in min tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven is voordelig of nadelig voor de mede-eigenaars al overtrof dit verschil meer dan één/twintigste deel.

2. Gemeenschappelijke delen

In algemene zin zijn als gemene delen te beschouwen, de grond bebouwd en niet bebouwd, ondermeer alle delen en elementen aangeduid als gemeenschappelijk in de basisakte en in het bijzonder de lokalen, gedeelten en elementen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik of voor gemeenschappelijke benutting door de mede-eigenaars.

3. Detailontleding en beschrijving van de verscheidene verdiepingen

VOORAFGAANDELIJKE BEMERKINGEN

De detailontleding en beschrijving van de verscheidene verdiepingen welke hierna volgt, gebeurt op basis van de hieraangehechte plannen.

In algemene zin kan het gebouw - gezien van op de Koning Ridderdijk - in twee delen worden verdeeld :

Een linkergedeelte, hier aangeduid met de letter A en een rechtergedeelte, hier aangeduid met de letter B.

Deze verdeling in twee delen loopt door tot aan de dakverdieping.

A. DE KELDERVERDIEPING.

a) Gemene delen:

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend is: De lift en de liftput, de doorgang naar de traphall en naar de ruimte met de electriciteitstellers, de traphall met de trap, de berging voor het kuisgerief, de ruimte met de electriciteitstellers, de ruimte met de water-tellers, de doorgang naar de fietsenberging, de fietsenberging, de doorgang naar de bergingen en naar de noodtrap, de noodtrap, de technische- en verluchtungskokers.

b) Privatieve delen:

* Twee kelders, één voor elk der twee handelsruimtes gelegen op de gelijkvloers van het gebouw, en hierna

aangeduid als "kelder handelsruimte één" (KH - 1) en "kelder handelsruimte twee" (KH - 2).

Kelder handelsruimte één (KH - 1) is gelegen links in het gebouw gezien vanop de Koning Ridderdijk; kelder handelsruimte twee (KH - 2) is gelegen rechts in het gebouw gezien vanop de Koning Ridderdijk.

Elk dezer kelders omvat de eigenlijk kelderruimte, de toegangsdeur en de trap toegang verlenend tot het bovengelegen handelsprivatief.

* Twintig bergingen - gelegen achteraan in het gebouw - aangeduid met het cijfer één (1) tot en met twintig (20), voorafgegaan door de letter B en in deze akte op te geven als "berging één" (B - 1), "berging twee" (B - 2), "berging drie" (B - 3), "berging vier" (B - 4), "berging vijf" (B - 5), "berging zes" (B - 6), "berging zeven" (B - 7), "berging acht" (B - 8), "berging negen" (B - 9), "berging tien" (B - 10), "berging elf" (B - 11), "berging twaalf" (B - 12), "berging dertien" (B - 13), "berging veertien" (B - 14), "berging vijftien" (B - 15), "berging zestien" (B - 16), "berging zeventien" (B - 17), "berging achttien" (B - 18), "berging negentien" (B - 19) en "berging twintig" (B - 20).

Elke berging omvat de eigenlijke bergingsruimte en de toegangsdeur.

Gezien het geenszins aangewezen is dat een berging afzonderlijk en los van het hoofdbestanddeel zou kunnen verkocht worden, wordt alhier telkens de berging gehecht aan het hoofdbestanddeel, zijnde de twintig appartementen gelegen op de verdiepingen, en wel als volgt:

- berging één (B - 1) aan appartement één - A (1 - A);
- berging twee (B - 2) aan appartement één - B (1 - B);
- berging drie (B - 3) aan appartement twee - A (2 - A);
- berging vier (B - 4) aan appartement twee - B (2 - B);
- berging vijf (B - 5) aan appartement drie - A (3 - A);
- berging zes (B - 6) aan appartement drie - B (3 - B);
- berging zeven (B - 7) aan appartement vier - A (4 - A);
- berging acht (B - 8) aan appartement vier - B (4 - B);
- berging negen (B - 9) aan appartement vijf - A (5 - A);
- berging tien (B - 10) aan appartement vijf - B (5 - B);
- berging elf (B - 11) aan appartement zes - A (6 - A);
- berging twaalf (B - 12) aan appartement zes - B (6 - B);
- berging dertien (B - 13) aan appartement zeven - A (7 - A);
- berging veertien (B - 14) aan appartement zeven - B (7 - B);
- berging vijftien (B - 15) aan appartement acht - A (8 - A);
- berging zestien (B - 16) aan appartement acht - B (8 - B);
- berging zeventien (B - 17) aan appartement negen - A (9 - A);

- berging achttien (B - 18) aan appartement negen - B (9 - B);
- berging negentien (B - 19) aan appartement tien - L (10 - L);
- berging twintig (B - 20) aan appartement tien - R (10 - R).

B. HET GELIJKVLOERS.

a) Gemene delen:

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend is: De inkom met de brievenbussen, videofoon en bloembakken, de gemeenschappelijke hall met lift, de lift en de liftkoker, de traphall en de trap, de noodtrap, de verluchtings- en technische kokers.

b) Privatieve delen

Twee handelsruimtes, aangeduid als "handelsruimte één" (H - 1) en "handelsruimte twee" (H - 2). Handelsruimte één (H - 1) is gelegen links in het gebouw gezien vanop de Koning Ridderdijk; handelsruimte twee (H - 2) is gelegen rechts in het gebouw gezien vanop de Koning Ridderdijk.

Elke handelsruimte omvat : de toegangsdeur, rechtstreeks toegang verlenend tot de Koning Ridderdijk, de eigenlijke handelsruimte, de berging, een water-closet, de trap toegang verlenend tot de medegaande kelderruimte.

C. DE EERSTE TOT EN MET DE NEGENDE VERDIEPING.

De eerste tot en met de negende verdieping zijn identiek en omvatten telkens twee appartementen, als volgt aangeduid : "appartement één - A (1 - A)", "appartement één - B (1 - B)", "appartement twee - A (2 - A)", "appartement twee - B (2 - B)", "appartement drie - A (3 - A)", "appartement drie - B (3 - B)", "appartement vier - A (4 - A)", "appartement vier - B (4 - B)", "appartement vijf - A (5 - A)", "appartement vijf - B (5 - B)", "appartement zes - A (6 - A)", "appartement zes - B (6 - B)", "appartement zeven - A (7 - A)", "appartement zeven - B (7 - B)", "appartement acht - A (8 - A)", "appartement acht - B (8 - B)", "appartement negen - A (9 - A)" en "appartement negen - B (9 - B)".

Het cijfer één (1) tot en met negen (9) duidt op de verdieping en de letter A of B wijst op de respectievelijke ligging der appartementen, hetzij links, hetzij rechts in het gebouw, gezien vanop de Koning Ridderdijk.

a) Gemene delen:

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend is: De gemeenschappelijke hall met de lift, de lift en de liftkoker, de doorgang naar de traphall, de traphall en de trap, de kast met de individuele watertellers, het noodterras met de noodtrap, de technische- en verluchtingskokers.

b) Privatieve delen:

Elk appartement van het type A omvat:
 de inkomhall, de living uitgevend op een terras en het terras zelf aan de voorkant van het gebouw, de kitchinette, de nachthall, één badkamer, één water-closet, twee slaapkamers, slaapkamer één uitgevend op en met terras zelf aan de achterzijde van het gebouw, de bergkast op het terras, de doorgang naar het vluchtterras, slaapkamer twee met douchecel, uitgevend op en met het terras, eveneens aan de achterzijde van het gebouw.

Elk appartement van het type B omvat:
 de inkomhall, de living uitgevend op en met een terras aan de voorkant van het gebouw, de kitchinette, de nachthall, één badkamer, één water-closet, één berging, twee slaapkamers, slaapkamer één uitgevend op en met terras aan de achterzijde van het gebouw, de doorgang naar het vluchtterras, slaapkamer twee met douchecel, uitgevend op en met voormeld terras en eveneens uitgevend op het terras van het naastgelegen appartement.

EXKLUSIEF GEBRUIKSRECHT VAN DE BEDAKING VAN DE HANDELSRUIMTE EEN (H - 1).

Er wordt alhier uitdrukkelijk door de vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd als voormeld, toegestaan dat de eigenaar van het appartement 1 - A (één - A) tevens een exclusief gebruiksrecht mag aanwenden van de bedaking van de onderliggende handelsruimte.

Alle kosten om veilig tot de bekleding van zelfde bedaking te komen zijn uiteraard lastens de eigenaar.

De bekleding zelf zal enkel mogelijk zijn na schriftelijke toestemming van de bouwpromotor over de werkwijze, de te gebruiken materialen en de ingebruik te nemen oppervlakte.

Van dit exclusief gebruiksrecht zal steeds dienen gebruik gemaakt te worden zoals het een goed huisvader past. De eventuele ingebruikname zal steeds zo moeten zijn dat de doorgang naar de noodtrap geen enkele hinder ondervindt.

Alle schade door niet verzorgd gebruik zal dan ook ten laste zijn van het genietend erf.

D. TECHNISCH VERDIEP

Deze verdieping omvat twee appartementen, hierna aangeduid als "appartement tien - L (10 - L)" en "appartement tien - R (10 - R)".

Het cijfer tien duidt de verdieping aan; de letter L of R wijst op de ligging der appartementen in het gebouw. Het appartement tien - L is gelegen aan de linkerkant in het gebouw gezien vanop de Koning Ridderdijk en het appartement tien - R is gelegen aan de rechterkant in het gebouw gezien vanop de Koning Ridderdijk.

a) Gemene delen:

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend is: de gemeenschappelijke hall, de machinekamer van de

lift, de doorgang naar de traphall, de traphall met de trap, het noodterras met de noodtrap, de vluchtweg, de technische- en verluchtungskokers.

b) Privatieve delen:

* Het appartement tien - L (10 - L) omvat:

de hall, de living uitgevend op en met terras aan de voorzijde van het gebouw, de keuken uitgevend op en met terras aan de achterzijde van het gebouw, met doorgang naar het vluchtterras, één berging, de nachthall, één water-closet, één badkamer, één slaapkamer, uitgevend op en met het terras langs de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement tien - R (10 - R) omvat:

de hall, de living uitgevend op en met terras aan de voorzijde van het gebouw, de keuken uitgevend op en met terras langs de achterzijde van het gebouw, met doorgang naar het vluchtterras, één berging, de nachthall, één water-closet, één badkamer, één slaapkamer, uitgevend op en met voormeld terras, eveneens uitgevend op het terras van appartement tien L (10 - L).

VII. WIJZIGING AAN DE BESCHRIJVING EN DE BOUWPLANNEN - UITVOERING DER WERKEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

A) Wijziging aan de beschrijving van het gebouwen-compleks.

Voormelde beschrijving en plannen waarop deze beschrijving steunt, zijn niet definitief.

De samenstelling en de configuratie van de privatieve en gemeenschappelijke delen zijn evenmin definitief. Zij kunnen gewijzigd worden, zelfs gedurende de bouw, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de maatschappijen verantwoordelijk voor het aanbrengen van de nutsvoorzieningen of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of dat de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de bouwpromotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de opvattingen van de bouwpromotor die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Voorgaande regeling is ook van toepassing, zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemene delen of aan de privatieve delen.

