

STUDIE

VAN

NOTARIS

MARCEL DELODDER

TE RUMBEKE

BASISAKTE

RESIDENTIE BIANCA

TEN JARE NEGENTIENHONDERD ACHT EN ZEVENTIG  
OP NEGEN APRIL

Voor Ons, Meester Marcel DELODDER, doctor in de rechten,  
Notaris te Rumbleke (thans Roeselare).

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap CENTRIMO, hebbende haar maatschappelijke zetel te Roeselare, Noordstraat, 69.

Opgericht blijkens een akte verleden voor de ondergetekende notaris Delodder op vijftien juni negentienhonderd drie en zeventig ; waarvan de statuten bekendgemaakt werden in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven juli daarna, onder nummer 2228/5.

Ingeschreven in het handelsregister van Kortrijk onder nummer 87.750.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Andreas VERSTRAETE, nijveraer, wonende te 8810 Roeselare-Rumbleke, Schaapbruggestraat, 46.

Handelend in zijn hoedanigheid van voorzitter-afgevaardigde-beheerder van de vennootschap, overeenkomstig machten om alleen te handelen, hem verleend door artikel vijftien der statuten.

Tot deze functie benoemd ingevolge beslissing van de raad van beheer, vervat in de voormelde akte van oprichting en samen ermee gepubliceerd.

Voornoemde vennootschap hierna steeds genoemd "DE VERSCHIJNER" of "DE BOUWHEER".

Welke verschijner, vertegenwoordigd zoals voorzegt, voorafgaandelijk aan de basis-akte voorwerp dezer, ons volgende uiteenzetting heeft gehouden.

UITEENZETTING :

De verschijner verklaart ons eigenaar te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen :

GEMEENTE MIDDELKERKE (Westende Bad) : Koning Ridderdijk

1) Een woonhuis met afhangen op en met medegaande grond (intussen afgebroken) bekend ten kadaster onder de tiende afdeling sectie A nummer 1-H/27 met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are zeven en dertig centiaren (01 a 37 ca).

Gekend onder "Pension-Restaurant La Mouette".

Palende of gepaald hebbend : Noord : de Koning Ridderdijk ; Oost en Zuid : de naamloze vennootschap Promibel, Brussel ; West : de heer Reimond De Lauw (thans eigendom van de verschijner).

2) Een villa met afhangen op en met medegaande erf, (intussen afgebroken) bekend ten kadaster onder de tiende afdeling, sectie A nummer 1-T/28 met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are drie en veertig centiaren (01 a 43 ca).

Gekend onder "Villa Eoles".

Palende of gepaald hebbend : Noord : de Koning Ridderdijk ; Oost : Henri Lahaye-Daenkindt te Westende (thans ook eigendom van de verschijner) ; Zuid : de naamloze vennootschap

Promibel te Brussel (uitweg) en West : de weduwe Georges Demolder-  
Legein en kinderen te De Panne.

Beide voornoemde onroerende goederen aldus aan elkaar  
palende en thans één geheel vormend, met een totale oppervlakte  
volgens titels en kadaster van twee aren tachtig centiaren (02 a  
80 ca).

ERFDIENSTBAARHEID VAN UITWEG :

De verschijner verklaart ons verder dat voorschreven  
onroerende goederen als heersende erven genieten van een uitweg  
naar de Meeuwenlaan.

Deze uitweg voorheen gekadastreerd sectie A nummers  
1/B/46 en 1/C/46, thans onder nummer 1/S/60 met een oppervlakte  
volgens meting van één are vijf en zestig centiaren vijf en veer-  
tig honderdsten (01 a 65 ca 45/100sten).

Zoals zelfde uitweg is afgebeeld op een metingsplan op-  
gemaakt door de heer E. Gerard, meetkundig schatter te Nieuwpoort  
op drie en twintig maart negentienhonderd zeventig ; welk plan  
is gehecht gebleven aan een akte verleden voor notaris Rudy  
Pauwels te Deinze op negen juli negentienhonderd zeventig.

In deze vorenberoepen akte is omtrent deze erfdiens-  
baarheid van uitweg volgende tekst opgenomen, alhier letterlijk  
weergegeven :

"Erfdienstbaarheid.

De kopende vennootschap (dit is Promibel) verklaart te weten dat  
de uitweg hierboven beschreven sub kavel 2 belast is met een  
kosteloos recht van doorgang in het voordeel van de kadastrale  
percelen sectie A nummers 1/D/46, 1/D/28, 1/Q-28, 1/O/48, 1/T/28  
1/H/24, 1/G/28, 1/M/28, 1/R/28, 1/T/49, 1/Q-50 en 1/i/20".

GEMENE MUUR - kant van perceelnummer 1/T/60 :

Er weze ook opgemerkt dat langs de zijde van het per-  
ceelnummer 1/T/60 door de verschijner een nieuwe muur wordt op-  
getrokken tegen de bestaande muur. Zelfde muur zal een breedte  
hebben van twintig centimeter en gemeenschappelijk zijn met de  
aanpalende eigendom met dien verstande dat een breedte van vijf-  
tien centimeter zal toebehoren aan het aanpalende erf (opgericht  
op een strook grond van vijftien centimeter behorend tot het aan-  
palend erf) en de overige breedte van vijf centimeter zal toebe-  
horen aan het alhier beschreven erf gehecht aan het geheel der op  
te richten bouwwerken. Dit alles in akkoord met de eigenaar van  
het aanpalende erf.

OORSPRONG VAN EIGENDOM :

Voorschreven onroerende goederen behoren de verschijner  
toe als volgt :

- perceelnummer 1/T/28 : ingevolge aankoop jegens de heer Rei-  
mond De Lauw, beroepsmilitair, en zijn echtgenote in tweede huwe-  
lijk Mevrouw Simonne Vancoppenolle, zonder beroep, te Middelkerke  
(Westende) blijkens een akte verleden voor de instrumenterende  
notaris op vijf januari negentienhonderd zeven en zeventig, over-  
geschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventien  
januari daarna, boek 2880 nummer 36.

Zelfde onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Reimond De Lauw voornoemd en zijn echtgenote in eerste huwelijk Mevrouw Yolande-Eudoxie Cloet, zonder beroep, te Westende, ingevolge aankoop jegens de heer Jean-Auguste Standaert, beeldhouwer, en zijn echtgenote Mevrouw Marie-Leontine De Vlieghe, zonder beroep, te Brugge, blijkens akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op een en dertig mei negentienhonderd zeven en vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twee juli daarna, boek 3817 nummer 7.

Deze laatsten waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar geleden.

Mevrouw Yolanda Cloet is overleden te Westende op negen oktober negentienhonderd zeven en vijftig. De echtgenoten Reimond De Lauw-Cloet waren gehuwd onder het beheer der scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten, blijkens huwkontraat verleden voor meester Vileyn voornoemd op vier en twintig september negentienhonderd vier en vijftig. In zelfde huwkontraat werd onder andere bepaald dat in toepassing van artikel 1525 van het Burgerlijk Wetboek en als huwelijksovereenkomst en overeenkomst tussen vennoten, bij de ontbinding van de huwgemeenschap door overlijden van een der echtgenoten, de geheelheid van de gemeenschap zou toebehoren aan de langstlevende, onverschillig of er alsdan reservataire erfgenamen zijn of niet.

De Heer Reimond De Lauw heeft een tweede huwelijk aangaan met Mevrouw Simonne Vancoppenolle voornoemd, onder het stelsel der algemene gemeenschap van goederen ingevolge huwkontraat verleden voor notaris Vileyn voornoemd op twee en twintig augustus negentienhonderd zestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negentien september daarna, boek 4062 nummer 8, zodat voorschreven perceelnummerhen gemeenschappelijk toebehoorde.

- perceelnummer 1/H/27 : ingevolge aankoop jegens de heer Henri André Lahaye, restauranthouder, en zijn echtgenote Mevrouw Erna-Gabrielle Daenekindt, helpster, te Middelkerke (Westende) blijkens een akte verleden voor de instrumenterende notaris op vijf januari negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventien januari daarna, boek 2880 nummer 35.

Laatstgenoemden waren er eigenaars van ingevolge aankoop jegens de heer Robert-Isidore Costa, vrederechter en zijn echtgenote Mevrouw Alice-Marie Van Damme, zonder beroep, te Vorst blijkens akte verleden voor notaris Jean Jansen te Heist op den Bergh op dertig december negentienhonderd vijf en zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twaalf januari negentienhonderd zes en zeventig, boek 5799 nummer 27.

Deze laatsten waren er eigenaars van ingevolge aankoop jegens de echtgenoten Muylle-Lauwers te Middelkerke, blijkens akte verleden voor notaris Swennen te Nieuwpoort op zeven april negentienhonderd zes en veertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijf mei daarna, boek 3108 nummer 2.

De mede-eigenaars, titularissen van een zakelijk recht in het hierna beschreven flatgebouw, zullen in de plaats gesteld worden in alle rechten en plichten voortvloeiend uit de bedingen vervat in voorschreven eigendomstitels, en niet verjaard, voor zover deze bedingen nog van toepassing zijn.

BOUWWERKEN :

De verschijner verklaart ons door de heer Joseph BOUCHERIE ingenieur, wonende te Roeselare, Iepersestraat, 243, en de heer Etienne DECLERCQ, architect, wonende te Izegem, Papestraat, 2, de plannen te hebben laten opmaken van het flatgebouw dat hij zinnens is te laten oprichten op voorschreven gronden.

