

RESIDENTIE d'ARTAGNAN

Koning Ridderdijk 11
8434 Middelkerke (Westende)
0843.648.293

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 46 bus 301
8630 Veurne
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Het jaar NEGENTIENHONDERD ACHT EN TACHTIG.

Op vier en twintig mei.

Voor ons, Meester Willy VAN BELLE, doctor in de rechten, Notaris met standplaats Gent, met tussenkomst van Meester Michel VILEYN, doctor in de rechten, Notaris met standplaats Nieuwpoort.

Zijn verschenen :

I. De Naamloze Vennootschap "**BARON BUILDING COMPANY**", met maatschappelijk zetel te Brugge, Keersstraat, nummer 2.

Ingeschreven in het handelsregister te Brugge onder nummer 63.877.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Paul Daels te Mechelen op vijftien april negentienhonderd zeven en tachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftien mei daarna, onder nummer 870515-108 en waarvan de statuten op heden nog niet werden gewijzigd.

Alhier vertegenwoordigd door :

- de Heer Jan Van Winkel, bestuurder, wonende te Brugge, Scheepsdalelaan, 28.

- de Heer Ludo Meysman, bestuurder, wonende te Keerbergen, Nachtegalendreef, 1.

Handelend in hun hoedanigheid van bestuurders hiertoe benoemd door de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders gehouden onmiddellijk na de oprichting van de vennootschap en handelend overeenkomstig artikel 19 van de statuten.

Hierna genoemd "**BBC**".

II. Mevrouw **Michèle – Irma – Alix CONARD**, gerante, geboren te Oostende op vijf juni negentienhonderd negen en veertig, ongehuwd, wonende te Middelkerke, Leopoldlaan, nummer 14.

Hierna genoemd "**CONARD**".

III. De Heer **Richard-August GOEGEBUER**, gepensioneerde, geboren te San Francisco (Verenigde Staten van Amerika) op zestien maart negentienhonderd achttien en zijn echtgenote Mevrouw **Maria-Louisa VANDER SAENEN**, zonder beroep, geboren te Overijse op een en twintig oktober negentienhonderd één en twintig, samenwonende te Gent, Kortrijksepoortstraat, 224.

Echtgenoten gehuwd onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van huwelijkscontract, alzo verklaard, ongewijzigd.

Hierna genoemd "**GOEGEBUER**".

CONARD en **GOEGEBUER** alhier vertegenwoordigd door **BBC** krachtens volmacht aan haar verleend bij akte verleden voor ondergetekende Notarissen op vijftien maart negentienhonderd acht en tachtig, neergelegd ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertig maart nadien.

Welke comparanten voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp dezer, verklaard hebben hetgeen volgt :

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

I. – 1. **CONARD** en **GOEGEBUER**, zijn eigenaars van volgend onroerend goed in onverdeeldheid :

Gemeente Middelkerke, voorheen Westende :

Een perceel grond, waarvan de gebouwen onlangs zijn afgebroken, gelegen op de hoek van de Koning Ridderdijk en de Meeuwenlaan, bekend ten kadaster, sectie A, nummer 1/L/53 met een oppervlakte volgens kadaster van acht en vijftig vierkante meter – 58 m2.

Dit perceel grond behoort hen toe in onverdeeldheid als volgt : aan Conard voor zevenhonderd/duizendsten en aan Goegebuer voor driehonderd/duizendsten.

Oorsprong van eigendom.

a) **CONARD** heeft voorschreven goederen als volgt verkregen :

deels door aankoop jegens Mevrouw Irèna Steelandt te Oostende blijktens akte verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op veertien augustus negentienhonderd vier en tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twee en twintig augustus daarna, boek 5095, nummer 10 :

Oorspronkelijk en dit sedert meer dan dertig jaar voor heden behoorden zelfde goederen toe aan de Heer Ephrem Castien, echtgenoot van Mevrouw Juliana Roelandt te Gent.