B) Wijzigingen aan de inwendige samenstelling

Het is de bouwpromotor steeds toegelaten :

1. De binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
2. Twee of meer privatieven op de zelfde verdieping tot één enkele eigendom te verenigen.
3. Eén of meerdere plaatsen van een privaatief te

voegen bij het aanpalend privatief.

4. Twee privatieven die elkaar horizontaal of vertikaal raken te verenigen tot één enkel privatief en er aldus een zogenaamde "duplex" van te maken, onderling verbonden met een private trap.

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd privatief zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

5. Na de wijzigingen hierboven toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plans of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

C) Ingenottreding

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privatief vóór de voorlopige oplevering.

Het is de koper verboden zelf werken aan zijn privatief uit te voeren of te laten uitvoeren vóór de voorlopige oplevering en de algehele betaling van de koopsom.

D) Transformatiekabine

De bouwpromotor zal onvergoed indien het geëist wordt door de maatschappijen die instaan voor de nutsvoorzieningen, de gevraagde ruimte ter beschikking stellen voor deze maatschappijen.

De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal blijven ten laste van de electriciteitsmaatschappij. Voor het overige dient deze in geen geval tussen te komen in welke kosten dan ook betreffende het flatgebouw. Ze heeft geen enkele last te dragen van onderhoud en herstellingen van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, van de toegangen leidend naar het betrokken lokaal en van de liftruimte en lift. Aan het lokaal worden dan ook geen gerechtigheid in de gemeenschappelijke delen van de residentie, waarvan het deel uitmaakt, toegewezen. De electriciteitsmaatschappij heeft dan ook geen zeggenschap in het college der medeëigenaars, noch betreffende het beheer, noch betreffende het onderhoud en de herstellingen van het gebouw.

Alleen de afgevaardigden van deze maatschappijen zullen toegang hebben tot deze lokalen en dit op elk ogenblik.

E) Publiciteit

Door de bouwpromotor wordt als dwingend voorschrift opgelegd dat geen publiciteit zal mogen worden aangebracht noch aan de gevels, noch op de niet bebouwde grond, zonder aanvraag, voorlegging en toestemming van de bouwpromotor.

F) Bijzondere voorwaarden - erfdienstbaarheden

1. In afwachting van de volledige afwerking van het kompleks kunnen voorlopige door- en toegangswegen voorzien worden die evenwel een loutere feitelijkheid uitmaken en alsdusdanig geen zakelijke rechten creëren.

In het algemeen worden volgende principes vooropgesteld en aanvaard. De verschijners kunnen of zullen in de loop van de bouwwerken van het kompleks een geheel van feitelijkheden vestigen in het voor- of nadeel van de verschillende delen van het gebouw, die een erfdienstbaarheid zouden uitmaken, indien het erf aan meerdere eigenaars zou toebehoren. Aangezien deze akte de juridische splitsing van het eigendomsrecht voorziet, zullen deze erfdienstbaarheden juridisch geschapen worden vanaf het ogenblik van de verkoop van een privaat element in het kompleks aan een derde en hun oorsprong vinden in de overeenkomst tussen partijen of de bestemming van de huisvader in toepassing van de artikelen 592 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is namelijk het geval voor zicht en licht, trap en trapzalen, lift, ventilatie, afloop van regen en afvalwater, water- en elektriciteitsleidingen, telefoon, veiligheidsinstallaties, televisiedistributie, enzovoort, het gebruik van de gemeenschappelijke delen voor de verlichting, de ventilatie, de geluidsdemping van de privatieven; het plaatsen van leidingen, toestellen en installaties voor sanitaire installaties of nutsvoorzieningen welke nodig of nuttig zijn voor de uitbating of betrekking van een gemeenschappelijk deel of privaat lokaal; aanduidingsborden; het plaatsen van reservoirs, pompen en ladders en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden gevestigd ten laste van andere delen van het gebouw, zoals deze rechtstreeks of onrechtstreeks voorkomen of integrerend verbonden zijn met de aan deze akte gehechte plannen of hun uitvoering al naargelang de uitvoering van de bouwwerken.

2. Bij verhuizing zal ieder privaat, zonder vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobiele voorwerpen opgetrokken of neergelaten worden en eventueel toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het verhuizen van deze voorwerpen.

3. Alle geschillen van welke aard ook, die in dit begrip van erfdienstbaarheid en meer in het bijzonder het behoud en de uitvoeringsmodaliteiten ervan, hun oorsprong zouden vinden, zullen verplichtend en souverain beslecht worden door de architect van het kompleks, die als dusdanig

als scheidsrechter zal optreden, zonder beroep of verhaal.

G. Voorbehoud mandeligheid

Indien er mogelijkheid bestaat tot aanbouwen zal de bouwpromotor steeds het recht hebben op de prijs van het gemeen maken van muren of zijgevels. Hij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van alle of van een gedeelte van de muren. Hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijschrift over te verlenen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de bouwpromotor verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels. De eigenaars verplichten zich onvergoed hun medewerking te verlenen bij de afstand van mandeligheid.

HOOFDSTUK 2. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

I. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Het hoger beschreven gebouwenkompleks omvat privaatieve delen waarvan de eigenaar de privaatieve en uitsluitende eigendom heeft, en gemene delen of zaken waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privaatieven gezamenlijk, elk voor de fractie of het aandeel hierna bepaald.

Deze verdeling vindt haar wettelijk statuut in voornoemd artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Dit reglement van mede-eigendom regelt alles wat deze eigendomsverdeling betreft.

De voorwaarden en verbintenissen die voorzien zijn of zullen voorzien worden, hebben het statuut van zakelijke rechten die alle privaatieven bezwaren, in wiens handen ze ook mogen overgaan en zullen aan derden tegenstelbaar zijn door overschrijving op het kantoor der hypotheeken.

Dit reglement zal kunnen gewijzigd worden onder de voorwaarden die het bepaalt. Het zal mogen aangevuld worden door bijkomende voorwaarden die specifiek zijn voor de verschillende privaatieven of delen die het kompleks samenstellen of zelfs door algemene voorwaarden die betrekking hebben op het hele kompleks.

Eenparigheid van alle mede-eigenaars zal slechts noodzakelijk zijn wanneer het gaat over wijzigingen in de verdeling van de aandelen in mede-eigendom van de gemene delen tussen de verschillende privaatieven.

Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt onder de voorwaarden waarvan hoger sprake.

II. STATUUT VAN HET GEBOUWENKOMPLEKS - MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

Artikel 1. Mede-eigendom.

De zaken dienstig voor het gemeenschappelijk gebruik zijn gemeenschappelijk in de zin van paragraaf elf van artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het criterium "Dienstig voor het gemeenschappelijk

gebruik" is het doorslaggevend element van het gemeenschappelijk karakter van een zaak. Alleen de zaken die dienstig zijn voor het gemeenschappelijk gebruik zijn gemeen. Alle andere zaken zijn privaatief.

Ingeval van twijfel zal de zaak voorgelegd worden aan de appreciatie en soevereine beslissing van de algemene vergadering.

Zijn gemeenschappelijk alle delen van het gebouwenkompleks die bestemd zijn tot gebruik van alle particulieren of van zekere onder hen, namelijk en zonder dat onderstaande lijst beperkend weze en voor zover deze elementen voorzien zijn in onderhavig gebouw.

- de grond, bebouwd en onbebouwd, de funderingen en zware muren;
- de bekleding van de gevels en versiering ervan;
- de bouwwerken van de terrassen, balkons en de toegangsstroken tot de particuliere delen;
- de toegangen tot het gebouwenkompleks en de poorten en afsluitingen dezer toegangen;
- de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmondningen van de schoorsteenpijpen;
- het betongeraamte;
- de bedaking van alle bouwwerken en hun goten en afvoerbuizen;
- de afvoerbuizen van afvalwater en de verluchttingsapparaten;
- de elektriciteits- en waterleidingen, de leidingen voor telefoon, radio en televisie;
- de trappenhuisen en trappen;
- de complete installaties van lift met aanhorigheden;
- de gemene bergplaatsen en dienstlokalen;
- de inrichtingen voor tellers;
- de videofoon, deuropener en inkombellen aan de gemene inkom in het deel tot gemeenschappelijk gebruik;
- de lokalen die voor de gemeenschappelijke diensten zijn voorbehouden, zoals de lokalen waar de tellers zullen worden ondergebracht ;
- de aansluitingen aan de hoofdleiding van water, elektriciteit en televisiedistributie ;
- de doorgangsruijnte in de kelderverdieping ;

Deze opsomming is niet limitatief.

Artikel 2. Onderverdeling van de gemeenschappelijke delen.

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

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

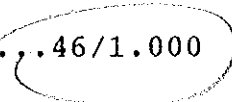
De onderverdeling geschiedt rekening houdend met de nuttige oppervlakte en de geraamde waarde die gehecht wordt aan elk der privatieve elementen.

Artikel 3. Aanbedeling der fracties.

Aan elk der hieronder opgegeven privatieven wordt in voorschreven perceel grond de volgende fractie toegekend om samen met de onverdeelde delen in de bouwwerken één onafscheidbaar geheel te vormen met de privatieve delen van elk dezer bouwwerken :

- aan de "handelsruimte één" (H - 1) :
ZESENZESTIG/DUIZENDSTEN :.....66/1.000
- aan de "handelsruimte twee" (H - 2) :
TWEENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....42/1.000
- aan het "appartement één - A (1 - A)",
samen met berging één (B - 1) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement één - B (1 - B)",
samen met berging twee (B - 2) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement twee - A (2 - A)",
samen met berging drie (B - 3) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement twee - B (2 - B)",
samen met berging vier (B - 4) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement drie - A (3 - A)",
samen met berging vijf (B - 5) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement drie - B (3 - B)",
samen met berging zes (B - 6) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement vier - A (4 - A)",
samen met berging zeven (B - 7) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement vier - B (4 - B)",
samen met berging acht (B - 8) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement vijf - A (5 - A)",
samen met berging negen (B - 9) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement vijf - B (5 - B)",
samen met berging tien (B - 10) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement zes - A (6 - A)",
samen met berging elf (B - 11) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement zes - B (6 - B)",
samen met berging twaalf (B - 12) :
ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
- aan het "appartement zeven - A (7 - A)",

X



samen met berging dertien (B - 13) :
 ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
 - aan het "appartement zeven - B (7 - B)",
 samen met berging veertien (B - 14) :
 ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
 - aan het "appartement acht - A (8 - A)",
 samen met berging vijftien (B - 15) :
 ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
 - aan het "appartement acht - B (8 - B)",
 samen met berging zestien (B - 16) :
 ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
 - aan het "appartement negen - A (9 - A)",
 samen met berging zeventien (B - 17) :
 ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
 - aan het "appartement negen - B (9 - B)",
 samen met berging achttien (B - 18) :
 ZESENVEERTIG/DUIZENDSTEN :.....46/1.000
 - aan het "appartement tien - L (10 - L)",
 samen met berging negentien (B - 19) :
 TWEEENDERTIG/DUIZENDSTEN :.....32/1.000
 - aan het "appartement tien - R (10 - R)",
 samen met berging twintig (B - 20) :
 TWEEENDERTIG/DUIZENDSTEN :.....32/1.000
 Hetzij samen : DUIZEND/DUIZENDSTEN :.....1.000/1.000

Artikel 4. Privatieve delen.