Het gebouwenkompleks zal als benaming dragen "RESIDENTIE BIANCA".

Het gebouwenkompleks bestaat uit een kelderverdieping, een gelijkvloers en negen verdiepingen.

De verschijner heeft het inzicht afzonderlijk elk der hierna beschreven afzonderlijke delen (privatieve delen precies beschreven met telkens daaraan gekoppeld een onverdeeld aandeel in de gemene delen, waaronder de grond) te verkopen.

Elk dezer afzonderlijke delen zal de exclusieve eigendom zijn van zijn eigenaar, daarbij telkens begrepen als onafscheidbaar accessorium een fractie 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. In deze afwerking echter niet begrepen zijnde noch het schilderen der privatieve delen, noch het behangen ervan. Dit zoals bepaald onder artikel zeventien hierna, nog eens uitdrukkelijk herhaald.

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

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

De verschijner vraagt ons akte van het hiernavolgende reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privativeen bepaalt ; dit reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als die 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 ver-

krijger 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 enkele feit, eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichting meebrengen al de voorschriften terzake stipt nate leven.

PLANNEN :

Endadelijk heeft de verschijner ons overgemaakt om als bijvoegsels gehecht te blijven aan onderhavige akte, twee plannen waarvan de opsomming volgt en die "ne varietur" ondertekend worden door de verschijner en door ons, notaris.

PLAN 01/2

Dit plan geeft de voorstelling van het kelderplan, het gelijkvloers en de type-verdieping (eerste verdieping tot en met negende verdieping) alsmede van het dakplan met daarbij een schets van ligging en inplanting.

PLAN 02/2

Dit plan geeft de voorstelling van de doorsnede, de voor-gevel en de achtergevel

De verschijner overhandigt ons eveneens een beknopte beschrijving der werken, die ondertekend "ne varietur" door de verschijner en door ons, notaris, als bijvoegsel aan onderhavige akte zal gehecht blijven.

BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN :

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

KELDERVERDIEPING :

a) Gemene delen :

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend weze : het lokaal voor inrichting van de elektrische kabien, aan de voorzijde, het sas toegang gevend tot voornoemd lokaal, de beide ruimten voor respectievelijk tellers van elektriciteit en van water, de traphall met trappen, de liftkoker met lift, de gemeenschappelijke berging achteraan, de gemeenschappelijke berging voor vuilnis achteraan, de bergruimte voor kuisgerief, de toegangen tot de privatieve bergingen alsmede de leidingen, kokers, buizen en verluchtingen en de verzamelput.

b) Privatieve delen :

De zeven en twintig bergingen allen genummerd met de hoofdletter B met daarnaast het cijfer 1 (één) tot en met het cijfer 27 (zeven en twintig), zoals aangeduid op het plan.

Aan elk der zeven en twintig appartementen en studio's zal een berging gehecht zijn, die telkens één onafscheidbaar geheel uitmaakt met het appartement of studio. Bij de eerste verkoop zal telkens de keuze van de berging geschieden en het aantal

frakties der gemene delen met inbegrip van de grond zal telkens slaan op het appartement of studio, samen met de kelder.

GELIJKVLOERS :

a) Gemene delen :

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend weze : de ruimte vóór de inkom, de inkom zelf met brievenbussen, de berging, het sas toegang gevend tot de lift en trappen, de liftkoker met lift, de trapzaal met trappen, alsmede de leidingen, kokers buizen en aera's.

b) Privatieve delen :

- de winkel of het kantoor, genummerd G.W. gelegen vooraan, Koning Ridderdijk, en bestaande uit de lokalen die het samenstellen te weten : de eigenlijke winkelruimte met eigen toegangsdeur, de keuken, het water-closet en een berging.
- de vier garages of autobergplaatsen ingeplant achteraan in een enkel geheel en onderling enkel afgescheiden door een lijn op de grond en toegankelijk langs een dubbele houten schuifpoort.

Deze vier garages of autobergplaatsen allen genummerd met de hoofdletter G. met daarnaast het cijfer 1 (één) tot en met 4 (vier) zoals aangeduid op het plan.

VERDIEPINGEN :

Elk der negen verdiepingen heeft precies dezelfde indeling.

a) Gemene delen :

Dit zijn, zonder dat deze opsomming beperkend weze, de trapzaal met trappen, de liftkoker met lift, het sas en de gemeenschappelijke hall, de buizen, kokers, leidingen, schoorstenen en aera's.

b) Privatieve delen :

Elk van de negen verdiepingen is samengesteld uit twee appartementen en een studio.

De negen appartementen gelegen rechts vooraanzicht van het gebouw (gezien van op de Koning Ridderdijk) zijn alle aangeduid met de hoofdletter A met daarnaast het cijfer 1 (één) tot en met 9 (negen) naargelang het gaat over de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste of negende verdieping.

De negen appartementen gelegen links vooraanzicht van het gebouw (gezien van de Koning Ridderdijk) zijn alle aangeduid met de hoofdletter C met daarnaast het cijfer 1 (één) tot en met 9 (negen) naargelang het gaat over de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste en negende verdieping.

De negen studio's gelegen in het midden van het gebouw, langs de voorzijde ervan (Koning Ridderdijk) zijn alle aangeduid met de hoofdletter B, met daarnaast het cijfer 1 (één) tot en met 9 (negen) naargelang het gaat over de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste en negende verdieping.

Elk van de achttien appartementen heeft precies dezelfde samenstelling, te weten : hall of inkom, woonplaats met terras,

geïnstalleerde keuken, berging, water-closet, geïnstalleerde badkamer en twee slaapkamers, waarvan één met terras.

Het enige eerder geringe verschil tussen de appartementen genummerd met de hoofdletter A en deze genummerd met de hoofdletter C is het volgende :

- voor de appartementen met de hoofdletter A genummerd, loopt op het terras de scheidingmuur van het gebouw niet door tot de achterlijn van het gebouw en is er op zelfde terras ook geen bergkast voorzien.

- voor de appartementen met de hoofdletter C genummerd loopt de scheidingmuur van het gebouw wel door en is aldus zelfde terras eigenlijk te beschouwen als een loggia met op de terras een kast.

Elk van de negen studio's heeft dezelfde samenstelling te weten : hall of inkom, de eigenlijke studio-ruimte met terras, slaaphoek en keukenhoek (kitchenette) en badkamer.

#### TECHNISCHE VERDIEPING :

De technische verdieping wordt in haar geheel als gemeenschappelijk deel bestemd.

Vooraan en achteraan is er telkens een gemeenschappelijk terras voorzien.

Daarnaast is er in het midden dezer verdieping een ruim gemeenschappelijk solarium of zonnebadruimte voorzien, van de terrassen afgesloten door schuiframen.

Op te merken dat de technische verdieping, aldus in haar geheel als gemeenschappelijk deel bestemd, niet bediend wordt door de lift.

Deze plannen gelden alleen 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 wijzigingen van nog niet verkochte privatieven.

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

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

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

De aanbesteding hierna zal nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook moge komen te ontstaan tussen de verscheidene privatieven 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 privaatieve elementen.

Deze aanbesteding is niet vatbaar voor verhaal zelfs wanneer geen gelijkheid bestaat tussen de vastgestelde hoeveelheid en de nuttige oppervlakte of veranderstelde waarde.

1) Kelderverdieping :

Aan elk der zeven en twintig bergingen genummerd B 1 (één) tot en met B 27 (zeven en twintig) worden geen afzonderlijke frakties der gemene delen en grond toebedeeld. Het totaal aantal frakties in de gemene delen van elk appartement of studio zal telkens slaan op het appartement of de studio samen met de eraan gehechte berging.

2) Gelijkvloers :

- aan de winkel-kantoor genummerd G.W. worden toebedeeld VIER EN DERTIG/DUIZENDSTEN (34/1.000sten) ;

- aan elk van de vier garages genummerd G 1 (één) tot en met G 4 (vier) worden toebedeeld DRIE/DUIZENDSTEN (3/1.000sten) hetzij samen TWAALF/DUIZENDSTEN (12/1.000sten).

3) Verdiepingen :

- aan elk van de achttien appartementen (A 1 (één) tot en met A 9 (negen) en C 1 (één) tot en met C 9 (negen) telkens samen met de gekozen berging, worden aanbedeeld EEN EN VEERTIG/DUIZENDSTEN (41/1.000sten) hetzij in totaal ZEVEN HONDERD ACHT EN DERTIG/DUIZENDSTEN (738/1.000sten) ;

- aan elk der negen studio's B 1 (één) tot en met B 9 (negen) telkens met de gekozen berging, worden aanbedeeld VIER EN TWINTIG/DUIZENDSTEN (24/1.000sten) hetzij in totaal TWEE HONDERD ZESTIEN/DUIZENDSTEN (216/1.000sten).

VOORBEHOUD :

Mocht echter de bouwheer toch overgaan tot de realisatie van een appartement met drie slaapkamers met daarnaast op zelfde verdieping een appartement met één slaapkamer dan zullen aan het appartement met drie slaapkamers toebedeeld worden VIJF EN VEERTIG/DUIZENDSTEN (45/1.000sten) terwijl alsdan aan het appartement met één slaapkamer zullen toebedeeld worden ZEVEN EN VEERTIG/DUIZENDSTEN (37/1.000sten).