Bij akte verleden voor Notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op één en dertig mei negentienhonderd zeven en vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twee juli nadien, boek 3817, nummer 8, heeft de Heer Ephrem Castien zelfde goederen verkocht aan de echtgenoten Pierre Denis – Simonne Freyns te Gent.

De echtgenoten Pierre Denis – Simonne Freyns zijn uit de echt gescheiden bij vonnis verleend door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne op elf januari negentienhonderd twee en zestig.

Krachtens proces-verbaal van definitieve toewijs verleden voor het ambt van Meester Michel Vileyn te Nieuwpoort op vijf en twintig april negentienhonderd twee en zestig, overgeschreven als voeren op acht en twintig mei daarna, boek 4222, nummer 10, gehouden lastens de echtgenoten Pierre Denis – Simonne Freyns werden voorschreven privatieven toegewezen aan Mevrouw Paula Steelandt te Oostende.

De Heer Pierre Denis is in het huwelijk getreden met Mevrouw Paula Steelandt onder het stelsel van de scheiding van goederen verleden voor het ambt van Meester Maurice Quaghebeur, destijds Notaris te Oostende op tien maart negentienhonderd vijf en zestig.

De Heer Pierre Denis is overleden op negen en twintig oktober negentienhonderd vijf en zestig, en gans zijn nalatenschap is overgegaan op zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Paula Steelandt ingevolge een beding vervat in het voormeld huwelijkscontract.

Mevrouw Paula Steelandt is overleden te Oostende op vijf maart negentienhonderd vier en tachtig, nalatende als enige wettige erfgename haar zuster, Mevrouw Irène Steelandt, echtgenote van de Heer Theophilus Wylleman te Oostende.

Krachtens haar authentiek testament opgemaakt voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op vijf en twintig oktober negentienhonderd twee en tachtig, geregistreerd op het tweede registratiekantoor te Oostende op twaalf maart negentienhonderd vier en tachtig, boek 91, blad 99, vak 10, heeft zij als algemene legatarisse aangeduid haar zuster, Mevrouw Irène Steelandt voornoemd.

Bijgevolg is gans de nalatenschap van Mevrouw Paula Steelandt voor de geheelheid overgegaan op Mevrouw Irène Steelandt.

deels door aankoop op lijfrente jegens zelfde Mevrouw Irèna Steelandt blijktens akte verleden voor Notaris Jan Van Bael te Antwerpen op twee april negentienhonderd zeven en tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twee en twintig april daarna, boek 5844, nummer 5.

Zelfde goed hoorde oorspronkelijk toe aan Mevrouw Paula Steelandt, weduwe van de Heer Pierre Denis te Oostende om het aangekocht te hebben jegens de Heer Edmond Yernaux en zijn echtgenote, Mevrouw Aline Gerard te Montigny sur Sambre bij akte verleden voor Notaris Vileyn te Nieuwpoort op tien september negentienhonderd negen en zestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op acht oktober daarna, boek 4992, nummer 31.

Mevrouw Paula Steelandt is overleden op vijf januari negentienhonderd vier en tachtig. Bij authentiek testament gedictieerd aan Notaris Quaghebeur te Oostende op vijf en twintig oktober negentienhonderd twee en tachtig, heeft zij haar nalatenschap gelegateerd voor Mevrouw Irène Steelandt voornoemd, dit alles zoals hoger reeds vermeld.

b) **GOEGEBEUR** is eigenaar van zijn privaat gedeelte door aankoop jegens de echtgenoten Ephrem Castien- Juliana Roelandt te Gent blijktens akte verleden voor Notaris Michel Vileyn

te Nieuwpoort op drie en twintig juli negentienhonderd zeven en vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien augustus negentienhonderd zeven en vijftig, boek 3828, nummer 5.

I. -2. BBC, CONARD en GOEGEBUER zijn onverdeelde eigenaars respectievelijk voor achthonderd vijftig/duizendsten 850/1.000 sten-, vier en negentien/duizendsten – 94/1.000sten-, zes en vijftig/duizendsten – 56/1.000sten – in volgend onroerend goed :

Gemeente Middelkerke, voorheen Westende :

Een perceel grond, waarvan de gebouwen onlangs zijn afgebroken, te Middelkerke, voorheen Westende, Koning Ridderdijk, nummer 11 A., bekend ten kadaster, sectie A, nummer 1/X/57 met een oppervlakte volgens titel van honderd vierkante meter - 100 m² –

Oorsprong van eigendom.