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende en samenstellende delen van het eigenlijk privaatief met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en bevat dus ten titel van voorbeeld :

- a) de bekleding van de vloer ;
- b) de binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding;
- c) de mede-eigendom van de muren die een privaatief scheiden van de andere eigendommen, hetzij gemeenschappelijk, hetzij privaatief ;
- d) de vensters en ramen met hun zonneluiken en afscherming ;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden ;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen door de gemeenschappelijke delen tot aan de tellers, en deze tellers zelf ;
- g) de sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzomeer ;
- h) de brievenbus in de inkom ;

Samengevat is privaatieve eigendom al wat zich binnen de privatieven bevindt, en uitsluitend ten dienste staat van een eigenaar of betrekker alsook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendom bestaan, zoals :

- de bel aan de inkomdeur ;
- de platen met opgave van naam, beroep van de inwoners ;

- de privatieve teller van water en elektriciteit ;
- de videofooninstallatie ten dienste van het privaatief.

De voormelde opsommingen zijn niet limitatief.

Artikel 5. Zakelijke rechten.

De uit onverdeeldheid treding betreffende de gemeenschappelijke delen zal nooit kunnen gevraagd worden aangezien het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeldheid.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privatieve eigendom, bezwaart van rechtswege het aandeel in de gemeenschappelijke delen welke van dit privaatief afhangt.

Artikel 6. Rechten op privatieve delen.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve eigendom, binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatief veranderen, zoals dit hem belijft, maar hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemeenschappelijke delen of privatieven van andere eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieven zijn uitsluitend ten laste van diegene die de werken deed uitvoeren en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden ter zelfde tijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemeenschappelijke delen zelfs wanneer deze binnen in hun privatieven gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de verder nader omschreven voorwaarden.

Onderhoud- en schilderwerken aan privatieve delen die een invloed hebben op de stijl en harmonie zullen beslist worden door de algemene vergadering en uitgevoerd worden voor rekening van de gemeenschap. Het is bijgevolg verboden individuele onderhoudswerken uit te voeren aan ramen, vensters en inkomdeur.

Indien de algemene vergadering om kostenbesparende redenen beslist met minstens drie/vierde meerderheid bepaalde onderhoudskosten aan deze privatieve delen individueel te laten uitvoeren binnen de door haar bepaalde termijn, dan is ieder eigenaar verplicht de grondstoffen aan te kopen die zullen beslist worden door de algemene vergadering.

Artikel 7. Wijziging- of veranderingswerken aan

gemeenschappelijke delen.

Met uitzondering van wat hierna in artikel 31 aan de bevoegdheid van de bouwpromotor voorbehouden, mogen wijzigings- of veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen en onder toezicht van een deskundige. Ook de kosten van deze deskundige zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren. Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privatieve delen, mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet genomen worden met algemeenheid van stemmen van alle tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Deze algemeenheid van stemmen zal aldus en onder andere vereist zijn voor wat betreft veranderingswerken en zelfs wijzigingen aan de kleur der verf betreffende de inkomdeur van het privaatief, buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

III. PARTICULIER LASTENKOHIER : OPLEVERING DER WERKEN - WIJZIGINGEN - VERKOOP

Artikel 8. Oppervlakte.

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

De kopers zullen vanaf het verlijden der notariële akte alle lasten dragen die op het gekochte goed kunnen gelegd worden. Zij zullen het genot en het vrij gebruik hebben na de volledige betaling van de koopsom.

Artikel 9 - Oplevering der werken.

De oplevering zal geschieden als volgt:

A. De privatieve delen:

Zodra de privatieve gedeelten van de kavel afge- werkt zijn (ongeacht kleine herstellingswerken en aanpassingen) nodigt de verkoper de koper uit om tot voorlopige oplevering van de privatieve delen over te gaan. Het proces-verbaal van oplevering wordt door beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard zijn omdat zij niet of niet goed uitgevoerd zijn.

Na ondertekening van bedoeld proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken, zal de oplevering van het privaatief geschieden door overhandiging van de sleutels.

Als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering worden beschouwd:

- het in gebruik of in bezit nemen van het privaatief. Wordt aanzien als inbezitname het ophalen van sleutels, het aan-

brengen van meubels, het uitvoeren van versieringswerken;
- het feit dat de koper niet op de gestelde datum van oplevering is gekomen.

De definitieve oplevering geschiedt automatisch en stilzwijgend door verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, indien de koper niet binnen het jaar en bij aangetekend schrijven zijn opmerkingen aan de verkoper heeft laten geworden. Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

B. De gemene delen:

Vanaf de ingebruikname van het eerste privaatief moeten de medeëigenaars overgaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen die afgewerkt zijn.

De ingebruikneming van een privaatief geldt als stilzwijgende voorlopige oplevering van de gemene delen.

De voorlopige oplevering van de gemene delen waarvoor eventueel voorbehoud werd geformuleerd bij de voorlopige oplevering van de privatieven zal, op verzoek van de bouwheer, op dezelfde wijze geschieden als voor de voorlopige oplevering van de privatieven.

De definitieve oplevering van de gemene delen zal automatisch en stilzwijgend gebeuren nadat alle in het proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesomde voorbehouden hersteld zijn en dit één jaar na de voorlopige oplevering.

Artikel 10. Vergoeding voor vertraging.

Bij gebreke aan aflevering van het privaatief deel in de gewone staat van bewoning, binnen de gestelde termijn, en behoudens overmacht, zal de koper recht hebben op schadeloosstelling en verwijsintresten, die samen forfaitair bepaald worden op vijfhonderd frank per dag vertraging.

Deze schadeloosstelling en intrestvergoeding zal door de bouwpromotor verschuldigd zijn, met uitsluiting echter van alle mogelijke eisen, vanaf een ingebrekestelling per aangetekende brief, gericht aan de bouwpromotor. De koper zal in geen geval de nietigheid van de overeenkomst kunnen inroepen wegens vertraging in de aflevering.

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

Artikel 11. Subrogatie.

De koper zal door het enkel feit van de aankoop, gesubrogeerd worden in de rechten en plichten voortvloeiend uit deze akte en haar bijvoegsels. Alle bedingen strijdig met de beschikkingen van de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig en het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig, zullen steeds geacht worden als niet geschreven en derhalve nietig zijn, voor zover echter deze wetgeving van toepassing is.

Artikel 12. Vergoeding voor koopverbreking.

Wanneer de koper zijn verplichtingen niet naleeft

en daardoor het contract geresilieerd wordt in zijn nadeel zal hij gehouden zijn aan de bouwpromotor te vergoeden alle kosten, rechten, erelonen, taksen en boeten, waarvan laatstgenoemde het bewijs zal kunnen aanbrengen.

Daarenboven zal in toepassing van artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek, de koper gehouden zijn van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire en onverminderlijke vergoeding te betalen aan de bouwpromotor ten bedrage van tien procent van de totale koopsom.

Artikel 13. Lening - Delegatie.

Wanneer de koper een lening opneemt met als zakelijke waarborg het door hem gekochte onroerend goed en mits naleving van wat er verder bepaald staat in artikel 30, zullen de geleende bedragen, tot het bedrag dat nog schuldig blijft aan de verschijners, het voorwerp moeten uitmaken van een onherroepelijke delegatie ten voordele van de vennootschap-verschijnster. In dit geval verbindt de koper er zich toe, alle schikkingen te nemen om deze delegatie tegenstelbaar te maken aan zijn schuldeiser.

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

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

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

Artikel 14. Uitgesloten kosten.

Zijn niet begrepen in de overeengekomen totale prijs de tussenkost in de aansluiting van radio- en televisie, het water en elektriciteit en telefoon, alsmede de kosten der privatieve meters van elektriciteit en water.

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

Alle werken opgelegd door de bevoegde overheden na de ondertekening van de onderhandse overeenkomst zullen ook ten laste van de koper zijn.

Artikel 15. Bouwvergunning.

De bouwheer verklaart dat de bouwvergunning betreffende het alhier beschreven gebouw werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Middekerke op tweeëntwintig januari negentienhonderd éénnegentig. (referentie stedenbouw 8/35011/491/1 JVO/AS). De daarin gestelde voorwaarden werden hiervoren vermeld.

Zelfde bouwvergunning zal als bijvoegsel aan onderhavige akte gehecht blijven.

Artikel 16. Aanvang bouwwerken - duur

De werken zullen beginnen op één maart negentienhonderd éénnegentig.

Voor de uitvoering van de werken zal telkens in de authentieke akte, ter vestiging van de mogelijks vooraf

gesloten verkoopsovereenkomst, de datum van beëindiging der werken van ieder verkocht privatief worden opgenomen.

Artikel 17. Natuur aannemingscontract

Het voorwerp van het contract is de complete en afgewerkte konstruktie en/of de ruwbouw, windvrij van een onroerend goed, met aankoop van het onverdeeld deel in de desbetreffende grond, voor rekening van de koper. Tenzij anders bepaald in de authentieke verkoopakte is in deze afwerking niet begrepen noch het schilderen noch het behangen der private delen.

Het contract is gebaseerd op :

- a) de precieze plannen aangenomen door de koper en opgesteld door een architect, gemachtigd tot uitvoering van dit beroep in België;
- b) er is echter overeengekomen dat de bouwpromotor tijdens de oprichting der bouwwerken, aan gezegde plannen alle wijzigingen mag aanbrengen, opgelegd door de bevoegde overheid of van aard om de konstrukties te verbeteren.

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

Een afwijking van meer dan vijf procent zal aanleiding geven ofwel tot schadeloosstelling proportioneel, volgens de regel van drie, met als basis de koopsom en het verschil dat hoger ligt dan vijf procent, zoals hierboven aangegeven als te dulden limiet.

De bouwpromotor zal bepaalde materialen mogen vervangen door gelijkwaardige materialen.

Artikel 18 - Wijziging gewenst door de koper.

Wie enige wijziging wenst, hetzij aan de binnenschikkingen van zijn privatief, hetzij aan de voorziene materialen, dient hieromtrent tijdig zijn wens bekend te maken en de besprekingen met de bouwpromotor aan te vatten. Telkens het technisch mogelijk is en mits tijdige vraag, zal door de bouwpromotor gestreefd worden naar het geven van voldoening aan de gestelde vragen tot wijziging.

In dit geval zal het geschreven akkoord van de bouwpromotor vereist zijn en zal de betaling van de eventuele meerprijs dienen te geschieden kontant na het toesturen der faktuur.

Artikel 19. Onveranderlijke prijs.

De voorwaarden van de verkoop zullen steeds onveranderlijk zijn en blijven en de overeengekomen koopsom zal eveneens onveranderlijk zijn tenzij partijen het anders bedingen in de authentieke akte, of tenzij in geval van overmacht.

Slechts wanneer de aanpassing van de koopsom aan de schommelingen van de lonen en bouwmaterialen uitdrukkelijk voorzien is in de koopakte, als hieraan afwijkende

overeenkomst tussen partijen, zal de koopsom vatbaar zijn voor herziening.