Mocht de bouwheer een appartement samenvoegen met de ruimte voorzien voor de studio, dan zal de koper geacht worden te hebben gekocht het appartement en de studio met telkens het daaraan gehechte aantal delen in het totaal der gemene delen.

De bouwheer behoudt zich inderdaad het recht voor de twee hiervoor bedoelde wijzigingen uit te voeren indien hierom wordt verzocht.

HOOFDSTUK I : BASISAKTEARTIKEL EEN : BASISAKTE - LASTENKOHIER - REGLEMENT VAN MEDE EIGENDOM - PARTICULIER LASTENKOHIER :

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

b) Ingeval van tegenspraak of onverenigbaarheid tussen een der bedingen vervat in de hierboven aangehaalde documenten zijn het de bedingen van de verkoopsovereenkomst of de authentieke verkoopakte die voorrang hebben en aldus van toepassing zijn.

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

d) Indien een vertaling in het frans van onderhavige akte opgemaakt wordt, dan zal het enkel een vrije vertaling zijn zonder authenticiteit, en die geenszins bindende kracht heeft.

ARTIKEL TWEE : VOORBEHOUD OVERHEIDSEISEN :

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

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

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

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

Hetzelfde geldt voor alle voorschriften opgelegd inzake brandbeveiliging, zowel voor deze nu reeds opgelegde als voor deze die later nog zouden opgelegd worden. Hieromtrent zal de koper nooit enig verhaal kunnen uitoefenen, tegen de verschijner.

ARTIKEL DRIE : BIJZONDERE VOORWAARDEN :

A. ALGEMEEN :

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

B. LEIDINGEN :

Alle leidingen van water en elektriciteit, alle ontlastingsbuizen, alle eventuele verluchtingen en in het algemeen alle kanalisaties, niets uitgezonderd noch voorbehouden mogen geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen, in de privatieve delen, in de eventueel voorbehouden ruimten, in de garages, de kelders en alle andere mogelijke privatieve delen, op de wijze die souverain door de verschijner vastgelegd wordt.

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

C. ELEKTRICITEITSKABINE

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

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

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

Wanneer zelfde verdelingsmaatschappijen zouden overgaan tot de verwerving van eender welk recht, zal de verschijner de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in zijn eigen voordeel, zonder iets te moeten afstaan aan de individuele eigenaars.

**D. VOORBEHOUD MANDELIGHEID :**

Indien er mogelijkheid bestaat tot aanbouwen zal de verschijner of zijn rechtsopvolgers steeds het recht hebben op de prijs van het mandelig 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 kwijtschrift over te verlenen.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de verschijner 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.

**ARTIKEL VIER : VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID - VERHUIZING**

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

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobiele voorwerpen opgetrokken worden of neergelaten worden. Toegang zal dienen gegeven te worden door de privatieven, tot de terrassen en balkons, in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van meubelen en mobiele voorwerpen, alles op eigen verantwoordelijkheid van degene die de verhuizing doen.

**ARTIKEL VIJF : PRIVATIEVE DELEN :**

Zijn het voorwerp van privaatieve eigendom, de delen van het gbouwenkompleks die tot uitsluitend gebruik gesteld worden van de mede-eigenaars.

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

Zijn aldus privaatief, zonder dat onderstaande lijst beperkend weze : alle samenstellende delen der individuele kavels en hun privaatieve afhangen, binnen zelfde privatieven, zoals :

- de bekleding van de grond
- de bekleding van de muren en plafonds met de versieringen de vensters en ramen en eventueel de rolluiken
- de binnenmuren en binnenafsluitingen ter uitzondering van de kolonnen en balkons in beton en de dragende muren ;
- de bekleding van balkons en terrassen ;
- de toegangsdeuren, de binnendeuren, de deuren derprivaatieve afhangen in de kelders ;
- het schrijnwerk, de sanitaire installaties en verwarmingsinstallaties ;
- de installaties van parlofoon en deuropeners ;
- de leidingen van warm en koud water, en elektriciteit, verwarming tot exclusief gebruik van het privaatief, voor het deel dat zich bevindt in het bediende privaatief ;

- de tellers tot gebruik van een enkel privaatief.

Zijn eveneens privaatief de bijhorigheden tot gebruik der privaatieven en die zich buiten deze privaatieven bevinden, zo- als :

- de bel-installatie aan de ingangseur ;
- de brievenbussen in de inkom, met uitzondering echter van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

ARTIKEL ZES : GEMENE DELEN :

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

- 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 privaatieve delen ;
- de toegangen tot het gebouwenkompleks en de poorten en afsluitingen dezer toegangen ;
- de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmondungen van de schoorsteenpijpen ;
- het betongeraamte ;
- de bedaking en alle bouwwerken en hun goeen en afvoerbuizen ;
- de afvoerbuizen van vuil water en de verluchtungsapparaten ;
- de elektriciteits- en waterleidingen, de leidingen voor telefoon, radio en televisie ;
- de installaties voor werwarming, warm wateren accessoria ;
- de trappenhuisen en trappen ;
- de komplette installaties van lift met aanhorigheden ;
- de gemene bergplaatsen en dienstlokalen ;
- de inrichtungen voor tellers ;
- de parlofoon, deuropener, en inkombellen aan de gemene inkom, in het deel tot gemeenschappelijk gebruik.

ARTIKEL ZEVEN : INTERPRETATIE - REGEL :

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

HOOFDSTUK II : PARTICULIER LASTENKOHIER :

ARTIKEL ACHT :

De hierboven uitgedrukte oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd, al overtrof het verschil in min of meer zelfs meer dan één/twintigste deel, dit verschil 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 egelegd worden. Zij zullen het genot en het vrij gebruik hebben na de volledige betaling der koopsom.

ARTIKEL NEGEN : OPLEVERING DER WERKEN :

A. Oplevering der privatieve delen :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de eventueel nog uit te voeren afwerking, bevloering of vloerbekleding, bep leisteringen en andere afwerkingen die een normale bewoning niet verhinderen ;
- de proeven nog te doen voor liftinstallaties en verwarmingsinstallaties ;
- de kleine nog uit te voeren werken.

i) Bij ontstentenis van akkoord der partijen over de oplevering der werken, zal het geschil onderworpen worden aan de scheidsrechterlijke beslissing van een deskundige, in akkoord aangesteld door de partijen of bij niet-akkoord, aangesteld door de vrederechter van het kanton der ligging van de gebouwen, op request van een der partijen.

De deskundige zal zijn verslag geven binnen de dertig dagen na zijn aanstelling, zoniet zou in zijn vervanging kunnen voorzien worden. De kosten van de deskundige worden steeds gelijk verdeeld tussen de verschijner en de koper. De beslissing van de deskundige is niet vatbaar voor beroep.

B. Oplevering der gemene delen :

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

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

De zaakvoerder of syndicus zal gemachtigd zijn en zal de verplichting hebben over te gaan namens de gemeenschap tot de oplevering der gemene delen van het gebouwenkompleks. Indien de verschijner nog de functie van voorlopige zaakvoerder zou waarnemen, zal deze oplevering geschieden door de architect van het gebouwenkompleks.

ARTIKEL TIEN : 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 een schadeloosstelling en verwijlinteresten, die samen forfaitair bepaald worden op één/twalfde van vier procent netto van de koopsom van het appartement, per volledige maand vertraging.

Deze schadeloosstelling en interestvergoeding zal door de verschijner verschuldigd zijn, met uitsluiting echter van alle andere mogelijke eisen, vanaf een ingebrekestelling per aangetekend schrijven gericht aan de verschijner. 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 ELF : SUBROGATIE :

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

ARTIKEL TWAALF : vergoeding voor koopverbreking :

Wanneer de koper zijn verplichtingen niet naleeft en daardoor het kontrakt geresilieerd wordt in zijn nadeel zal hij gehouden zijn aan de verschijner te vergoeden alle kosten, 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 verschijner, ten bedrage van tien procent van de totale koopsom.

ARTIKEL DERTIEN : LENING - DELEGATIE :

Wanneer de koper een lening opneemt met als zakelijke waarborg het door hem gekochte onroerend goed, zullen de geleende bedragen, tot het bedrag dat nog schuldig blijft aan de verschijner, het voorwerp moeten uitmaken van een onherroepelijke delegatie ten voordele van de verschijner. 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 VEERTIEN : UITGESLOTEN KOSTEN :

Zijn niet begrepen in de overeengekomen totale prijs de tussenkomst in en de aansluiting van radio- en televisie, het water, en elektriciteit, alsmede de kosten derprivatieve meters van elektriciteit, 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 VIJFTIEN : BOUWVERGUNNING :

De verschijner verklaart dat de bouwvergunning betreffende het alhier beschreven gebouwenkompleks werd verleend op een er twintig februari negentienhonderd acht en zeventig.

Zelfde bouwvergunning dragend als referenties 539. 615/77/JE, zal als bijvoegsel aan onderhavige akte gehecht blijven.

ARTIKEL ZESTIEN : AANVANG BOUWWERKEN - DUUR :

De aanvangsdatum der werken is voorzien op vijftien mei negentienhonderd acht en zeventig.

Voor de uitvoering van deze werken is een termijn voorzien van vierhonderd werkdagen.