Voorschreven goederen behoren toe aan Conard en Goegebuer respectievelijk voor vier en negentig/duizendsten – 94/1.000sten – en zes en vijftig/duizendsten – 56/1.000 sten - om deze onverdeelde delen verkregen te hebben van BBC, zich de overige achthonderd vijftig/duizendsten – 850/1.000sten – voorbehoudende, blijktens akte verleden voor ondergetekende Notarissen op vijftien maart negentienhonderd acht en tachtig, neergelegd ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertig maart nadien.

Voorschreven onroerend goed behoorde toe voor de geheelheid aan de Naamloze Vennootschap “Baron Building Company” te Brugge om het te hebben aangekocht jegens de echtgenoten Robert Van Hecke – Martha Deschepper te Middelkerke, voorheen Westende bij akte verleden voor Notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort met tussenkomst van Notaris Paul Daels te Mechelen op zestien april negentienhonderd zeven en tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertig april nadien, boek 5845, nummer 7.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk en dit sedert meer dan dertig jaar voor heden toe aan de echtgenoten Carolus Deschepper – Vandevelde.

Zelfde goed werd geschonken door de Heer en Mevrouw Carolus Deschepper – Vandevelde aan Mevrouw Martha Deschepper bij akte verleden voor Notaris Ignace Muylle te Middelkerke op drie mei negentienhonderd drie en zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op één en twintig juni daarna, boek 5390, nummer 10.

Gezien de echtgenoten Vanhercke – Deschepper gehuwd waren onder het stelsel der algemene gemeenschap van goederen is voormeld goed in hun gemeenschap gevallen.

II. AFDELING BASISAKTE.

II. – 1. Eigendomsrecht op de grond.

BBC, CONARD en GOEGEBUER zijn zoals hoger aangehaald eigenaars van volgende onroerende goederen :

GEMEENTE MIDDELKERKE, voorheen Westende :

De grond van de twee eigendommen te Middelkerke, voorheen Westende, hoek Meeuwenlaan en Koning Ridderdijk, bekend ten kadaster, sectie A, nummers 1/X/57 en 1/L/53 met een gezamenlijke oppervlakte van honderd acht en vijftig vierkante meter – 158 m² –

II. – 2. Oprichting van het gebouw.

BBC, CONARD en GOEGEBUER hebben het inzicht om op deze grond een appartementsgebouw op te richten.

Dit appartementsgebouw staat uitvoerig beschreven in het hierna vermeld bijvoegsel “Beschrijving en splitsing van het gebouw”.

Vervolgens verzoeken **BBC, CONARD en GOEGEBUER** ons, Notaris, authentiek hun wil te akteren, het te bouwen appartementsgebouw, dat de benaming “Residentie d’ARTAGNAN” zal dragen, vanaf heden te onderwerpen aan het statuut van de horizontale eigendom en het regime van mede-eigendom, zoals voorzien door artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig), thans zijnde de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (wet van dertig juni

negentienhonderd vierennegentig, gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf).

Behoudens afwijkende bedingen in het navermeld reglement van mede-eigendom, wordt het statuut van het onroerend goed beheerst door de beschikkingen van gezegd artikel 577 bis van het burgerlijk wetboek, thans zijnde artikel 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Ieder der privatieven omvat :

a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;

b) een zeker aantal eenheden in de gemene delen, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, waaronder de grond.

Elke overeenkomst, slaande op een privaatief, slaat ook op de eenheden in de gemene delen die eraan verbonden zijn.