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

Artikel 20. Werken uitgevoerd door de koper.

Zelfs wanneer de bouwpromotor hiermee instemt, zullen alle werken die uitgevoerd worden door personen aangesteld door de koper, niet gewaarborgd worden noch door de bouwpromotor, noch door de aannemers die met de bouwpromotor contractueel verbonden zijn.

Artikel 21. Algemene verplichtingen van de bouwpromotor.

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

Artikel 22. Termijn - overmacht.

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

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

Artikel 23. Algemene verplichtingen van de koper.

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

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

Artikel 24. Betaling koopsom.

De betaling zal geschieden volgens de schijven opgegeven in de authentieke akte, telkens ten laatste acht dagen na het toesturen van de faktuur, gemaakt na uitvoering van dat gedeelte der werken waarop telkens de gevraagde betaling slaat, met uitzondering van de detailafwerkingen.

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

Door de uitvoering van de voorziene bouwwerken waartoe de betaling aanleiding geeft, is deze automatisch verschuldigd. Ze kan desgevallend geschieden met uitdrukkelijk voorbehoud precies geformuleerd en aan de bouwpromotor

bekendgemaakt per aangetekende brief.

Artikel 25. Verwijlntresten.

Bij laattijdige betaling zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn op basis van twaalf (12) procent per jaar, vanaf de datum van eisbaarheid tot aan de werkelijke betaling, en per dag gerekend.

Daarenboven zal de bouwpromotor het recht hebben gedurende al de tijd van het niet innen der verschuldigde betaling, de werken aan het kwestieus privaatief stil te leggen, en zal de uiterste termijn voor aflevering verlengd worden met een aantal werkdagen dat het dubbel is van het aantal kalenderdagen vertraging in de betaling der verschuldigde sommen.

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

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

Artikel 26. Dwangmiddelen.

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

Artikel 27. Sleutelafgifte.

Er is uitdrukkelijk gestipuleerd dat de sleutels van het verkochte goed slechts zullen afgegeven worden aan de koper na volledige betaling der koopprijs. De koper verbindt er zich toe geen bezit te nemen van het verkochte goed vóór de volledige betaling der koopsom.

Artikel 28. Betalingsschijven.

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

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

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

Artikel 29. Solidariteit - ondeelbaarheid

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

Artikel 30. Verbod ; vervreemding - hypotheek.

De koper zal zijn eigendom niet mogen vervreemden noch met hypotheek bezwaren noch enig zakelijk recht toestaan zolang de volledige betaling van de koopsom niet is geschied, tenzij mits schriftelijk akkoord van de vennootschap-verschijnster.

Indien de koper wenst zijn eigendom in hypotheek te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom, zal de vennootschap-verschijnster haar akkoord geven op voorwaarde dat de geldschieder zich verplicht de gelden rechtstreeks aan de vennootschap-verschijnster te betalen en dat het bedrag voldoende is om het saldo van de koopsom te vereffenen, dit overeenkomstig hetgeen hoger vermeld staat onder artikel 13.

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

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

Artikel 31. Wijziging aan bouwwerken.

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

- a) de konstruktie van één of meer bijkomende verdiepingen (of een gedeelte van verdieping), andere dan voorzien op bijgaande plannen;
- b) de konstruktie van één of meer annexes aan het hoofdbouw;
- c) het niet-uitvoeren van één of meer verdiepingen of gedeelten ervan, of van eender welk ander privaatief of gemeenschappelijk deel op de plannen voorzien;
- d) de vereniging van een privaatief lot of een deel ervan met een aanpalend privaatief lot of een deel ervan;
- e) de vestiging van directe private toegangen tot privaatieven van het gelijkvloers, alsmede de vestiging van toegang tussen privaatieve loten en gemene delen op eender welk niveau;
- f) omvorming van gemeenschappelijke delen tot privaatieve delen en omgekeerd, de verplaatsing van gemeenschappelijke lokalen, ruimten en apparatuur;
- g) de bijvoeging van één of meer plaatsen van een privaatief lot bij een gemeenschappelijk lot of omgekeerd;

h) de verdeling van het gelijkvloers in kleinere delen en de hierdoor noodzakelijk geworden wijziging van de plannen van de voorgevel en/of andere delen der konstruktie, dit met het oog op een noodzakelijkheid ingevolge commerciële of andere bestemming;

i) de bouwpromotor behoudt zich het recht voor, de woongedeelten op eender welk niveau met elkaar te laten communiceren en voor het geval het gebouw aanpalend is aan andere eigendommen, toegangen aan te brengen tot deze aanpalende eigendommen; deze opsomming is niet beperkend. In elk geval zal niet mogen geschaad worden aan de stabiliteit van het gebouw.

Een verenigd lot zal het aantal gemene delen hebben beantwoordend aan het geheel der gemene delen der samengevoegde privatieven.

k) het splitsen van een enkel privaatief in meerdere privatieven.

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

Artikel 32. Gevolgen van eventuele wijzigingen.

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

2) Bij inlijving van een privaatief of een deel ervan bij een ander aanpalend privaatief zowel op dezelfde verdieping, of op de verdieping eronder of erboven, worden bij dit laatste privaatief een aantal gemeenschappelijke delen gevoegd in verhouding tot de oppervlakte der aldus ingelijfde privatieve oppervlakte.

3) In de gevallen voorzien onder artikel 31 littera a) en b), is het de bouwpromotor die de verhoging of verlaging van het totaal aantal gemeenschappelijke delen bepaalt, alsmede hun onderverdeling.

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

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

6) Wanneer door samenvoeging van twee privatieve loten een gemeenschappelijke oppervlakte privaatief wordt voor maximum twintig vierkante meter zal geen wijziging gebracht worden aan het aantal gemeenschappelijke delen.

Artikel 33. Mandaat.

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

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

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

Artikel 34. Publiciteit.

A. Publiciteit door de bouwpromotor :

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

De bouwpromotor zal ook het recht hebben om, op esthetisch verantwoorde wijze, aan de gevel zijn identiteit op te geven, om aldus aan te wijzen dat het om één zijner realisaties gaat.

B. Publiciteit van onderaannemers en leveranciers

Daarenboven zullen enkel gedurende de werken, alle onderaannemers en leveranciers hun medewerking aan de bouwwerken publicitair aankondigen, op de wijze en volgens de gebruiken waarover de bouwpromotor oordeelt.

IV. BEHEER VAN HET GEBOUW

Afdeling 1 : Algemene vergadering

Artikel 35. Vergaderingen.

De vergaderingen van mede-eigenaars beslissen souverein over het beheer van het gebouw voor alle problemen van algemeen belang.

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

Artikel 36. Samenstelling van de algemene vergadering.

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

De onverdeelde mede-eigenaars van een privaatief deel kunnen hun rechten slechts uitoefenen langs één enkele

mandataris die namens de onverdeeldheid optreedt. Zelfde regel geldt wanneer een privaatief deel het voorwerp is van vruchtgebruik, erfpacht, recht van gebruik of bewoning. Iedere mandataris dient schriftelijk te zijn gemandateerd.

Iemand die zelf geen mede-eigenaar is, kan een mede-eigenaar niet vertegenwoordigen, behoudens de zaakvoerder. De echtgenoten, de ascendenten en descendenten zijn evenwel toegelaten als volmachtdrager. De volmachten moeten schriftelijk worden verleend.

Indien de zaakvoerder geen mede-eigenaar is, zal hij met raadgevende stem de vergadering bijwonen. Wanneer hij mandataris is van één of meerdere mede-eigenaars, dan zal hij in deze hoedanigheid rechtsgeldig kunnen stemmen overeenkomstig de geschreven instructies van zijn mandaat, die aan het proces-verbaal van de vergadering zullen gehecht blijven.

Bij iedere algemene vergadering dient een aanwezigheidslijst opgemaakt te worden.

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

Afdeling 2. Vergaderingen - werkwijze

Artikel 37. Statutaire vergadering.

De jaarlijkse statutaire vergadering wordt verplicht eens per jaar samengeroepen op plaats, dag en uur door de zaakvoerder bepaald in de oproepingen.

Artikel 38. Buitengewone vergaderingen.

Naast de statutaire vergadering kan de zaakvoerder buitengewone vergaderingen samenroepen telkens hij dit noodzakelijk acht. Ze moet in ieder geval samengeroepen worden wanneer dit gevorderd wordt door de mede-eigenaars die samen minstens over één/vijfde van de gemeenschappelijke delen beschikken.

In dit laatste geval is het verzoek te richten tot de syndicus per aangetekende brief. Wanneer de syndicus op dit verzoek niet zou ingaan binnen de maand, mag de algemene vergadering bijeengeroepen worden door een eigenaar die handelt namens een groep die voormeld minimum vertegenwoordigt. Hetzelfde zal geschieden indien er geen zaakvoerder wordt aangesteld.

Bij noodgevallen dienen de gestelde termijnen niet te worden geëerbiedigd.

Artikel 39. Oproepingen.

Behoudens gevallen van hoogdringendheid, zullen de oproepingen per gewone brief worden verstuurd, minstens veertien dagen op voorhand. Ze dienen de plaats, dag en uur van de vergadering te vermelden alsmede de dagorde.

Artikel 40. Agenda.

De agenda wordt samengesteld door diegene die oproept tot de vergadering.

Alle punten van de agenda moeten op een zeer klare

wijze worden aangeduid in de oproepingsbrief.

Artikel 41. Voorzitter.

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de zaakvoerder, indien niet wordt overgegaan tot de aanstelling van een andere voorzitter.

Het voorzitterschap op de eerste vergadering zal, voor zover er nog geen zaakvoerder werd aangesteld, waargenomen worden door de eigenaar die over het grootst aantal aandelen in de gemene delen beschikt, of de oudste van hen indien er verschillende hetzelfde aantal aandelen bezitten.

Hetzelfde principe zal toepasselijk zijn ingeval van vacature of afwezigheid van de zaakvoerder of gekozen voorzitter.

Artikel 42. Aantal stemmen.

De mede-eigenaars zullen over zoveel stemmen beschikken als aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 43. Vertegenwoordiging.

Vertegenwoordiging is toegelaten zoals hoger staat bepaald. De volmachten dienen aan de voorzitter te worden voorgelegd en gehecht te worden aan het proces-verbaal.

Het aantal volmachten gegeven aan één enkele mandataris kan door de algemene vergadering worden beperkt.

Alleen de bouwpromotor zal steeds volmachtdrager kunnen zijn voor een onbeperkt aantal opdrachtgevers en zonder zelf nog mede-eigenaar te zijn.

Artikel 44. Beslissingen - Meerderheden.

Behoudens andersluidende voorzieningen in deze akte zullen alle beslissingen met een eenvoudige meerderheid van stemmen worden genomen.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

Indien eenparigheid van stemmen is voorzien, moet deze eenparigheid aanzien worden als betrekking hebbend op alle mede-eigenaars, zelfs de afwezigen, aangezien deze laatsten verondersteld worden zich te verzetten tegen het voorstel, behoudens evenwel wanneer het gaat om een tweede vergadering, omwille van het feit dat de eerste vergadering niet in aantal was.