ARTIKEL ZEVENTIEN : NATUUR AANNEMINGKONTRAKT :

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

Het kontrakt is gebaseerd op :

a) de precieze plannen aangenomen door de koper en opgesteld door een architect, gemachtigd tot uitvoering van dit beroep in Belgie  
b) er is echter overeengekomen dat de verschijner tijdens de oprichting der bouwwerken, aangezegde 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.

c) de beknopte beschrijving der werken, waarvan aan de koper kennis wordt gegeven en waarvan een exemplaar als bijvoegsel aan onderhavige akte gehecht is.

De verschijner zal bepaalde materialen mogen vervangen door similaire voorwerpen op voorwaarde dat deze geen lagere waarde hebben dan deze die beschreven worden.

ARTIKEL ACHTTIEN : WIJZIGING GEWENST DOOR DE KOPER :

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

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

ARTIKEL NEGENTIEN : 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 dat op dat ogenblik opgelegd is.

ARTIKEL TWINTIG : WERKEN UITGEVOERD DOOR KOPER :

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

ARTIKEL EEN EN TWINTIG : ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE VERSCHIJNER :

De verschijner 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 TWEE EN TWINTIG : TERMIJN - OVERMACHT :

De verschijner zal de overeengekomen termijn voor de uitvoering der werken eerbiedigen. Het voorziene aantal werkdagen zal echter verlengd worden met evenveel dagen als er werken verloren door overmacht, zoals staking, lock-out, regen, vriesweer of andere oorzaken onafhankelijk van de wil van de verschijner ; 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 DRIE EN TWINTIG : ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER :

De koper zal de onverdeelde delen in de grond, alsmede de reeds opgerichte bouwwerken waarvan hij door natrekking eigenaar geworden is, ter vrije beschikking stellen van de verschijner 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 VIER EN TWINTIG : BETALING KOOPSOM :

De betaling zal geschieden volgens de schijven opgegeven in de authentieke akte, telkens ten laatste zeven 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 verschijner bekendgemaakt per aangekend schrijven.

ARTIKEL VIJF EN TWINTIG : VERWIJLINTRESTEN :

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

Daarenboven zal de verschijner 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 dubbele is van het aantal kalenderdagen vertraging in de betaling der verschuldigde sommen.

Dezelfde verlenging van termijn zal van toepassing zijn wanneer de koper, hierop gevraagd, de keuze 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 der werken, forfaitair bepaald.

ARTIKEL ZES EN TWINTIG : DWANGMIDDELEN :

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

ARTIKEL ZEVEN EN TWINTIG : 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 voor de volledige betaling der koopsom.

ARTIKEL ACHT EN TWINTIG : BETALINGSCHIJVEN :

De betaling is bedongen per schijven waarvan de tijd - stippen 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 verschijner. De kosten hiervan zijn ten laste van de koper, tenzij de deurwaarder zou vaststellen dat het kwestieuze stadium niet bereikt is.

ARTIKEL NEGEN EN TWINTIG : SOLIDARITEIT - ONDEELBAAR-

HEID :

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

ARTIKEL DERTIG : 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 verschijner.

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

De aanvraag tothypothekeren 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 verschijner om de vernietiging van de verkoopsovereenkomst te vragen.

ARTIKEL EEN EN DERTIG : WIJZIGING AAN BOUWWERKEN :

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

- a) de konstruktie van een of meer bijkomende verdiepingen (of een gedeelte van verdieping) andere dan voorzien op bijgaande plannen ;
- b) de konstruktie van een of meer annexes aan het hoofdgebouw ;
- c) het niet uitvoeren van een 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 direkte private toegangen tot privaatieve loten 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 een 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 verschijner behoudt zich het recht voor, de woongedeelten op eender welk niveau met elkaar te laten kommuniseren en voor het geval een gebouwenkompleks aanpalend is aan andere eigendommen, toegangen aan te brengen tot deze aanpalende eigendommen ;

deze opsomming is niet beperkend. In geen geval zal niet mogen geschaad worden aan de stabiliteit van het gebouwenkompleks.  
 j) het aanbrengen van terrassen op het dak, dat gemeenschappelijk deel blijft en waarvan alleen de bevloering van het terras privaatief zal zijn.

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 TWEE EN DERTIG : GEVOLGEN VAN EVENTUELE WIJZIGINGEN :

1) Het aantal delen in de gemene delen toegewezen aan elk der privaatieve 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 privaatieve delen in verhouding tot de privaatieve delen die gediend hebben als basis van de verdeling van het aantal gemene delen.

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

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

3) In de gevallen voorzien onder artikel een en dertig littera a) en b) is het de verschijner 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 verkoopsvoorwaarden onder partijen overeengekomen.

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

ARTIKEL DRIE EN DERTIG : MANDAAT :

Voor het geval er wijzigingswerken uitgevoerd worden, geven de kopers, door het enkel feit van hun aankoop, onherroepelijk mandaat aan de verschijner om alle aanvullende of wijzigende basis-akten op te maken en te ondertekenen, alle plannen, lastenkohieren, dokumenten en akten in verband met deze wijzigingswerken goed te keuren en te ondertekenen ; alle rechten en erfdiens-

baarheden te vestigen die nodig of nuttig zijn en in het algemeen alles te doen, zowel beheersaden 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 al s nodig verbinden de kopers zich ertoe hun medewerking te verlenen aan de verschijner, indien deze vereist is door de openbare overheid of een notaris, zoals bijvoorbeeld voor het opmaken van een bijvoeglijke basis-akte.

ARTIKEL VIER EN DERTIG : PUBLICITEIT :

A. Publiciteit van de verschijner :

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun afwerking, zal de verschijner, 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 verschijner zal ook het recht hebben, op esthetisch verantwoorde wijze, in de ~~g~~vel zijn identiteit op te geven, om aldus aan te wijzen dat het om een zijner realisaties gaat.

B. Publiciteit van onder-aannemers en leveranciers :

Daarenboven zullen, enkel gedurende de werken, alle onder-aannemers en leveranciers hun medewerking aan de bouwwerken publicitair aankondigen, op de wijze en volgens de gebruiken waarover de verschijner oordeelt.

ARTIKEL VIJF EN DERTIG : RADIO - TELEVISIE :

De verschijner zal souverain oordelen over de wijze van ontvangst van radio- en televisieprogramma.

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

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

Alle plaatsingskosten en aansluitingskosten zijnten laste van de eigenaars van woonprivatieven.

ARTIKEL ZES EN DERTIG : LIFT :

De kelderverdieping, het gelijkvloers en alle verdiepingen worden door de lift bediend, met uitzondering van de technische verdieping.

ARTIKEL ZEVEN EN DERTIG : AUTOBERGPLAATSEN - BRANDSTOF -

TELLERS :

In onderhavig initiatief zijn achteraan vier garages of autobergplaatsen voorzien, zoals hoger aangegeven.

Het gaat hier over vier niet van elkaar door binnenwanden afgescheiden garages, toegankelijk langs een dubbele houten schuifpoort.

Elk der eigenaars dezer garages zal erop waken dat

de toegang nooit versperd wordt door het stationeren op de rijweg.

De verschijner behoudt zich het recht voor installaties aan te brengen alsmede de brandstof van zijn keuze te gebruiken, zoals olie, aardgas of elektriciteit.

De gemeenschap zal de overeenkomsten overnemen die de verschijner zou afgesloten hebben met verband tot de levering van de brandstoffen voor verwarming.

De verschijner mag ook private tellers voorzien en aankopen of huren en de onderhoudskontrakten of abonnementen afsluiten.

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

Indien der geen private meters zouden voorzien worden zal de verdeling der verbruikskosten geregeld worden volgens overeenkomst tussen de verdelingsmaatschappij en de verschijner dewelke nadien door de kopers overgenomen wordt.

### HOOFDSTUK III : REGLEMENT VAN MEDE EIGENDOM :

#### ARTIKEL ACHT EN DERTIG : ALGEMEEN PRINCIEP :

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

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

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

De hoegrootheid en samenstelling van ieder private zal beschreven zijn in zelfde basis-akte, en de eraan gehecht gebleven plannen.

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

#### ARTIKEL NEGEN EN DERTIG : WERKEN AAN PRIVATIEVE DELEN

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

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

Het is de eigenaars verboden wijziging te brengen aan de private elementen die zichtbaar zijn van op de openbare weg zelfde verbod geldt voor de vensterramen, toegangsdeuren, ...

ARTIKEL VEERTIG : WERKEN AAN GEMENE DELEN :

Het is de mede-eigenaars verboden wijzigingen te brengen aan de konstruktie of het aspekt van de gemeenschappelijke delen, zelfs indien deze zouden geacht worden een verbetering uit te maken. Alleen de algemene vergadering kan afwijkingen hierop toestaan.

ARTIKEL EEN EN VEERTIG : SPLITSING PRIVATIEVE DELEN :

Het is aan alle mede-eigenaars verboden een privaatief deel te splitsen tenzij het zou gaan over kelders of bergplaatsen. Dit verbod geldt niet voor de verschijner die de splitsing van privaatieve delen die zijn eigendom gebleven zijn mag doorvoeren zoals hij het wenst.

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

ARTIKEL TWEE EN VEERTIG : BESTEMMING PRIVATIEVE DELEN :a) appartementen en studio's :

De appartementen en studio's zijn eksklusief bestemd tot bewoning. Hierop gelden volgende uitzonderingen :

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

b) gelijkvloers :

Het gelijkvloers van het gebouwenkompleks mag aangewend worden tot woongelegenheid, installatie van commerciële kantoren, uitoefening van een vrij beroep, installatie van magazijn, met uitstalraam, kantoor van bank, verzekering, openbare dienst of parastatale instelling.