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

Comparanten hebben ons, vervolgens volgende documenten overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven :

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

Afdeling 1 : Principes;

Afdeling 2 : Kohier van bijzondere voorwaarden;

Afdeling 3 : Lastenkohier voor de regeling van het aannemingscontract;

Afdeling 4 : Algemeen reglement van mede-eigendom;

Bijvoegsel II : de plannen van het op te richten gebouw, getekend door de bouwheer en de architect, te weten :

- Blad 1. : Ligging en inplanting;

- Blad 2. : gevels : zeedijk (Koning Ridderdijk) en hoek Meeuwenlaan;

- Blad 3. : doorsnedes AA en BB

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

Bijvoegsel IV : Voorwaarden van de bouwtoelating. De voorwaarden van de bouwtoelating worden neergelegd bij afzonderlijke akte, onmiddellijk na de ondertekening dezer.

Al de hieraangehechte documenten vormen samen met onderhavige akte, de basisakte van het appartementsgebouw.

Zij vervolledigen elkaar, vormen één geheel en dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

II. – 3. Verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen.

Met het oog op deze realisatie werden bij onderhandse overeenkomsten tussen comparanten de voorwaarden en verbintenissen vastgelegd, waarbij bepaald werd dat met betrekking tot de natrekking in voordeel van **BBC** door **CONARD en GOEGEBUER** :

a) toelating wordt gegeven de gebouwen af te breken;

b) verzaakt wordt aan het recht van natrekking onder voorbehoud dat het recht van natrekking voor **CONARD en GOEGEBUER** wordt voorbehouden op volgende privatieven:

voor CONARD : het commercieel gelijkvloers omvattende een winkelruimte en een atelier-winkel, waaraan vier en negentig/duizendsten – 94/1.000 sten – zullen verbonden zijn in de gemene delen van het op te richten appartementsgebouw waaronder de grond.

voor GOEGEBUER : het appartement op de derde verdieping, kant Nieuwpoort en kelder nummer één – 1 – in de kelderverdieping waaraan zes en vijftig/duizendsten – 56/1.000 sten – zijn verbonden in de gemene delen van het op te richten appartementsgebouw, waaronder de grond.

Bij akte verleden voor ondergetekende Notarissen op vijftien maart negentienhonderd acht en tachtig, neergelegd ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertig maart nadien, hebben **CONARD en GOEGEBUER**, toelating gegeven tot bouwen aan BBC en hebben zij, elk betreffende de onverdeelde delen in de grond waarvan zij de volle eigendom bezitten, zuiver en eenvoudig verzaakt ten voordele van **BBC**, verschijner sub 1, aan het recht van natrekking op de constructies die hen toekomen krachtens de artikels 546 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op achthonderd vijftig/duizendsten – 850/1.000sten, de overige delen in de constructies zijnde vier en negentig/duizendsten – 94/1.000 sten – zijn voorbehouden aan **CONARD**, deze delen vormen de juridische basis van het commercieel gelijkvloers en het atelier op het gelijkvloers ;
en zes en vijftig/duizendsten – 56/1.000 sten – zijn voorbehouden aan **GOEGEBUER**, deze delen vormen de juridische basis van het appartement op de derde verdieping, kant type B, rechts staande voor het gebouw.

In zelfde akte heeft **BBC** zich verbonden voornoemde privatieven te bouwen respectievelijk voor **CONARD en GOEGEBUER** en de beschrijving van de door hen verkregen privatieven luidt in bijvoegsel III als volgt :

voor CONARD : Een commercieel pand op het gelijkvloers omfattende

a/ in privatieve en exclusieve eigendom : een winkelruimte aan de hoek van de Meeuwenlaan en de Koning Ridderdijk en achteraan het gebouw, gescheiden van de winkelruimte door de inkomhall voor de appartementen, een atelier (op plan aangeduid als atelier – winkel) met douche en WC, toegankelijk langs de inkomhall van de appartementen en het privaat genot van een koertje achter het atelier.

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vier en negentig (94) eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

voor GOEGEBUER : op de derde verdieping : één appartement type B rechts staande voor het gebouw, omfattende :

a/ in privatieve en exclusieve eigendom : hall, eetplaats, leefruimte met terras aan voorgevel, keuken, berging, WC, badcel, twee slaapkamers en terras aan de achtergevel.