De afwezige mede-eigenaars zullen echter aanzien worden als instemmend met het voorstel op voorwaarde dat in de oproeping tot de tweede vergadering uitdrukkelijk melding gemaakt wordt van het feit dat ingeval van afwezigheid de eigenaars verondersteld worden akkoord te gaan met het voorstel.

De beslissingen in verband met het genot van de gemeenschappelijke delen zullen kunnen genomen worden met de eenvoudige meerderheid van stemmen. Wijzigingen aan onderhavig reglement van mede-eigendom zullen genomen worden met drie/vierde meerderheid van de aanwezige en/of vertegen-

woordigde mede-eigenaars.

Voor de wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen wordt verwezen naar artikel 7 hiervoor.

De wijzigingen in verband met de herverdeling of wijziging van de aandelen in de gemene delen kan maar geschieden met eenparigheid van stemmen.

Artikel 45. Processen-verbaal.

De beslissingen van de vergaderingen worden vastgesteld bij proces-verbaal, ingelast in een bijzonder daartoe bestemd register, getekend door de voorzitter, de bijzitters en de mede-eigenaars die erom verzoeken.

De wijzigingen aan dit reglement van mede-eigendom of de verdeling der aandelen in de gemeenschappelijke delen moeten verplichtend in notariële vorm worden vastgesteld, met het oog op de overschrijving op het bevoegd hypotheek-kantoor.

Iedere mede-eigenaar kan het register ter inzage vragen of kopies nemen ter plaatse, in aanwezigheid van en onder verantwoordelijkheid van de zaakvoerder die voor de bewaring ervan instaat, alsmede van de bewaring van de archieven in verband met het beheer van het gebouw.

Uittreksels van dit register worden door de zaakvoerder getekend.

Afdeling 3 : De zaakvoerder

Artikel 46. Principe.

Het beheer en het toezicht van het gebouw wordt toevertrouwd aan een zaakvoerder, die op de eerste statutaire algemene vergadering wordt benoemd met gewone meerderheid van stemmen.

De zaakvoerder staat op de eerste plaats in voor de uitvoering van de beslissingen van de vergaderingen. De zaakvoerder moet niet noodzakelijk mede-eigenaar zijn.

Hij is tevens gelast met het algemene toezicht en de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

Indien de zaakvoerder in gebreke blijft, doet de eigenaar van het grootste aandeel in de gemene delen dienst als zaakvoerder volgens het algemeen rechtsprincipe van de zaakwaarneming. Ingeval van gelijkheid van rechten wordt de functie toevertrouwd aan de oudste.

Tot aan de eerste statutaire vergadering wordt de functie van zaakvoerder ambtshalve uitgeoefend door de bouwpromotor of de persoon door hem aangeduid.

Het mandaat van zaakvoerder is jaarlijks herroepbaar door de algemene vergadering.

Artikel 47. Afrekening en betaling van de uitgaven van de voorlopige en de nieuwe zaakvoerder - Eigendomsmutatie.

De nieuwe zaakvoerder kan slechts in functie treden wanneer hij alle kosten en uitgaven van de uittredende

zaakvoerder betaald en vereffend heeft. Indien deze vereffening niet geschiedt om welke reden ook, is de uittredende zaakvoerder gemachtigd om de nieuwe zaakvoerder in rechte te dagvaarden en deze nieuwe zaakvoerder zal aanzien worden als vertegenwoordiger van alle mede-eigenaars. Alle procedurekosten inbegrepen het ereloon van de advocaat welke door de uittredende zaakvoerder te dien einde voorgeschoten zullen worden, zijn ten laste van de mede-eigenaars.

Het is vanzelfsprekend dat voorgaande regeling ook toepasselijk is op de afrekening tussen de voorlopige zaakvoerder en de zaakvoerder benoemd door de eerste algemene vergadering.

De afrekening van de uitgaven gedaan door de voorlopige zaakvoerder zal vermeld worden in de bijeenroeping van de eerste algemene vergadering. Deze onkosten en uitgaven zijn ten laste van alle eigenaars in de verhouding zoals verder zal worden uiteengezet en dit zonder rekening te moeten houden met de datum van hun verkrijging, op voorwaarde dat deze dateert van voor deze eerste vergadering, welke niet zal mogen doorgaan voor de totale voltooiing van de bouwwerken.

Deze uitgaven moeten ten laatste op de dag van deze vergadering vereffend worden. Alle betwistingen door de vergadering aangenomen zullen verrekend worden in de volgende afrekening. Behoudens kontante betaling op de dag zelf van de vergadering, moeten de eigenaars de voorafgaandelijke betaling bewijzen door het voorleggen van rechtsgeldige bankdocumenten.

Op deze vergadering moet de nieuwe zaakvoerder de rekeningen van de uittredende zaakvoerder vereffenen in tegenwoordigheid van de vergadering.

Maken deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder : de kosten van herstelling, onderhoud en verbruik van de verwarmingsinstallaties betreffende de privatieven en de gemeenschappelijke delen voor er overgegaan wordt tot de aanvaarding en dit vanaf de indienststelling ervan gezien deze verwarming juist tot doel heeft de lokalen vlugger te drogen en aldus de schade door vochtigheid te beletten.

Het is vanzelfsprekend dat zodra de tellers geplaatst worden, het verbruik voor de verwarming en de desbetreffende kosten zullen geregeld worden volgens de aanwijzing van de tellers, gezien iedere verkrijger vermoed wordt volmacht te geven aan de zaakvoerder om zijn lokalen te verwarmen.

Maken ook deel uit van de uitgaven van de voorlopige zaakvoerder, de door hem voorgeschoten kosten voor het plaatsen van de privatieve meters. Hij mag deze doen plaatsen, de abonnementen aanvragen en ze ondertekenen in naam en voor rekening van de respectievelijke eigenaars. In ieder

geval zijn alle kosten van de tellers, huurgelden inbegrepen, ten laste van de verkrijgers der privatieven en dit vanaf hun plaatsing.

Artikel 48. Taakomschrijving.

De zaakvoerder staat in voor het onderhoud van de gemene delen. Hij zorgt voor het uitvoeren van de herstellingswerken, hetzij dringende, hetzij deze bevolen door de algemene vergadering. Hij doet het nodige om de algemene kosten te verdelen volgens de gegevens van huidige akte onder de verschillende mede-eigenaars. Hij ontvangt deze sommen en hij maakt ze over aan de rechthebbenden.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse statutaire vergadering moet de zaakvoerder dienaangaande verslag uitbrengen aan de vergadering, die beslist welke maatregelen zullen genomen worden om de beschadigingen aan buizenstelsels, apparaten en materieel te voorkomen of te beperken. De algemene vergadering zal eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen die gezegde installaties uitgevoerd hebben. Eventuele aansluiting voor televisie zal verplichtend geschieden op het gemeenschappelijke televisiedistributienet. Individuele buitenantennes zijn verboden.

De zaakvoerder of de voorlopige zaakvoerder heeft het recht om de individuele tellers te doen plaatsen, de abonnementen daaromtrent aan te vragen en deze te ondertekenen namens de eigenaars. In ieder geval zijn alle kosten betreffende de tellers, inbegrepen de huurgelden, ten laste van de eigenaar vanaf de datum van plaatsing.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden of openbare besturen en brengt daarover verslag uit aan de vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen te worden ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen. Ingeval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

Minstens éénmaal per jaar geeft de zaakvoerder aan iedere eigenaar een gedetailleerde staat, vermeldende hetgeen hij verschuldigd is, als aandeel in de algemene kosten en int deze sommen. Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand geschieden. In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen vanaf het toesturen van de afrekening.

De afrekening evenals het proces-verbaal van de vergadering mag door de zaakvoerder enkel naar de eigenaars verzonden worden en alleen deze laatsten zijn tot betaling gehouden.

De zaakvoerder mag ze dus niet toezenden naar de huurders.

Een voorschot en/of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende beta-

lingen onmiddellijk te doen en dit onder de voorwaarden te bepalen door de vergadering.

Tot aan de eerste vergadering zal de bouwpromotor of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen dat door iedere mede-eigenaar ten titel van voorschot of borgsom dient betaald te worden. Deze som dient in ieder geval betaald te worden vooraleer het privaatief te mogen betrekken.

Het gezamenlijke bedrag van de aldus gestorte borgsommen vormt het noodzakelijke incasso dat steeds voor handen moet zijn om aan de zaakvoerder toe te laten de lopende kosten te betalen.

Het definitief dragen van algemene onkosten mag echter niet gebeuren met deze borgsom en het bedrag van deze borgsom moet steeds onaangeroerd blijven. Het bedrag kan wel worden aangepast.

Bij overdracht onder levenden ten kosteloze titel of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar gehouden tot betaling van alle sommen welke ter inning aangeboden worden na de notariële akten van overdracht, zelfs wanneer deze betrekking hebben op prestaties of werken, aangevangen of uitgevoerd voor deze overdracht. Anderzijds is de vroegere eigenaar verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen ter inning aangeboden voor de datum van overdracht. Hij kan onder geen voorwendsel teruggave vragen van de door hem betaalde bedragen, tenzij de borgsom waarvan sprake hiervoor.

De nieuwe verkrijger is verplicht om binnen de veertien dagen na de verkrijging de zaakvoerder in kennis te stellen van de overdracht en dit bij een ter post aangetekend schrijven. Ter staving van deze overdracht zal hij een notarieel eigendomsattest moeten toevoegen.

Artikel 49. Vergoeding van de zaakvoerder.

De vergoeding van de zaakvoerder maakt deel uit van de algemene onkosten en wordt bepaald door de algemene vergadering.

V. VERDELING VAN DE ALGEMENE ONKOSTEN

Afdeling 1. Algemene beschouwingen

Artikel 50. Principe.

De algemene onkosten bevatten alle uitgaven tot onderhoud, instandhouding of vervanging en herstelling van alle gemeenschappelijke delen, alsook alle kosten in verband met gemeenschappelijke diensten.

De verdeling van de algemene onkosten zal gedaan worden door de zaakvoerder onder toezicht van de algemene vergadering.

Deze onkosten zullen gedragen en betaald worden door alle mede-eigenaars in verhouding van het aantal aandelen dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Hierop geldt de volgende uitzondering :

De eigenaars van "handelsruimte één" en van "handelsruimte twee" zullen niet deelnemen in de gemeenschappelijke kosten voor de lift, de gemeenschappelijke inkom en de trap en de traphall.

De bouwpromotor draagt niet bij in de algemene onkosten voor de nog niet verkochte privatieven.

Afdeling 2. Betaling en invordering van de algemene onkosten

Artikel 51. Betaling.

Iedere mede-eigenaar die ingebreke zou blijven de gevorderde borgsom of zijn aandeel of een provisie ervan in de algemene onkosten te betalen, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn a rato van de wettelijke intrestvoet, vanaf de dag van de toezending van de rekening, indien de betaling niet geschiedt binnen de acht dagen.

Artikel 52. Invordering.