De daarbij passende inrichting is dan uiteraard toegelaten.

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

In algemene zin zal steeds verboden zijn iedere uitbating van een handelszaak die door geluid of geur hinderend kan zijn voor de omgeving.

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



- 1) uitstalling 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 (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 privaat van de winkel (uiteraard niet boven de algemene inkom).
  - 3) Neonreklame (echter niet flikkerend) is toegelaten binnen en buiten aan de vensterramen van de winkel, doch formeel uitgesloten aan het venster uitgevend op de inkom naar de appartementen.
  - 4) een zomerstoel onder de luifel voor het gedeelte winkel wordt toegelaten.
  - 5) het plaatsen van een windscherm vastgehecht aan de voorgevel en geplaatst op het voetpad, langs weerszijden, is toegelaten doch enkel voor het gedeelte voor de winkel.
  - 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 op publicitaire voorwerpen - enkel op de breedte van het voorraam van de winkel.
- In algemene zin zijn voorstaande voorschriften slechts geldig mits ze niet indruisen tegen dwingende door de overheid opgelegde voorschriften.

#### ARTIKEL DRIE EN VEERTIG : VERHURING :

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

De verhuring van gedeelten van privaatieve eenheden is niet toegelaten.

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

#### ARTIKEL VIER EN VEERTIG : REGELS VAN BEWONING :

Op algemene wijze zullen alle mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles vermijden dat schade of te vermijden ongemakken kan berokkenen aan de andere bewoners van het gebouwenkompleks. Te dien einde verplichten ze zich tot eerbiediging van het reglement van inwendige orde en particuliere reglementen goedgekeurd door de algemene vergadering alsmede van de bepalingen hierna geformuleerd.

##### 1) Bekleding van vensters en balkons :

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

Indien hiertoe door de algemene vergadering beslist wordt zullen aan alle vensters van de voorgevels van het gebouwen-

kompleks gordijnen gehangen worden van een neutrale heldere kleur en op het geheel der breedte der vensters. Deze verplichting geldt niet voor de verschijner 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 te huur stelling, of verkoop, is verboden, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

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

Mit alles behoudens hetgeen voorzien onder artikel twee en veertig hiervoor.

2) Phonische isolatie der privatieve delen :

a) 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 bewoonbare oppervlakte bedekt is met tapijten of geluiddempende bekleding.

b) 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.

c) Wanneer een privaatief 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 minima-vereisten stellen en kan eveneens een bijkomende tussenkomst opleggen in de kosten van onderhoud en gebruik van de lift, ingevolge een gemiddeld intenser gebruik.

d) Beroepsplaket - aanplakbrieven ;

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

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

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

e) Lichtreklames aan gevels en vensters :

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

Als uitzondering is echter wel toegelaten esthetisch verantwoorde lichtreklame op het gelijkvloers zoals hiervoor bepaald.

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

f) Toegang tot de privatieve delen :

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

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

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

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

g) 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 erfdienstbaarheid van toegang en betreding ten voordele van de privatieven die er het genot van hebben.

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

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

Het onderhoud van de terras is ten uitsluitende laste van degenieters. 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 VIJF EN VEERTIG : ALGEMENE VERGADERING ;PRINCIPE :

De algemene vergadering beslist souverain over alle gemeenschappelijke belangen der mede-eigenaars van het gebouwenkompleks.

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

ARTIKEL ZES EN VEERTIG : SAMENSTELLING DER 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 een enkele mandataris die namens de onverdeeldeheid optreedt. Zelfde regel geldt wanneer een privaatief deel het voorwerp is van vruchtgebruik, erf-pacht, recht van gebruik of bewoning.

Bij iedere algemene vergadering dient een aanwezigheidslijst opgemaakt te worden.

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

ARTIKEL ZEVEN EN VEERTIG / SAMENROEPING :

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

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

ARTIKEL ACHT EN VEERTIG : JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING :

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

ARTIKEL NEGEN EN VEERTIG : BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING :

Een buitengewone algemene vergadering wordt samengeropen wanneer de syndicus het nuttig oordeelt en ook op schriftelijk verzoek van een aantal mede-eigenaars die samen minstens één/vijfde vertegenwoordigen van het aantal onverdeelde gemene delen.

In dit laatste geval is het verzoek te richten aan de syndicus per aangetekend schrijven. Wanneer de syndicus op dit verzoek niet zou ingaan binnen de maand mag de algemene vergadering bijeengeropen worden door een eigenaar die handelt namens een groep die voormeld minimum vertegenwoordigt. Hetzelfde zal geschieden wanneer geen zaakvoerder aangesteld wordt.

Bij noodgevallen dienen de gestelde termijnen niet ge-  
eerbiedigd te worden.

ARTIKEL VIJFTIG : WERKING DER ALGEMENE VERGADERING :

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de syndi-  
cus indien niet overgegaan wordt tot de aanstelling van een ande-  
re voorzitter.

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

Vertegenwoordiging is toegelaten. De volmachten dienen  
voorgelegd aan de voorzitter en gehecht aan het proces-verbaal.  
Een volmachtdrager moet verplichtend mede-eigenaar zijn, tenzij  
het gaat om de verschijner.

Het aantal volmachten gegeven aan een enkele  
mandataris kan door de algemene vergadering beperkt worden.  
Alleen de verschijner zal steeds volmachtdrager kunnen zijn, voor  
een onbeperkt aantal opdrachtgevers, en zonder zelf nog mede-  
eigenaar te zijn.

ARTIKEL EEN EN VIJFTIG : QUORUM EN MEERDERHEID :

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

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

ARTIKEL TWEE EN VIJFTIG : MACHTEN DER ALGEMENE VER-  
GADERING :

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide  
machten, binnen de perken dezer basis-akte, reglementen en wetge-  
ving terzake, om soeverein te beslissen over de gemeenschappe-  
lijke belangen. Enkel over punten ingeschreven op de agenda  
kan geldig beraadslaagd worden.

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

ARTIKEL DRIE EN VIJFTIG : SYNDICUS - BENOEMING :

Het dagelijks bestuur is toevertrouwd aan een syndi-  
cus benoemd door de algemene vergadering die de duur van de be-  
noeming vaststelt.

ARTIKEL VIER EN VIJFTIG : EERSTE SYNDICUS :

In afwijking van hetgeen hiervoor bepaald, zal als  
eerste syndicus worden aangesteld de verschijner zelf of een  
pshysische- of rechtspersoon door hem aangeduid.

De taak van de eerste zaakvoerder zal zich uitstrekken  
overeen termijn van vier jaar, ingaande op de dag waarop een  
aantal eigenaars die samen één/vierde van het totaal aantal ge-  
mene delen vertegenwoordigen, bezit hebben genomen van hun pri-  
vatieve delen.

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

Iedere mede-eigenaar is gehouden zijn aandeel in de gemene kosten en lasten te dragen, daarin begrepen de normale vergoeding voor het beheer en het onroerend kompleks verschuldigd aan de eerste zaakvoerder of de later door de algemene vergadering aangeduide zaakvoerder. De algemene vergadering zal een kommissaris aanstellen, gelast met de verificatie van alle stukken verband houdend met het beheer. De syndicus of zaakvoerder kan zelf een einde stellen aan zijn mandaat mits vooropzeg van minstens drie maanden. De eerste syndicus zal zijn taak onvergoed vervullen.

De algemene vergadering kan ook een zaakvoerdersraad aanstellen die waakt over het beheer van de syndicus, de rekeningen onderzoekt, met hem alle belangrijke beslissingen bespreekt die niet dringend zijn. De zaakvoerdersraad mag echter geenszins de machten van de zaakvoerder beperken noch zich in zijn rechten substitueren.

#### ARTIKEL VIJF EN VIJFTIG : MACHTEN DER SYNDICUS :

De syndicus is gelast met het dagelijks bestuur van het gebouwenkompleks, en dient zich te gedragen naar huidige reglementen en de latere beslissingen der algemene vergadering.

Hij zal namelijk, zonder dat onderstaande opsomming beperkend weze :

- het normale onderhoud van alle gemene delen verzekeren ;
- zorgen voor het normaal funktionieren der gemeenschappelijke installaties ;
- alle herstellingen uitvoeren opgelegd door de algemene vergadering ;
- alle dringende opdrachten uitvoeren die geen uitstel dulden ;
- de boekhouding bijhouden, alle ontvangsten en betalingen doen jaarlijks aan iedere mede-eigenaar zijn particuliere rekening geven en aan de algemene vergadering alle rekeningen voorleggen ;
- het reservefonds beheren indien de algemene vergadering tot de vorming hiervan beslist ;
- alle archieven bewaren ;
- alle verzekeringskontrakten in naam der mede-eigenaars afsluiten ;
- geschillen onder mede-eigenaars en met derden bemiddelen en ter beslissing aan de algemene vergadering voorleggen, terwijl bij hoogdringendheid de bewarende maatregelen door hem worden genomen ;
- na beslissing der algemene vergadering, de mede-eigenaars vertegenwoordigen bij een rechtsgeding, als eiser of als verweerder ;

Ter normale uitvoering van zijn taak geven alle mede-eigenaars, door het feit zelf van de aankoop van een privaatief een kontraktueel en onwederroepelijk mandaat aan de voorlopige

zaakvoerder, en de later door de algemene vergadering aangestelde zaakvoerder.