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zes en vijftig (56) eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

De partijen sub II en III hebben in voornoemde akte toelating aan **BBC**, om geheel of ten dele aan het geheel of gedeelte der rechten die haar hier verleend worden, te verzaken ten voordele van welkdanige personen van haar keuze, en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers of kopers van de privatieve gedeelten in het appartementsgebouw waarvan sprake.

BBC zal in de mate van haar rechten alle veroordelingen moeten ondergaan die zouden kunnen uitgesproken worden, zelfs wanneer deze veroordelingen werden uitgesproken tegen de eigenaars van de grond.

Deze laatste echter zullen de veroordelingen om reden van hun hoedanigheid moeten ondergaan voor de delen in de grond, welke zij zien voorbehouden hebben voor hun persoonlijk gebruik, behoudens verhaal tegen wie als naar rechte.

Deze overeenkomst is door partijen niet bedoeld als een oppervlakte pacht en kan bijgevolg niet beschouwd worden als een tijdelijke vergunning.

II. – 4. Aannemingscontract.

CONARD en GOEGEBUER hebben aan **BBC** de uitvoering toevertrouwd van het bouwen en het afwerken van de privatieven die zij zich voorbehouden, welke privatieve delen hiervoor breedvoerig zijn beschreven en welke nader bepaald zijn in het ondernemingscontract, opgemaakt tussen partijen, ingevolge afzonderlijke overeenkomst.

De voorwaarden, modaliteiten, aanduiding op plans, beschrijving der werken, uitvoeren van bouwwerken en leveringen zijn vastgesteld in onderhandse overeenkomsten tussen de partijen rechtstreeks afgesloten. De Notarissen worden ontslagen deze alhier te herhalen.

De bepalingen in deze akte opgenomen welke de rechtsbanden regelen tussen verkoper en koper voor privatieven zijn eveneens van toepassing in de rechtsverhoudingen tussen **BBC en CONARD**, en **BBC en GOEGEBUER**.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de onderhandse akte en de bepalingen van deze akte en haar bijlagen zullen de bepalingen van de onderhandse akte voorrang krijgen.

II. – 5. Optie tot aankoop.

CONARD en GOEGEBUER hebben in de voornoemde akte verleden voor ondergetekende Notarissen op vijftien maart negentienhonderd acht en tachtig verklaard een optie te geven aan **BBC** die verklaard heeft te aanvaarden, zonder zich nochtans te verbinden deze optie voor de tien jaar te lichten op de kwotiteiten grond op dewelke zij verzaakt hebben aan het recht van natrekking.

Deze optie is toegestaan onder de volgende voorwaarden :

- 1. Duur. De optie is gegeven voor een duur van tien jaar, te rekenen van heden, behoudens wat in de onderhandse overeenkomst is overeengekomen met dien verstande dat BBC zich verplicht de op dat ogenblik nog overblijvende duizendsten in de grond aan te kopen onder dezelfde voorwaarden.

Bij het einde van die termijn vervalt de verzaking aan het recht van natrekking en zullen de grondeigenaars eigenaar worden van rechtswege en zonder vergoeding van alle bouwwerken overeenstemmende met de niet verkochte grondfracties.

In geval de bouwwerken zouden stopgezet worden voor een periode die één jaar overtreft, zal de optie en verzaking aan recht van natrekking vervallen één jaar na het versturen van een aangetekende brief aan de promotor, waarbij deze wordt aangemaand de werken te hervatten en te voltooien tot de aflevering van het privatief.

Deze optie is onherroepelijk .

- 2. Persoon. Deze optie is gegeven in het voordeel van BBC en/of derden, kopers van privatieve delen in het gebouw, waaraan deze kwotiteiten verbonden zijn.

- 3. Lichting. Deze optie kan gelicht worden in de hierboven bepaalde termijn door de derdenkopers of BBC.

- 4. Verkoopakte. De authentieke verkoopakte zal verleden worden ten laatste vier maanden na het lichten van de optie, mits contante betaling van de koopprijs.