Bovendien zal de zaakvoerder krachtens onderhavig reglement over volgende dwangmiddelen beschikken :

a) Hij mag de levering van water en elektriciteit inbegrepen de verwarming aan de ingebreke geblevene stopzetten. Hij mag zelfs de tellers van water en elektriciteit op kosten van de ingebreke geblevene laten wegnemen.

b) Hij mag dagvaarden in betaling.

c) Hij is gerechtigd om van de huurders van diegene die in gebreke blijft, de huurgelden tot het passend bedrag te ontvangen. Voor dit geval doet ieder mede-eigenaar reeds nu voor alsdan afstand van huurgeld in voordeel van de zaakvoerder en dit onherroepelijk. De zaakvoerder geeft rechtsgeldige kwijting aan de huurders.

d) Hij is gerechtigd om aan iedere mede-eigenaar betaling te vragen van het aandeel van diegene die in gebreke gebleven is. Iedere mede-eigenaar is gehouden daartoe in zelfde verhouding als zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Ten titel van schadeloosstelling, bij forfait vastgesteld, is een ingebreke gebleven mede-eigenaar aan de gemeenschap een vergoeding verschuldigd gelijk aan de kosten en erelonen van de advocaten door de gemeenschap aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

VI. HERSTELLINGEN EN WERKEN

Artikel 53. Principe.

De kosten die voortspruiten uit herstellingen en werken aan de gemene delen zijn ten laste van de mede-eigenaars van het kompleks, in verhouding met de aandelen die zij bezitten in de gemene delen.

De kosten voor gebruik en onderhoudswerken van de lift, gemeenschappelijke inkom, trap en traphall zullen gedragen worden door de eigenaars der privatieven gelegen op

de verdiepingen van het gebouw.

De betaling en invordering van deze kosten zal gebeuren zoals bepaald in artikel 25 en 26 hiervoor.

Artikel 54. Soorten van herstellingen en werken.

De herstellingen en werken zijn ondergebracht in drie soorten :

- dringende herstellingen
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen
- niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 55. Dringende herstellingen.

De zaakvoerder beschikt hier over de bevoegdheid om alle werken en herstellingen te laten uitvoeren die een absoluut noodzakelijk karakter hebben, zonder toestemming te moeten bekomen van de algemene vergadering. De mede-eigenaars zullen zich hier nooit kunnen tegen verzetten.

Artikel 56. Noodzakelijke, maar niet dringende herstellingen.

Deze herstellingen zullen door de algemene vergadering beslist worden met een eenvoudige meerderheid van stemmen.

Artikel 57. Niet noodzakelijke herstellingen.

Deze zullen door de zaakvoerder of de mede-eigenaars die minstens één/vierde van de gemeenschappelijke delen bezitten moeten aangevraagd en voorgelegd worden aan de algemene vergadering, die slechts tot de werken of herstellingen kan beslissen mits een drie/vierde meerderheid.

Artikel 58. Uitvoeren van de herstellingen.

De mede-eigenaars zullen zonder enig recht op schadevergoeding alle werken en herstellingen moeten dulden. Zij zullen eventueel toegang moeten verlenen tot en langs hun privatieven voor al deze werken en herstellingen, alsook voor het onderhoud en de reiniging van de gemene delen.

Artikel 59. Registratie van aannemers - aansprakelijkheid van de syndicus.

De syndicus is ertoe gehouden in de uitvoering van zijn taak en telkens als hem wordt opgedragen een contract af te sluiten met het oog op de herstelling, de verbetering, de verandering, de inrichting of de reiniging van gemeenschappelijke zaken of voor rekening van verscheidene individuele eigenaars, de opdracht enkel toe te vertrouwen aan een aannemer die voor dat werk geregistreerd is. Bovendien is hij ertoe gehouden na het verlenen van de opdracht in geval van schrapping van de registratie van de aannemer de nodige inhoudingen en stortingen te doen voor rekening van de eigenaars. Bij niet-naleving van deze verplichtingen is de syndicus aansprakelijk voor de schade die hieruit voortvloeit voor de eigenaars.

VII. VERZEKERINGEN

Afdeling 1. - Algemeenheden

Artikel 60. Principes.

De verzekeringen moeten slaan :

- a) op het gebouw zelf
- b) op alle burgerlijke aansprakelijkheden tegenover derden die mede-eigenaars en gebruikers in alle omstandigheden kunnen ten laste gelegd worden, daarin begrepen de burgerlijke aansprakelijkheid gebouwen en de arbeidsongevallen.

Overeenkomstig de basisakte en het reglement van mede-eigendom zullen de verzekeringen uitsluitend afgesloten worden door toedoen van de bouwpromotor bij maatschappijen van eerste keuze en volgens onderstaande criteria. De zaakvoerder zal alle premies, lasten en kosten betalen. Zij zullen hem worden terugbetaald door de mede-eigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 61. Gedekte risico's - Gewaarborgde kapitalen.

Onderhavig reglement somt in de volgende afdelingen, een zeker aantal risico's op die moeten gedekt worden.

De risico's van brand van het gebouw en van de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars dienen verplicht te worden gedekt. De overige risico's waarvan de dekking door dit reglement wordt voorzien, kunnen ophouden gedekt te zijn ten gevolge van een beraadslaging van de algemene vergadering mits drie/vierde der stemmen.

Dit alles onverminderd de risico's die de wet uitdrukkelijk verplicht te dekken, als daar bijvoorbeeld zijn de arbeidsongevallen.

Artikel 62. Vertegenwoordiging van de mede-eigendom tegenover de verzekeraars.

In algemene zin is de zaakvoerder van rechtswege gemachtigd de mede-eigendom te vertegenwoordigen ten overstaan van de verzekeraars zonder hij telkens een voorafgaande beraadslaging van de vergadering dient te verkrijgen.

De zaakvoerder ondertekent de polissen, betaalt de premies en int de vergoedingen mits eigenhandige kwijting.

Artikel 63. Bijpremies.

Indien een bijpremie geheven wordt uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een mede-eigenaar, of om reden van het personeel dat hij tewerkstelt, of meer algemeen voor gelijk welke persoonlijke reden voor een der mede-eigenaars, dan valt deze bijpremie uitsluitend te zijnen laste.

Artikel 64. Enige verzekering.

Om de meningvuldigheid van verhaal te vermijden en om de voordeligste premievoeten te genieten, moeten alle verzekeringen aangegaan door een mede-eigenaar of gebruiker in de voorwaarden die hierna worden verduidelijkt en die het gebouw tot voorwerp hebben, onderschreven worden bij de maatschappij of groep van maatschappijen die het gebouw tegen brandgevaar verzekert of verzekeren.

Zo ook voor de verzekeringen tot dekking der verantwoordelijkheden van een mede-eigenaar of gebruiker. Zij

dienen gesloten te worden bij de maatschappij of de groep van maatschappijen die de aansprakelijkheid van de mede-eigendom verzekert of verzekeren.

Ten uitzonderlijke titel zal de zaakvoerder mogen toelaten de verzekering bij een andere maatschappij te neemn, op voorwaarde evenwel dat deze zich tegenover hem verbindt, hem minstens vijftien dagen vooraf per ter post aangetekend schrijven, te verwittigen van elke oorzaak die een einde maakt aan het contract, daaronder begrepen het eind of de schorsing. De zaakvoerder zal zelfs in dit geval een tegenverzekering kunnen nemen, op kosten van de betrokene, bij de maatschappij die de medeverzekering (brand en aansprakelijkheid) dekt.

Artikel 65. Polissen.

Ieder mede-eigenaar heeft, op eigen kosten, recht op een exemplaar van de onderschreven polissen.

Ditzelfde recht wordt aan ieder gebruiker van het gebouw voorbehouden in de mate waar het om een verzekering gaat waarvan hij uiteindelijk de premies of bijpremies geheel of gedeeltelijk zelf draagt.

Afdeling 2. - Verzekeringen van het gebouw

A. BRAND EN BIJKOMENDE RISICO'S

Artikel 66. Principe.

Om het gebouw te verzekeren tegen het risico van gehele of gedeeltelijke vernietiging ten gevolge van brand, zal een enige polis onderschreven worden door al de mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij of groep van maatschappijen die de medeverzekering dragen.

Deze verzekering moet het hele gebouw dekken tegen brandgevaar, zowel van gemeenschappelijke als privatieve delen.

Artikel 67. Bijkomende risico's.

De brandrisico's omvatten iedere schade die het gevolg is van brand in de voorwaarden voorzien door de wet op de verzekeringen door het type brandpolis negentienhonderd zestig.

Aldus namelijk de risico's die algemeen genoemd worden :

- ontruimings- en afbraakkosten
- bliksem, gas, elektriciteit, stoom en alle ontploffingen
- elektriciteitsrisico's
- neerstorten van vliegtuigen
- stormschade
- onbruikbaarheid
- waterschade als gevolg van brand of leidingen

Artikel 68. Burenverhaal.

De verzekering moet de mede-eigenaars en gebruikers dekken tegen het verhaal van geburen, of de brand nu ontstaan is in een gemeenschappelijk, dan wel in een privé deel, in een deel door een mede-eigenaar, dan wel door een

derde betrokken, ten welke titel ook.

Artikel 69. Afstand van verhaal onder mede-eigenaars.

Wat hun betrekkingen onderling aangaat, doen de mede-eigenaars uitdrukkelijk afstand van hun recht om welkdanig verhaal tegen één hunner uit te oefenen of tegen de mede-eigendom, wegens het overslaan van de brand van een gedeelte van het gebouw naar een ander, gemeenschappelijk of privé, of op de voorwerpen die zich in het gebouw bevinden.

Artikel 70. Afstand van verhaal van de huurders en gebruikers.

De mede-eigenaars verbinden zich ertoe hun huurders en gebruikers te doen afzien van elk verhaal tegen henzelf, de andere mede-eigenaars, de huurders en gebruikers van het gebouw, voor schade ondergaan door het overslaan van brand in eender welk gedeelte van het gebouw of op de zich daarin bevindende goederen. Zij zullen indien deze verbintenis niet wordt nagekomen, hiervoor persoonlijk verantwoordelijk gesteld worden.

Bovendien zullen zij afstand doen van elk verhaal tegen de huurders en gebruikers uit hoofde van artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 71. Bijverzekering.

Het staat iedere mede-eigenaar vrij voor eigen rekening een bijkomende verzekering aan te gaan bij de maatschappij die het gebouw verzekert tegen brandgevaar of bij een maatschappij van dezelfde groep, echter op voorwaarde zelf de lasten en premies te dragen.

Deze bijkomende verzekering kan dekken :

- bijkomende kapitalen, hetzij omdat de betrokken mede-eigenaar oordeelt dat de kapitalen die door de algemene vergadering werden vastgesteld, onvoldoende zijn, ofwel omdat hij dekking wenst voor verbetering die hij aan zijn goed bracht;
- andere risico's die niet door de algemene vergadering gedekt worden, bijvoorbeeld het verlies van huishuur.

In dit geval heeft alleen de mede-eigenaar recht op de bijkomende vergoeding die kan uitgekeerd worden door deze bijkomende verzekering, en hij zal daar vrij over beschikken binnen het raam van de verplichtingen opgelegd door de polis.

Artikel 72. Gebruik van de vergoedingen ingeval van ramp.

De ramp kan geheel of gedeeltelijk zijn.

De criteria van bepaling van de graad van vernieling liggen vervat in het hoofdstuk van regeling van mede-eigendom dat handelt over de vernietiging van het gebouw.