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

ARTIKEL ZES EN VIJFTIG : GEMENE LASTEN :

De gemene lasten zijn, in algemene zin, deze die betrekking hebben op :

- het onderhoud, de herstelling, het gebruik, de vernieuwing en het beheer der gemeenschappelijke zaken ;
- desgevallend het kontrakt voor de huisbewaring ;
- de kosten van installatie, aankoop en onderhoud van gemeenschappelijk mobiel, onderhoudsprodukten en onderhoudsapparatuur ;
- de verzekering der gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars ;
- de procedurekosten van de mede-eigendom ;
- de overheidslasten ;
- de vergoeding van de syndicus.

ARTIKEL ZEVEN EN VIJFTIG : VERDELING DER LASTEN :

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

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

ARTIKEL ACHT EN VIJFTIG : UITZONDERINGEN - VERDELING DER LASTEN :

De onderlinge verdeling der lasten betreffende het onderhoud, de reiniging van trappen en de herstelling van trappen, trapzalen, liften en liftschachten met toebehoren zal, onder de respectievelijke privatieven die bij elk der rekeningen betrokken zijn, uitsluitend geschieden onder de eigenaars van privatieven op de verdiepingen ; de privatieven van het gelijkvloers en de kelders hier bij uitdrukkelijk uitgezonderd zijnde. Daarnaast is ook voorzien als uitzondering op de gelijke verdeling der lasten dat het privatief gelijkvloers, niet zal dienen deel te nemen in de kosten van onderhoud en herstelling der algemene ingang en ingang deur, noch van de reiniging zelf van de inkom noch van de herstelling, het onderhoud en het verbruik van de gemeenschappelijke elektrische verlichting, noch van het gemeenschappelijk waterverbruik, noch van de gemeenschappelijke traphallen. Voor elk der rekeningen zal telkens het totaal der gemene delen der betrokken privatieven als basis honderd genomen worden.

ARTIKEL NEGEN EN VIJFTIG : BOEKHOUDING - KOSTEN :

De syndicus zal een bankrekening openen waarover alle kosten, lasten en uitgaven betreffende de gemeenschappelijke delen betaald worden. Alle ontvangsten zullen ook uiteindelijk op deze rekening geboekt worden. Jaarlijks, gedurende de twee weken die de algemene vergadering voorafgaan, zal de syndicus alle rekeningen met overtuigingsstukken ter beschikking houden van alle mede-eigenaars, die er kennis van kunnen nemen, zonder verplaatsing dezer dokumenten.

ARTIKEL ZESTIG / PROVISIE :

Om de lopende uitgaven te kunnen doen, zal iedere mede-eigenaar een provisie storten die beantwoordt aan de vermoedelijke uitgaven van één jaar. Deze provisie zal voor het eerste jaar bepaald worden op een bedrag van duizend vijf honderd frank. Voor het volgend jaar zal een bedrag genomen worden dat met minstens twintig procent de werkelijke kosten overschrijdt door iedere mede-eigenaar tijdens het eerste jaar ten laste genomen.

Bij verkoop wordt de provisie aan de mede-eigenaar teruggegeven, na afrekening van alle kosten. De eigenaar mag nooit het recht op de gestorte provisie overdragen aan de nieuwe eigenaar. Zelfde regeling zal steeds nietig zijn. De regeling der gemeenschappelijke lasten mag nooit geschieden door middel dezer gestorte provisie die onaangeroerd dient te blijven. Bij uitzonderlijke gevallen zou de syndicus een bijkomende provisie kunnen vragen, die hij zelf bepaalt.

ARTIKEL EEN EN ZESTIG : BETALING DER GEMENE LASTEN :

Alle betalingen dienen te geschieden ten laatste op de dertigste dag na de uitnodiging. Laattijdige betaling brengt de verplichting mee een schadeloosstelling te vergoeden, vastgesteld op vijf en twintig frank per dag vertraging. Deze schadeloosstellingen worden geboekt op de rekening reservefonds. Bij riet betaling zal de ingebreke blijvende schuldenaar gerechtelijk vervolgd worden door de syndicus aan wie hiertoe een onherroepelijk mandaat wordt gegeven.

ARTIKEL TWEE EN ZESTIG : MUTATIE VAN PRIVATIEVEN :

Iedere mutatie dient binnen de maand door de nieuwe eigenaar per aangetekend schrijven aan de syndicus betekend te worden. De nieuwe eigenaar zal steeds verantwoordelijk zijn voor de sommen nog verschuldigd door de vorige eigenaar op voorwaarde dat de verschuldigde bedragen hem betekend worden per aangetekend schrijven ten laatste twee maanden na de bekendgeving van de eigendomsovergang.

ARTIKEL DRIE EN ZESTIG : GEMENE ONTVANGSTEN :

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

ARTIKEL VIER EN ZESTIG : WERKEN :

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



- a) noodzakelijke en dringende werken : welke ook de belangrijkheid weze wordt hierover souverain door de syndicus beslist ;
- b) noodzakelijke doch niet dringende werken : voor dergelijke werken wordt de beslissing genomen door de syndicus, na gunstig advies van de zaakvoerdersraad, indien deze opgericht is, wanneer de last voor het geringste woonprivatief niet meer bedraagt dan vijf honderd frank (aangepast aan de index der konsulptie-prijzen met als basis de datum dezer akte) ; wanneer zelfde bedrag van vijf honderd frank overschreden is, dient de algemene vergadering gunstig te beslissen met gewone meerderheid.
- c) omvormingswerken en verbeteringswerken ; hiertoe is een beslissing vereist van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden der vertegenwoordigde gemene delen. Niemand mag, zonder toelating van de algemene vergadering werken laten uitvoeren zoals schilderwerken of werken die het uitzicht van het gebouwenkompleks veranderen.

ARTIKEL VIJF EN ZESTIG : HUISBEWARING :

In onderhavig initiatief is geen huisbewaring voorzien.

ARTIKEL ZES EN ZESTIG : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE :

Onderhavig reglement van mede-eigendom kan aangevuld worden door een of meer reglementen van inwendige orde vastgelegd door de algemene vergadering beslist met gewone meerderheid van stemmen. Deze reglementen zijn geen zakelijke rechten en hun overschrijving is dus niet noodzakelijk. Ze zullen steeds kunnen aangepast worden en gewijzigd, mits beslissing met gewone meerderheid. De eerbiediging dezer reglementen dient echter opgelegd in iedere akte en bij iedere verhuring. Bij inbreuk kan de algemene vergadering de eigenaar verplichten de huurovereenkomsten te verbreken, zonder recht op schadeloosstelling.

ARTIKEL ZEVEN EN ZESTIG : RADIO - TELEVISIE - ANTENNES

In onderhavig initiatief is de aansluiting aan het televisiekabelnet voorzien. De private aansluiting is ten laste van de eigenaar van het privatief. Het plaatsen van antennes op het dak is verboden.

ARTIKEL ACHT EN ZESTIG : BLUSAPPARATEN :

Indien brandblusapparaten voorzien zijn, worden deze geplaatst op souvereine beslissing van de verschijner, mits goedkeuring der overheid, op kosten der medeeigenaars. Indien hierover niets voorzien is kan de algemene vergadering hiertoe beslissen bij gewone meerderheid van stemmen en zal de uitvoering toevertrouwd worden aan de syndicus. Zelfde regels zijn van toepassing op de plaatsing van individuele tellers.

ARTIKEL NEGEN EN ZESTIG : VERZEKERING - PRINCIEP :

De verschijner beslist souverain zowel over de verplichte verzekeringen als over deze die niet verplichtend zijn maar hem nuttig blijken voor het algemeen belang. De mede-eigenaars zijn gehouden deze verzekeringen te aanvaarden, over te nemen en de premies te betalen, ter ontlasting van de verschijner.

ARTIKEL ZEVENTIG : BRANDVERZEKERING :

Volgende verzekeringen worden verplichtend onderschreven :

- brandverzekering ;
- verhaal van geburen en bewoners ;
- verhaal van huurders ;
- risico van elektriciteit ;
- opruimkosten ; afbraakkosten, reddingskosten ;
- bliksem, ontploffing en neerstorten van vliegtuigen.

ARTIKEL EEN EN ZEVENTIG : WATERSCHADE :

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

ARTIKEL TWEE EN ZEVENTIG : VERANTWOORDELIJKHEID :

Een verzekering dient afgesloten om de verantwoordelijkheid te dekken van alle mede-eigenaars of hun mandatarissen in volgende gevallen :

- schade door het gebouw zelf, zowel aan gemene als aan private delen ;
- schade ten gevolge van tewerkstelling van personeel door de mede-eigenaars ;
- schade ten gevolge van de lift.