- 5. Prijs. Deze optie voor de verkoop van de grondfracties wordt verleend voor een bedrag van drie miljoen honderd een en zeventigduizend frank – 3.171.000 F.- wat **CONARD** betreft en één miljoen vierhonderd zestienduizend frank – 1.416.000 F. – wat **GOEGEBUER** betreft.

III. DIVERSEN.

III. - 1. Slotbepalingen.

De tegenwoordige basisakte vormt met de hieraangehechte documenten één geheel en bepaalt de rechten en plichten van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars.

Deze basisakte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op het gebouw of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook; het bindt hen, evenals hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbindt; bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen dat de nieuwe belanghebbenden er volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege en door het enkel feit van eigenaars geworden te zijn, ofwel bewoners van enig deel van het gebouw en wie alle welkdanige rechten verbonden aan het onroerend goed ten goede komen, in de plaats worden gesteld met alle rechten en verplichtingen die eruit voortspuiten of er zullen uit voortspuiten, wel verstaan zijnde dat de overeenkomsten die strikt persoonlijke belangen van de comparanten regelen, de eigenaars en mede-eigenaars niet aanbelangen.

III. – 3. Hoofdelijkheid en Ondeelbaarheid.

De verbintenissen alhier onderschreven door **CONARD** en **GOEGEBUER** zijn gedaan met solidariteit en ondeelbaarheid onder henzelf en hun erfgenamen en rechthebbenden.

III. - 4. Kosten.

De kosten van onderhavige basisakte zullen de eerste gemene last uitmaken.

Deze last zal onder de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen verdeeld worden.

Het aandeel der kosten van deze akte, betreffende het door **CONARD** en **GOEGEBUER** voorbehouden gedeelte, zullen gedragen worden door **BBC**.

De betaling van deze bijdrage geeft recht op één kopij van huidige akte.

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

III. - 5. Identiteit.

De ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van de **CONARD** en **GOEGEBUER** te helpen opgegeven, gelijkvormig aan de meldingen in de registers van de burgerlijke stand.

III. - 6. Keuze van woonplaats.

Ter uitvoering dezer kiezen comparanten woonst in hun hogervermelde woonplaats.

III - 7. Ontslag van ambtshalve inschrijving.

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

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Gent.

En na gedane voorlezing hebben de partijen, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, deze met ons, Notarissen, genaamtekend.

BIJVOEGSEL I.

Tot regeling van de rechten en plichten van de verkoper, bouwheer en koper en der toekomstige mede-eigenaars.

Afdeling I – Principes.

Artikel 1 – Basisakte – Lastenboek - Reglement van mede-eigendom – Kohier der Bijzondere voorwaarden.

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

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

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

Artikel 2 – Voorbehoud op de prijs van gemeenmaking van de scheidsmuren.

BBC behoudt zich het recht voor om voor eigen rekening en zonder enige vergoeding over te gaan tot het optrekken van de prijs betaald voor de overname van de muurgemeenschap door een gebuureigenaar.

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

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

Artikel 3 – Eventuele afstand van grond.

Het gebouw wordt opgericht op het perceel grond zoals het beschreven werd in onderhavige basisakte.

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

Deze onwederroepelijke volmacht houdt voor BBC het recht in om, voor en in naam van de verkrijgers, alle nuttig geachte voorwaarden te bedingen, alle nodige akten te verlijden, alle stukken, plannen, lastenboeken en andere documenten te onderschrijven, alle sommen te ontvangen en er geldige kwijting over te geven, alle volmachten te verlenen met mogelijkheid van indeplaatsstelling, handlichting te geven voor hypothecaire inschrijvingen, enzovoort, wel

verstaan zijnde dat alle welkdanige sommen door BBC voor eigen rekening zullen opgetrokken worden, zonder enigerlei vergoeding in voordeel van de verkrijgers – kopers.

Artikel 4 – Erfdienstbaarheden.

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

In de voornoemde titels van eigendom van comparanten zijn geen erfdienstbaarheden opgenomen.