Zoals voorzien in de typepolis negentienhonderd zestig, dient de verzekeringsvergoeding in haar geheel voor de heropbouw en de hersamenstelling van het gebouw voor hetzelfde gebruiksdoel.

Ingeval van een totale ramp kan de algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid beslissen het gebouw niet wederop te bouwen.

Alleen in dat geval zal de vergoeding betaalbaar zijn in speciën zonder verplichting van wederopbouw. Deze beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars, regelmatig in de hiervoor beschreven omstandigheden getroffen, zal door de verzekeraar gelijkgesteld worden met de wettelijke onmogelijkheid van heropbouw. Hij zal de totale vergoeding uitkeren alsof de gesinistreeerde gebouwen waren heropgericht.

De door de verzekeraar uitgekeerde vergoeding wordt door de zaakvoerder opgestreken tegen kwijting door hem alleen, doch de zaakvoerder dient zich voor de belegging dezer vergoeding te schikken naar de onderrichtingen hem opgelegd door de vergadering der mede-eigenaars.

Deze vergoeding wordt als volgt besteed :

- A. In geval van gedeeltelijke ramp : gebruikt de zaakvoerder de vergoeding die hij getrokken heeft voor het herstel in goede staat van de beschadigde plaatsen.
- B. In geval de ramp volledig is : geldt de algemene regel van wederopbouw, tenzij de algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid beslist het gebouw niet herop te trekken.

In deze laatste veronderstelling wordt de verzekeringsvergoeding door de zaakvoerder onder de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun rechten in de mede-eigendom.

Bij wederopbouw dient de verzekeringsvergoeding hiervoor.

Wanneer de vergoeding onvoldoende is voor de heropbouwwerken, wegens gedeeltelijke of totale vernieling, valt het supplement ten laste van de mede-eigenaars in de verhouding van ieders rechten in de mede-eigendom.

Het ophalen van ieders deel wordt behandeld in de regels van het hoofdstuk "Vernietiging van het gebouw" van het reglement van mede-eigendom.

Artikel 73. Eigen inboedel.

Ieder bewoner van het gebouw, al dan niet mede-eigenaar, moet op eigen kosten een verzekering aangaan, voldoende om tegen brand en bijkomende risico's de meubelen te dekken, de bijzondere voorwerpen, het materiaal en de koopwaren die zich bevinden in de plaatsen die hij betreft.

B. WATERSCHADE

Artikel 74. Verzekering.

Een verzekering dient onderschreven te worden tegen waterschade ter dekking van het gebouw, de inboedel van de mede-eigenaars, het verhaal der geburen en/of derden, het huurverlies, de kosten om de muren en/of andere gedeelten van het gebouw te openen en te dichten, de inzijseling van het regenwater door het dak, de stoffelijke schade door

het opstuwen van het water van de openbare leidingen en door het indringen van ondergronds water, de stoffelijke schade door overstroming of natuureigen gebeuren. Deze verschillende waarborgen moeten gedekt worden voor een voldoende kapitaal in eerste risico.

Deze polis zal onderschreven worden in naam van de mede-eigenaars, zo voor henzelf als voor de gebruikers van het gebouw aan wie de mede-eigenaars het hen toekomende aandeel in de premie zullen opleggen.

C. GLASBREUK

Artikel 75. Verzekering.

Een verzekering zal genomen worden om het breken van het glaswerk en spiegelruiten binnen en buiten het gebouw te dekken, alsmede de kosten van stellingen, voorlopige afsluiting en bijkomende schade aan het gebouw vanwege de glasbreuk.

De waarborg moet zich uitstrekken tot het breken van glas in alle omstandigheden, daarin begrepen de stakingen, oproeren en volksbetogingen.

Deze polis zal onderschreven worden in naam van de mede-eigenaars, zo voor henzelf als voor de gebruikers van het gebouw aan wie de mede-eigenaars het hen toekomende aandeel in de premie zullen opleggen.

D. KOSTEN VAN SCHATTING NA BRAND

Artikel 76. Verzekering.

Om de kosten van raming na brand te dekken zal een verzekering onderschreven worden.

Deze polis zal genomen worden in naam van de mede-eigenaars.

E. HUUR

Artikel 77. Bijdrage van de huurder in de betaling van de premie.

In geval van verhuring zullen, behoudens andersluidende overeenkomsten tussen hem en zijn verhuurder, van de gemeenschappelijke onderhoudskosten ten laste van de huurder zijn :

- a) de bijpremie door de maatschappij geëist wegens de afstand van verhaal tegen de huurder (artikel 1732 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek)
- b) de eventueel door de maatschappij geëiste bijpremie voor het burenerhaal in hoofde van de gebruikers
- c) de premie voor waterschadeverzekering voor de voorwerpen die hem toebehoren of om zijn aansprakelijkheid te dekken
- d) de verzekeringspremie door schatting na brandramp.

Dit alles, vanzelfsprekend in de mate dat deze bijpremies en premies betrekking hebben op de gebruikte lokalen. Zo de maatschappij de opdeling niet gedaan heeft doet de zaakvoerder dat, zonder tegenspraak.

In de huurovereenkomsten zijn clausules verboden die strijdig zijn met de bepalingen opgenomen in dit

hoofdstuk.

Afdeling 3 : Verzekering tegen aansprakelijkheid
Artikel 78. Omvang.

Telkens wanneer de bijzondere vergadering het nuttig acht zal een verzekering aangegaan worden om de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars te dekken.

Dit is verplicht het geval voor :

- a) de aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek), gemeenschappelijke zowel als privé-delen ;
- b) de aansprakelijkheid der hijstoestellen zoals personenliftten, goederenliftten, balken voor de verhuizing, enzovoort;
- c) de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars op grond van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek voor het werklieden- en bediendenpersoneel dat eventueel in dienst zal staan van de mede-eigendom.

De aansprakelijkheidspolissen zullen volgende bepaling moeten behelzen : worden als "derden" beschouwd de mede-eigenaars, huurders, gebruikers ten welkdanige titel, de zaakvoerder en huisbewaarder, de leden van het personeel hetzij in dienst van de medeëigendom, hetzij in dienst van een mede-eigenaar.

Artikel 79. Rampen - Vergoedingen.

De zaakvoerder zal de vergoedingen besteden om het slachtoffer schadeloos te stellen.

Bij onvoldoende bedrag van de vergoeding uitgekeerd door de verzekeraar, zal het ontbrekend bedrag door de zaakvoerder door alle rechtsmiddelen teruggevorderd worden van de dader of daders van de schade en hen die als burgerlijk verantwoordelijke werden erkend.

Artikel 80. Het afsluiten van de verzekeringskontrakten.

Alle verzekeringskontrakten, waarvan de premies ten laste zijn van de collectiviteit vallen, dienen verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de bouwpromotor of de personen of instellingen door hem aangeduid dit alles op straf van schadevergoeding, forfaitair en ten titel van strafbeding vastgesteld op twee jaar premies.

VIII. Vernietiging van het gebouw

Afdeling 1. Volledige - gedeeltelijke vernietiging

Artikel 81. Aard.

De vernietiging kan volledig of gedeeltelijk zijn.

Artikel 82. Graad van vernietiging.

De graad van vernietiging zal alleen beoordeeld worden in functie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 83. Beoordelingcriterium.

De vernietiging zal beschouwd worden als gedeeltelijk zolang zij niet minstens drie/vierde bereikt van de

waarde van het gebouw, grond niet inbegrepen.

Artikel 84. Betwisting.

Ingeval van betwisting zal de graad van vernietiging vastgesteld worden door een expert aangesteld door de vergadering van de betrokken mede-eigenaars. Deze beslissing is soeverein, zonder enig beroep of verhaal.

Afdeling 2. Verplichting tot wederopbouw

Artikel 85. Verplichting.

Principieel zijn de mede-eigenaars verplicht het gebouw dat geheel of gedeeltelijk werd vernietigd weder op te bouwen.

Afdeling 3. Verplichting tot bijdrage in de kosten van wederopbouw

Artikel 86. Kostenverdeling.

Ieder van de mede-eigenaars moet bijdragen in de kosten van de wederopbouw in verhouding van zijn rechten in de mede-eigendom.

Van deze kosten zullen hatuurlijk de eventuele vergoedingen worden afgehouden waarop de mede-eigendom zou recht hebben ingevolge de vernietiging van het gebouw.

Artikel 87. Betalingen.

Hij zal zijn bijdrage in de kosten moeten vereffenen zoals voorzien in de voorwaarden van het aannemingscontract dat door de vergadering van de mede-eigenaars zal zijn goedgekeurd. Iedere laattijdige betaling zal van rechtswege intrest opbrengen a rato van de wettelijke intrestvoet welke op dat ogenblik zal toepasselijk zijn.

De vergadering zal steeds de consignatie kunnen eisen van de totale of een gedeelte van de aannemingsprijs en dit vóór de uitvoering van de werken onder de voorwaarden die ze zelf zal bepalen.

Artikel 88. Weigering tot het bijdragen in de kosten.

De mede-eigenaars zullen met alle rechtsmiddelen de in gebreke blijvende mede-eigenaars kunnen dwingen tot de betaling van zijn aandeel in de kosten van heropbouw.

De in gebreke blijvende mede-eigenaars zullen gehouden zijn tot de afstand van hun rechten in mede-eigendom aan de andere mede-eigenaars die daartoe de wens uitdrukken, onder voorbehoud van hun aandeel in de eventuele wederopbouwingsvergoeding waarvan hoger sprake.

Bij ontstentenis van akkoord onder partijen over de afstandsprijs zal deze bepaald worden door een expert aan te duiden door de territoriaal bevoegde vrederechter op verzoek van de meest gerede partij.

Afdeling 4. Beslissing van niet-wederopbouw

Artikel 89. Geen wederopbouw.

Ingeval van totale vernietiging zal de algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid kunnen beslissen dat het gebouw niet zal wederopgebouwd worden.

Artikel 90. Licitatie.

In dit geval houdt het regime van verplichte mede-eigendom op te bestaan. Iedere mede-eigenaar neemt zijn privatieve delen terug, de gemeenschappelijke delen zullen verkocht worden bij licitatie, overeenkomstig de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 91. Verdeling koopsom.

De opbrengst van deze licitatie en de eventuele vergoeding die de mede-eigenaars zouden ontvangen hebben uit hoofde van deze vernietiging zullen onder alle mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding van hun respectievelijke rechten.

IX. BESTEMMING VAN DE PRIVATIEVEN

Artikel 92. Bepaling van de bestemming.

De bestemming van de verschillende privatieven van het kompleks wordt souverain vastgelegd door de bouwpromotor en kan door hem eveneens souverain worden gewijzigd, zolang niet alle privatieven van het gebouw zijn verkocht.

a) De privatieven op het gelijkvloers mogen aangewend worden voor bewoning, kantoorruimte of handelsdoeleinden.

In algemene zin zal steeds verboden zijn : iedere uitbating van een handelszaak die door geluid of geur hinderend kan zijn voor de omgeving, zoals discotheken, lunaparken, viswinkels of dierenwinkels, café's en brasseries.

Deze opsomming is louter exemplatief.