ARTIKEL DRIE EN ZEVENTIG : WETSVERZEKERING :

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

ARTIKEL VIER EN ZEVENTIG : ONDERSCHRIJVING POLISSEN - BETALING PREMIES :

Behoudens hetgeen voorzien door artikel negen en zestig, beslist de algemene vergadering voor iedere polis over de waarde die dient verzekerd te worden en de indexering dezer waarde alsmede over de duur. Ook andere verzekeringen hierboven niet voorzien, zoals glasbraak, noodweer, diefstal en brand van mobilair, kunnen onderschreven worden. Alle beslissingen worden genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Iedere mede-eigenaar is gehouden tot eerbiediging van alle clausules der verzekeringskontrakten en is verplicht deze op te leggen aan iedere bewoner. Ze worden onderschreven in naam van de gemeenschap door de syndicus. De originelen worden bewaard door de syndicus en iedere mede-eigenaar kan op zijn kosten een compleet afschrift krijgen. De premies zijn als algemene kosten te beschouwen behoudens in de gevallen hieronder opgegeven:

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

ARTIKEL VIJF EN ZEVENTIG : VERZEKERING MOBILIER :

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

ARTIKEL ZES EN ZEVENTIG : RAMP EN BETALING VERGOEDING :

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

Bij schadegevallen aan gemene delen, vóór de oplevering worden de vergoedingen betaald, hetzij aan de verschijner, hetzij aan de syndicus naargelang het dragen der desbetreffende risico's. Na oplevering worden alle vergoedingen voor schade aan gemene delen betaald aan de syndicus. Wanneer de vergoeding ontoereikend is om de komplette herstelling te doen is het tekort ten laste van de geniesters (gemeenschap of mede-eigenaar, naargelang het schadegeval) die het verschil zelf betalen. Vergoedingen voor burgerlijke aansprakelijkheid en arbeidsongevallen worden rechtstreeks gestort aan de begunstigen.

ARTIKEL ZEVEN EN ZEVENTIG : GEHELE OF GEDEELTELIJKE VERNIELING DER GEBOUWEN :

De experten oordelen over de notie van gehele of gedeeltelijke vernieling. Iedere mede-eigenaar draagt in de kosten van wederopbouw bij, volgens zijn aandeel in de gemene delen. De algemene vergadering kan de consignatie eisen van de vereiste bedragen alvorens de werken aan te vangen.

De gemeenschap der medeëigenaars kan de ingebreke blijvende mede-eigenaar vervolgen met alle rechtsmiddelen om zijn aandeel in de heropbouwkosten te kwijten. De algemene vergadering kan, met een meerderheid van drie/vierden der vertegenwoordigde of tegenwoordige stemmen beslissen ofwel tot het niet heropbouwen, ofwel tot de heropbouw op basis van nieuwe plannen.

De mede-eigenaar waarvan zijn privaatief belast is met een hypotneek zal steeds geacht worden vertegenwoordigd te zijn en te stemmen voor de wederopbouw, tenzij hij aan de algemene vergadering het bewijs voorlegt van de handlichting of het akkoord van de hypothecaire schuldeisers om niet tot de wederopbouw over te gaan. Bij niet wederopbouw neemt het regim van verplichte onverdeeldheid een einde.

Het onroerend goed wordt dan verkocht onder de voorwaarden beslist door de algemene vergadering en de opbrengst van de verkoop samen met de verzekeringvergoedingen worden verdeeld onder alle mede-eigenaars volgens hun respectievelijk aantal onverdeelde gemene delen. Bij rampgeval aan gemene delen heeft de syndicus een onwederroepelijk mandaat om een deskundige naar zijn keuze aan te duiden, op kosten van de mede-eigenaars, om te onderhandelen met de verzekeraars, de vergoedingen te ontvangen, het lastenkohier voor herstelling op te stellen en zelfde herstel-

lingen uit te voeren of te laten uitvoeren.

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

ARTIKEL ACHT EN ZEVENTIG : GESCHILLEN :

Voor alles wat niet uitdrukkelijk voorzien is in onderhavig reglement verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken of naar de beslissingen der algemene vergadering. Alle geschillen worden voorgelegd aan de algemene vergadering, die beslist met gewone meerderheid van stemmen.

KEUZE VAN WOONPLAATS :

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

WAARVAN AKTE.

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

En na voorlezing heeft de verschijner vertegenwoordigd zoals voorzgd, deze akte ondertekend, samen met ons, Notaris.

Volgen de handtekingen.

Geregistreerd te Roeselare, eerste kantoor, op elf april negentienhonderd acht en zeventig, zestien bladen, drie verzendingen, boek 435 blad 40 vak 8. Ontvangen : twee honderd vijf en twintig frank. De ontvanger, R. Vanpeteghem. Bij delegatie, getekend, A. DUMORTIER.

BOUWVERGUNNING :

Provincie West-Vlaanderen

Gemeente Middelkerke

Aanvraag nummer 1977/162

Dossiernummer stedebouw 539.615/77/JE

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Op 21 februari 1978

Aanwezig : A. Inghelram, Burgemeester-voorzitter ; R. Gesquière, L. Dewulf, R. Bouve en R. Vanhercke, schepenen en J. Desseyn, secretaris.

Het college van Burgemeester en Schepenen ;

Gelet op de aanvraag ingediend door de NV CENTRIMO, Noordstraat, 69, Roeselare, met betrekking tot een perceel grond gelegen Koning Ridderdijk, 2/3, en strekkende tot het bouwen van een appartementsgebouw ; Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 4/11/1977 ; Gelet op de wet van 29/3/1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22/4/1970 en 22/12/1970 ; Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ; Gelet op het Koninklijk Besluit van 6/2/1971 betreffende de be-

handeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen ; Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ; Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling ; Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het Koninklijk Besluit van 6/2/1971; dat er geen be- zwaarschriften zijn ingediend, dat het college daarover heeft be- raadslaagd en beslist ; Gelet op de algemene bouwverordeningen ; Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen ; Overwegende dat het bouwperceel grenst aan openbare wegen of domeinen die ressorteren onder het Bestuur der Waterwegen, Dienst van de Kust ; Overwegen- de dat het beschikkend gedeelte van het eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt :

"GUNSTIG mits de werken volgens het hierbijgevoegd gewijzigd ont- werp uit te voeren - bouwcontrole volgt - en mits te voldoen aan omzendbrief nr 59 nopens het scheppen van voldoende parkeerruimte." De wettelijke voorschriften inzake brandbeveiliging dienen nage- leefd te worden K.B. 4.4.1972.

#### BESLUIT

- 1) De vergunning wordt afgegeven aan de NV CENTRIMO die ertoe gehouden is :
  - de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven ;
  - de adviezen na te leven verstrekt door het ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Dienst van de kust te Oost- ende.
 Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen Koning Ridderdijk, 2/3, bekend ten kadaster sectie A num- mer 1/T/28 en 1/H/27 en strekkende tot het bouwen van een appar- tementsgebouw.
- 2) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend mogen niet langer dan tot de voorziene datum in stand blijven.
- 3) Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoeffe- ning van zijn schorsingsrecht door laatstgenoemde.
- 4) De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergun- ning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.
- 5) Deze vergunning brengt geen ontheffing mee van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kamperen, door de wetgeving betreffende de handelsvestiging, en andere .
- 6) Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven der

voorschriften inzake erfdiensbaarheden of grondlasten (art. 637 tot 710) en dit inzonderheid wát betreft de reglementering voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning daarvoor niet.

7) Het behoort tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen de rooilijn te bepalen. Ook de plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaatse aangegeven door het college.

8) De vergunninghouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingsreglementen op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen.

Volgende vermoedelijke bedragen moeten in consignatie gegeven worden voor uitvoering van de bouwwerken waarop deze vergunning betrekking heeft :

- taks op het bouwen en herbouwen : 64.731 F ;
- belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen : 25 x 35.000 F is 875.000 F ;
- de waarborgsom van het openbaar domein bedraagt : 15.000 F.

9) Vooraleer installatie en leidingen worden geplaatst die verband houden met het rioolnet, de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening dienen de nodige inlichtingen ingewonnen bij de gemeentelijke bedrijven of intercommunale verenigingen waarbij de gemeente is aangesloten. De richtlijnen van deze diensten dienen gestipt gevolgd te worden.

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd :

De aansluitingen op het rioolnet worden, na voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag, door de gemeentelijke diensten uitgevoerd met grèsbuizen van 0,15 m diameter.

Water-, gas- en elektriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeters.

Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabine te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de intercommunale voor elektriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.

Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.

Namens het college.

Getekend J. Desseyn en A. Inghelram.

Voor eensluidend afschrift.

Ondertekend ne varietur door de verschijner en ons, notaris,

om als bijvoegsel gehecht te blijven aan een akte van ons ambt verleden op 9/4/1978.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Roeselare, eerste kantoor op elf april negentienhonderd acht en zeventig, één blad, geen verzendingen, boek 94 blad 80 vak 26. Ontvangen : twee honderd vijf en twintig frank. De ontvanger R. Vanpeteghem. Bij delegatie, getekend, A. DUMORTIER.