B. Beschrijving van de gekende erfdienstbaarheden :

1. Het dakterras op de technische verdieping, is bezwaard met een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle andere privatieve loten enkel ingeval van verhuis voor de bediening van de verhuishalk, die op het terras mag blijven, zelfs zo hij niet gebruikt wordt.

Er wordt alsdan bepaald in het geval van verhuis :

- dat de toegang is voorbehouden aan de verhuizende bewoners of verhuizingsfirma;
- de eigenaar die het gebruik van het terras heeft en de syndicus, moeten minstens vijf dagen op voorhand schriftelijk worden verwittigd ;
- alle schade veroorzaakt door de verhuizers zal moeten hersteld worden ;
- de privatieve gebruikers der terrassen kunnen geenszins verantwoordelijk gesteld worden voor ongevallen op het terras.

B. Kanalisaties.

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

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

Artikel 5 – Privatieve zaken

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die ten uitsluitende gebruike van een mede-eigenaar staan. Zodoende zijn privaatief – zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft – de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende privatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde loten bevinden, zoals :

- de vloeren, het tegelwerk, en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag.
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten;
- de muren en binnenwanden met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken;
- de bekledingen en leuning van de balkons en alle terrassen, met inbegrip van die welke op het dak zijn aangelegd;
- de deuren op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve aanhorigheden in de kelderverdieping;
- het schrijnwerk en het hang- en sluitwerk;
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke het perceel bedienen;
- de installaties voor parlofoon en deuropener;

- de leidingen voor koud en warm water, gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaat lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden;
- de meters ten gebruike van één enkel lot.

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

- de bel aan de toegangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke toegangshall, behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn.

Artikel 6 – Gemeenschappelijke zaken

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

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

Artikel 7 – Interpretatieregel

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

Artikel 8 – Voorwaarden van de bouwtoelating.

De bouwtoelating werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op elf april negentienhonderd acht en tachtig met referentnummer 322/1987.

Artikel 9

Voor de berekening van de leveringstermijn worden de werken aan het gebouw geacht aangevangen te zijn op één mei negentienhonderd acht en tachtig.

Artikel 10 – Eenheden in het gebouw.

Moest blijken dat, ingevolge een materiële vergissing, de eenheden – enkel aangaande de verdeling der exploitatiekosten van het gebouw – zouden dienen aangepast te worden, zal BBC soeverein de nieuwe tabel der eenheden, uitsluitend bestemd met het beoogde doel in een bijkomende basisakte kunnen vastleggen. De toekomstige nieuwe gegadigden geven

hierbij uitdrukkelijk en onwederroepelijk volmacht, zelfs post mortem, aan BBC of dezes rechtsopvolgers of rechtverkrijgers ten welke titel het ook weze.

AFDELING II – KOHIER VAN BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Herziening van de prijs.

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

Kosten – Zijn ten laste van de koper :

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

Artikel 1.

De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd, al ware het verschil in min of meer zelfs groter dan één/twintigste ten bate of ten schade van de koper, en zonder vergoeding van noch verhaal tegen de verkoper.

De koper zal vanaf het verlijden der notariële akte alle lasten dragen die op het goed kunnen gelegd worden. Hij bekomt er het genot en vrij gebruik van de volledige betaling van de prijs, vermeerderd met het bedrag der provisies vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Artikel 2 – Borgstelling.

De eventuele borgstelling kan geschieden overeenkomstig de bepalingen van de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig en het Koninklijk Besluit van één en twintig oktober negentienhonderd één en zeventig.

Artikel 3. – Aanvaarding der werken.

A. Aanvaarding der privatieve delen.

a) De aanvaarding der privatieve delen behelst een voorlopige en een definitieve aanvaarding. Iedere aanvaarding maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal getekend door de partijen, behoudens afwijkingen voorzien onder e. en f. hierna.

De eindoplevering van het appartement/studio mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaats gehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

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

c) BBC zal de koper uitnodigen tot de voorlopige of de definitieve aanvaarding al naargelang het geval.