In onderhavig initiatief worden voor de uitbating van het gelijkvloers volgende dwingende voorschriften en regelingen opgelegd:

1/ uitrusting van goederen en verkoop van goederen op het voetpad, dus op het openbaar domein, is toegelaten, echter binnen de beperkingen desgevallend opgelegd door de overheid en enkel voor het gedeelte van het voetpad op de volle breedte van de uitstalramen (de inkom dient dus steeds volledig vrijgehouden te worden).

2/ alle publiciteit verband houdend met de uitbating, onder de luifel van de winkel is toegelaten, doch enkel voor wat betreft het gedeelte van de luifel samenhangend met het privaatief van elke winkel (uiteraard niet boven de algemene inkom).

3/ neonreklame (echter niet flikkerend) is toegelaten binnen de vensterramen van de winkel.

4/ een zomerstoer onder de luifel voor het gedeelte winkel wordt toegelaten.

5/ het plaatsen van een windscherm vastgehecht aan de voor-gevel en geplaatst op het voetpad, langs weerszijden, is toegelaten.

6/ gebruik zal mogen gemaakt worden van de onderzijde van de luifel van de winkel (hetzij het terras van de eerste verdieping) voor het ophangen van te koop geboden goederen en

publicitaire voorwerpen - enkel op de breedte van het voorraam van de winkel.

In de algemene zin zijn voorstaande voorschriften slechts geldig mits ze niet indruisen tegen dwingende door de overheid opgelegde voorschriften.

b) De privatieven op de verdiepingen zijn bestemd tot bewoning en/of kantoor- of praktijkruimte en mogen niet aangewend worden voor handelsuitbating.

Uitoefening van een vrij beroep is eveneens toegelaten met uitzondering van een consultatiekamer voor veearts of een beroep gespecialiseerd in besmettelijke ziekten.

Alles dient dan derwijze esthetisch verantwoord te zijn dat het geenszins schaadt aan de standing van het gebouw.

HOOFDSTUK 3 : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Afdeling 1. Algemeenheden

Artikel 93. Reglement - Wijzigingen.

Het genotsrecht van het kompleks en de modaliteiten van het leven in gemeenschap zullen het voorwerp moeten uitmaken van een reglement van inwendige orde.

Dit reglement kan gewijzigd worden door de algemene vergadering, beslissend bij gewone meerderheid. Deze wijzigingen zullen op hun datum moeten voorkomen in het boek der processen-verbaal van de algemene vergadering en bovendien ingelast worden in het "Logboek van de Zaakvoerder" door deze laatste gehouden en dat het statuut van het kompleks omvat, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen die aan één of andere bepaling zijn aangebracht.

Dit boek kan ter plaatse worden geconsulteerd door ieder belanghebbende mede-eigenaar, huurder of rechthebbende.

Afdeling 2. Appartementen

Artikel 94. Algemeen principe.

De mede-eigenaars of hun rechthebbende moeten steeds hun privatieven bewonen als goede huisvaders. Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord wordt door hen, hun familieleden, bezoekers of dieren.

Artikel 95. Brievenbussen.

Een type brievenbus is voorzien voor ieder privaat. Ieder ander type van brievenbus is verboden.

Artikel 96. Luiken - Zonneblinden.

De eventuele individuele opdraaibare zonneschermen zullen eenvormig zijn en opgelegd worden door de architect van het gebouw. Het plaatsen vergt de voorafgaandelijke toestemming van de zaakvoerder.

Artikel 97. Geluid.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welke aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder

medebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Het gebruik van elektrische motors voor huishoudapparaten en/of voor verwarming is toegelaten.

De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn of de ontvangst van radio en televisie niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privatieven er niet door gehinderd worden.

Teneinde hinderlijke geluiden te vermijden zullen de eigenaars van privatieve delen of de bewoners ervan steeds erop waken dat minstens de helft van geheel de woonbare oppervlakte bedekt is met tapijten of geluiddempende bekleding.

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

Wanneer een privaat deel zou aangewend worden voor een andere bestemming dan bewoning, zullen alle maatregelen dienen genomen te worden ondermeer door aangepaste isolaties, om abnormale geluidshinder te vermijden. De algemene vergadering kan minimavereisten stellen en kan eveneens een bijkomende tussenkomst opleggen in de kosten van onderhoud en gebruik van de lift, ingevolge een gemiddeld intenser gebruik.

Artikel 98. Gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen moeten ten alle tijde vrij blijven. Het is verboden er wat dan ook te hangen of te plaatsen dat hinderend zou zijn voor hun normale bestemming.

Artikel 99. Terrassen en balkons.

De eigenaars mogen op de balkons of terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. Er mag evenmin huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen schaden of storen.

Artikel 100. Vluchtterras - Noodtrap.

Het is de bewoners verboden enig voorwerp te plaatsen op het vluchtterras of op de noodtrap dat de doorgang daarover zou kunnen belemmeren voor de andere betrekkers der appartementen in noodgevallen.

Artikel 101. Dieren.

Het houden van dieren in of rond het gebouw is principieel verboden.

Doch, bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten in het gebouw honden, katten of vogels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie.

Artikel 102. Bekleding van vensters. :

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

Indien hiertoe door de algemene vergadering beslist wordt, zullen aan alle vensters van de verdiepingen van de voorgevels van het gebouw gordijnen gehangen worden van een neutrale heldere kleur en op het geheel der breedte der vensters. Deze verplichting geldt niet voor de bouwheer zolang deze eigenaar blijft.

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

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

Het aanbrengen van aanplakbrieven, met uitzondering van een bericht van tehuurstelling of verkoop, is verboden op de verdiepingen.

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

Artikel 103. Beroepsplaket - aanplakbrieven. :

Eigenaars of uitbaters en beoefenaars van vrije beroepen mogen enkel op hun privatieve delen een beroepsplaket aanbrengen met als maximale afmetingen twintig centimeter bij dertig centimeter en mits het in een uitvoering van goede smaak geschiedt, evenals in de algemene inkomhall op een plaats daartoe aangeduid door de bouwpromotor.

Mits toestemming van de bouwpromotor zal eveneens een beroepsplaket mogen aangebracht worden op de buitengevel van het gelijkvloers op een door de bouwpromotor aangeduide plaats.

Bij tekoopstelling of tehuurstelling van een privaatief deel mag een aanplakbiljet aangebracht worden op de voorgevel van het gebouw op de plaats van de wijze door de zaakvoerder bepaald.

Artikel 104. Lichtreklames aan gevels en vensters.

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

De algemene vergadering kan eventueel met gewone meerderheid uitzonderingen op deze regel toestaan.

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

b) Handelspubliciteit voor de winkels op het gelijkvloers.

Het zal de eigenaars van de handelsprivatieven op het gelijkvloers toegestaan zijn publiciteit te voeren voor hun handelsactiviteit, zowel met affiches als met lichtreclame, uitsluitend aan de binnenzijde van hun privaatief.

Voor het aanbrenge van publiciteit of lichtreclame aan de buitenzijde van het gebouw zal de algemene vergadering bij gewone meerderheid haar goedkeuring diener te geven.

Artikel 105. Toegang tot de privatieve delen. :

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

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

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

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

Artikel 106. Bedaking.

Wie het genot heeft van dakterrassen zal zich dienen te onthouden van alle daden van of activiteiten die schade zouden kunnen berokkenen aan de bedaking. Het zal belast zijn met een erfdiensstbaarheid van toegang en betreding ten voordele van de privatieven die er het genot van hebben.

Er is eveneens een erfdiensstbaarheid gevestigd zowel ten voordele van alle gemene delen als ten voordele van alle privatieve elementen van het gebouwencomplex voor het gebruik van de verhuizingsbalken, de onderhoudswerken aan het dak of andere delen van het gebouwencomplex.

Wie het genot heeft van een dakterras dient steeds te waken over de dichtheid van de dakbekleding gelegen onder zelfde terras.

Het onderhoud van het terras is ten uitsluitende laste van de genieters. Het herstellen van het dak zelf, wat de dichtheid betreft, zal als gemene last beschouwd worden,

tenzij bewezen is dat de schade de fout is van de gebruiker van het terras erboven.

Daarnaast zullen alle niet privatieve delen der bedaking slechts toegankelijk zijn ingeval van verhuizing, onderhoud of ramp.

Artikel 107. Verwarming.

De eigenaars of bewoners zullen een minimum temperatuur van acht tot tien graden handhaven in hun privéruimten zelfs wanneer ze hun privéruimten in de wintermaanden niet betrekken.

Artikel 108. Onderhoudsdienst.

De zaakvoerder duidt de persoon of personen aan gelast met de onderhoudsdienst aan. De vergoeding wordt bepaald door de zaakvoerder in akkoord met de vergadering.

Zij worden vergoed per uur, en betaald door de zaakvoerder in akkoord met de vergadering, die opzeg kan geven na ruggespraak met de vergadering.

Alleen de zaakvoerder mag bevelen geven aan de aangestelden van de onderhoudsdienst.

De zaakvoerder dient opzeg te betekenen indien de algemene vergadering dit beslist.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 109. Algemene verplichting

Dit reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige of toekomstige. Er zal naar verwezen worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van het privéruimte toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders.

Iedere akte zal uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement door de voorafgaandelijke mededeling ervan, en dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtsvoorgangers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel 110. Betwisting - geschillen - arbitrage.

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden aan de algemene vergadering ter verzoening van de mede-eigenaars. Komt geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter. Deze zal aangeduid worden door de territoriaal bevoegde vrederechter, tenzij er tussen partijen een akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter. Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en

termijnen van het Gerechtelijk Wetboek. Zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal. De kosten en erelonen zijn ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

Artikel 111. Algemene bepalingen.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en op de hoogte te zijn van :

- a) de beschikking van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de mede-eigendom, wet naar dewelke partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij deze akte ;
- b) de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom ;

KEUZE VAN WOONPLAATS

Iedere mede-eigenaar doet keuze van woonplaats op het adres van het gebouw, zolang hij aan de zaakvoerder geen andere woonstkeuze heeft betekend.

Voor de uitvoering dezer akte kiezen de verschijnende partijen woonst ter studie van de ondergetekende notaris.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslag verleend ambtshalve inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving van de expeditie dezer akte.

VOLMACHT.

De vennootschap-verschijnster verklaart bij monde van haar voornoemde vertegenwoordiger als bijzondere lasthebber aan te stellen:

Mevrouw Rita Christa VANDEVYVERE, ' bediende, echtgenote van de heer Luc Christiaens, wonende te 8800 Roeselare/Rumbekke, Oudstrijderslaan 4.

Wie hij gelast om voor hem en uit zijn naam:

Te verkopen, het geheel of een deel van de hiervoor beschreven goederen en de daarop reeds opgerichte en nog op te richten bouwwerken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijziging of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingentreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle

overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koop-prijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en andere, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan, en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzomeer...; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

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

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Roeselare/Rumbeke, ter studie.

En na voorlezing heeft de vennootschap-verschijnster, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, deze akte ondertekend, samen met ons, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vijf en twintig bladen geen verzending, op zes en twintig februari negentienhonderd een en negentig, te Roeselare, boek 473 blad 28 vak 6. Ontvangen : zeven honderd vijftig frank. De Ontvanger (getekend) L. BATAILLIE.