### BESCHRIJVING DER MATERIALEN EN KONSTRUKTIE

- 1) Grondwerken : het grondwerk omvat allerlei af- en uitgravingswerken, alsook de funderingen. De overtollige aard dient te worden opgeruimd.
- 2) Funderingen : De aard der funderingen is in functie van de natuur van de bodem. De muren welke in aanraking komen met de grond, behalve de scheidingsmuren, worden bestreken met een hydrofuge cementlaag van 1 cm dik.
- 3) Putten en rioleringen : Worden uitgevoerd volgens de gemeentelijke voorschriften, de riolen worden uitgevoerd in terra-cotta of PVC.
- 4) Betonkonstruktie : funderingsvoeten, balken, kolommen, worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens de betonstudie opgemaakt door de leidende ingenieur. Vloeren en platen, voorzien volgens de normen inzake belasting, worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen.
- 5) Metselwerk : het metselwerk zal uitgevoerd worden naargelang zijn bestemming : in snelbouwsteen. De mortels zijn samengesteld uit 1 deel portlandcement en 3 delen scherp zand.
- 6) Gevels en bekleding : Uit te voeren volgens de gveltekening en de daarop vermelde materialen. De witte gladde beton wordt ter plaatse met de meeste zorg uitgevoerd.
- 7) Afdichting : De kelders worden waterdicht gemaakt (waarborg 10 jaar). De muren in aanraking met de bodem zullen ter hoogte van de pas (op het gelijkvloers) afgedicht worden met een dubbele laag asfaltpapier. De afdichting van het dak wordt tot stand gebracht door : drie lagen roofing, de laatste laag voorzien van leislag. Deze dekken een hellingsbeton in Argexkorrel, gemiddelde dikte 10 cm, waarop isolatieplaten, dikte 7,5 cm.
- 8) Voegwerk : De muren worden zuiver gelijktijdig opgevoegd. De paramentsiersteen van voorgevel later op te voegen met een harde mortelspecie met de meeste zorg.
- 9) Blauwe hardsteen : Afkomstig van Soignies, eerste keus.
- 10) Verluchtingen : Alle zichtbare verluchtingen in de appartementen worden uitgevoerd in Witte PVC roosters, type aircontrol.
- 11) Dakranden : de dakranden worden uitgevoerd in aluminium, type alutrim.
- 12) Zinkwerken : alle zinkwerken zijn in zink nr 14. Afleidingsbuizen in zink nr 12, afgedekt met bolroosters.
- 13) Plakwerken : alle plakwerken op de muren zullen van eerste hoedanigheid zijn op basis van kalk en gips. De muren zullen in de traphallen uitgevoerd worden in hard plakwerk, type anhydriet.

Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers.

14) Chappen : zwevende vloeren : onder de chappen wordt een isolatiemateriaal geplaatst, zodanig dat een isolerende bevloering gecreëerd wordt losliggend van de muren door middel van randstroken.

15) Buitenschrijnwerk : alle ramen worden uitgevoerd in Meranti-hout, voorzien van twee lagen Sadolin, antracietkleur.

16) Glaswerk : de ruiten (klaarglas van MOL) zullen een dikte hebben die in functie is van de afmetingen van het chassis - dubbele beglazing.

17) Balustrades : de balustrades aan de straatzijde van het gebouw worden uitgevoerd in aluminium waarin gekleurd glas (bruin fumé) dikte 6 mm.

Aan de achterzijde balustrades met balusters in aluminium.

18) Terrassen : de terrassen aan de voorzijde worden uitgevoerd in geprefabriceerde silex elementen.

#### BESCHRIJVING EN AFWERKING DER GEMENE DELEN

1) Inkom appartementen : uit te voeren met deur in securit met inbegrip van deurpomp en deurtrekker in Wengé, vast deel eveneens uitgevoerd in securit.

2) Tussendeur : deur houten kader in Wengé, waarin beglazing in securit, deur voorzien van elektrisch springslot.

3) Brievenbuskastjes : in hall wordt per appartement een kastje voorzien bevattende brievenbus.

4) Inkom :

- vloerbekleding marmer
- ingewerkte vloermatkader + cocomat
- muurbekleding : marmer hoogte 2,30 m travertin of marmer cararra wit
- spiegel, afmetingen 2,00 x 1,00 m.

5) Hall :

- muren in hard plakwerk van schilderwerk voorzien
- vloeren, granito fijne korrel
- trap : afwerking met murosol
- trapleuning in smeedijzer geschilderd, overtrokken met handgreep in PVC.

6) Lift :

- handelstype - toegelaten gewicht 320 kg
- Hijssnelheid 70 cm per sec., afmetingen 1,20 x 1,40
- bekleding in voltapijt. Vloer bedekt met lino-tapijt, spiegel en verlichting.



TECHNISCHE UITRUSTING1) Centrale verwarming met elektriciteit :

De verwarming gebeurt met elektrische konvektoren die uitgerust zijn met verwarmingsweerstand die bij lage temperatuur werken. De temperatuur wordt automatisch geregeld door een zeer gevoelige thermostaat op de konvektoren. De badkamer wordt verwarmd door een kwartstraler welke aangebracht wordt boven de badkamerdeur.

Een elektrische doorstroomverwarmer staat in voor een afgebe-  
schikbaarheid van warm water.

Een voorrangschakelaar schakelt de elektrische verwarming tijde-  
lijk uit gedurende het gebruik van de waterverwarmer.

2) Sanitaire inrichting :

- afvoeren in PVC

- koudwaterleidingen in gegalvaniseerde buizenomwonden met PVC-  
tape onder de vloeren of P.E.-buizen

- warmwaterleidingen, vanaf de warmwatergeneratoren, op ieder  
appartement in koperen geïsoleerde Wicu-buizen.

Toestellen per appartement :

- WC- dubbele, witte zitting in nylon + papierhouder

- ligbad in staalplaat 1,60 m compleet met mengkraan, slang en  
handdouche, douche in studio's

- wastafel en mengkraan, bankje in verglaasd porselein, spiegel  
doormeter 60 cm, en handdoekdrager

- spoelafel in inox

- mengkraan met beweegbare bek.

3) Electriciteit :

- Alle lichtpunten worden uitgevoerd volgens aanduidingen op detail  
plan elektriciteit ;

- de inrichting voldoet aan het technische reglement en de voor-  
schriften van de stroomleverende maatschappij ;

- de algemene inrichting zal omvatten :

\* leveren en plaatsen van de nodige leidingen volgens aanduiding  
op de plannen ;

\* plaatsen van alle stopkontakten en schakelaars welke op de plan-  
nen voorkomen ;

\* plaatsen van de nodige schakelborden met zekeringen ;

\* plaatsen van de nodige buizen, T.V. (distributie) telefoon, bel  
en parlofoon (met inbegrip van werkdozen en transfo's) ;

\* leveren en plaatsen van de nodige stopkontakten voor kookplaat,  
frigo, dampkap, mixer, vaatwasmachine ;

\* aanbrengen elektriciteit naar verwarmingselementen ;

\* lichtpunten in traphallen te bedienen door duw- of draaishakelaars met  
verlichte drukknop en minuterie ;

\* voedingsleidingen vanaf hoofdbord kelder tot aan de secundaire  
verdeelborden in de appartementen ;

\* algemeen schakelbord ;

\* parlofooninstallatie :

plaats met drukknoppen en luidspreker

1 elektrisch slot in de inkomdeur

- 1 voedingseenheid met gelijkrichter.  
 \* belinrichting : drukknop aan deuren appartementen + bel  
 \* armaturen en lampen voor gemeenschappelijke delen (gang, kelder en traphallen).

#### ALGEMEEN

Alle leidingen zijn uit te voeren in PVC-buizen waarin V.O.B.-draad.

#### AFWERKING APPARTEMENTEN :

1) Bevloering : De keuze van bevloering dient te gebeuren in toonzalen van NV Centrimo waar alle hieronder beschreven vloerbekleding ter inzage liggen.

- living en slaapkamers : voltapijt Prado of Depoortere
- hall, keuken, badkamer, WC en berging : geglazuurde tegels 10/20.

2) Faiencen :

Faiencen met motief 15/15 geplaatst op hoogte 1,20 m in badkamer. Keuken voorzien 2 m<sup>2</sup>. WC geen faience.

3) Tabletten :

Venstertabletten in travertin.

4) Schrijnwerken :

Binnendeuren en voordeur, type schilderdeuren, deuromlijsting in RND 3/4. Voordeur voorzien van kijkglas. Gordijnbakjes ca. 20 x 15 cm.

Houten plinten voor slaapkamers en living.

Kast op terras, standaard uitvoering.

5) Keukens :

De keukenkasten worden uitgevoerd volgens de plannen met inbegrip van kookplaat, dampkam 0,60 m en frigo Bosh.

Voor de appartementen is eveneens een inbouwoven en een vaatwasmachine voorzien.

6) Schilderwerken :

De gemene delen met uitzondering van de kelders worden volledig afgewerkt. De privatieven worden niet geschilderd.

#### OPMERKINGEN

1) Plannen : De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

2) Lastenboeken :

De aannemer- verkoper behoudt zich het recht voor détail aanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

3) Wijzigingen van gebruikte materialen :

De werken zullen door de aannemer uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn.

Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe, slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen :  
nl. verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen, onverenigbaar met de normale gang der werken, ...

4) Erelonen van de architect :

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degene die betrekking hebben op alle versieringswerken of degenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper.

5) Tellers + taksen :

Het huren of kopen van tellers (elektriciteit, water, gas, ...) en aansluitingskosten worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

6) Werken uitgevoerd door derden :

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard vóór de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

Ondertekend ne varietur door de verschijner en ons, notaris, om als bijvoegsel gehecht te blijven aan een akte van ons ambt verleden op 9/4/1978.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te Roeselare, eerste kantoor, op elf april negen  
tienhonderd acht en zeventig, twee bladen, geen verzendingen,  
boek 94 blad 80 vak 26. Ontvangen : twee honderd vijf en twintig frank. De ontvanger, getekend bij delegatie, A. DUMORTIER.