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

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

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

g) Kunnen geen beletsel vormen voor de voorlopige aanvaarding :

- de bijwerkingen welke eventueel dienen uitgevoerd te worden aan schildering, plafonnage, behang, bevoering, parket, enzovoort.

- de proeven die moeten gedaan worden met de liften en de verwarmingsinstallatie;
- de diverse kleine werken welke nog dienen uitgevoerd te worden.

B. Aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

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

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

Zowel de voorlopige als de definitieve aanvaarding van om het even welk gedeelte van de gebouw dat het voorwerp kan uitmaken van een afzonderlijke aflevering (bijvoorbeeld verwarmingsinstallatie, elektriciteit, liften, enzovoort) kunnen afzonderlijk van en voorafgaandelijk aan gezegde aanvaardingen plaatsgrijpen. Deze gedeeltelijke aanvaardingen zullen echter voor het betrokken gedeelte van het gebouw hetzelfde gevolg hebben als de algemene aanvaardingen.

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

Voornoemde persoon dient te beschikken over een mandaat dat onwederroepelijk is, behoudens wegens zwaarwichtige redenen.

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

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

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

C. Waarborgen.

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

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

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

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

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

- loodgieterij : één jaar;
- elektriciteit : één jaar;
- verwarmingsinstallatie : één jaar;
- liftinstallatie : één jaar.

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

Artikel 4.

Bij gebreke van aflevering der privatieve delen instaat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen termijn, uitgezonderd in gevallen van overmacht of louter toeval, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld op vijfhonderd frank per dag per appartement, per volledige maand vertraging.

Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf in gebrekestelling per aangetekende brief aan BBC. De koper zal in geen geval de ontbinding van de overeenkomst kunnen vragen wegens laattijdige oplevering van zijn goed.

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

Artikel 5.

Door het enkel feit van de aankoop zal de koper gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige akte en haar bijlagen; ieder conventioneel beding dat strijdig mocht zijn met de bepalingen van de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig of het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig , wordt door partijen beschouwd als zijnde niet geschreven.

Artikel 6.

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

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

Artikel 7.

Indien de koper mocht overgaan tot het aangaan van een lening, dan zullen de ontleende gelden, ten belope van het schuldig gebleven saldo, het voorwerp dienen uit te maken van een onwederroepelijke delegatie ten voordele van BBC.

De koper verbindt er zich toe alle nodige schikkingen te treffen om deze delegatie tegenstelbaar te maken aan zijn geldschieter.

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

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

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

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

Artikel 8.

Zijn niet begrepen in de totale prijs vermeld in de onderhandse overeenkomst : de kosten verbonden aan de voorverwarming, d.w.z. alle verwarmingskosten vanaf het ingang zetten der verwarmingsinstallatie, alle welkdanige apparatuur inzake veiligheid van het gebouw.

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

Zijn eveneens uitgesloten de eventuele meerwerken besteld door de koper.

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

Artikel 9. – Uitrusting van de gemeenschappelijke delen .

Voor wat betreft de keuze en plaatsing van alle welkdanige elektrische toestellen in de gemeenschappelijke gangen, kelders, bergplaatsen, halls en toegangen, zal BBC de vrije keuze hebben in functie van de esthetiek van het gebouw. BBC zal alsdan de prijs van de toestellen en de plaatsing in rekening brengen aan de gemeenschap, met bijvoeging van de bewijsstukken aan de facturen, ofwel zullen de kosten rechtstreeks door de leverancier worden gefactureerd. In ieder geval zal de betaling gebeuren via de aangestelde syndicus.

Artikel 10 – Herziening.

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

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

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

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

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

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

AFDELING III – LASTENKOHIER TER REGELING VAN HET AANNEMINGSCONTRACT.

HOOFDSTUK I.

Artikel 1.

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

Artikel 2.

De overeenkomst heeft tot voorwerp de volledige en voltooide bouw van een onroerend goed voor rekening van de koper.

Bedoelde overeenkomst is gebaseerd op :

a) De door de koper aanvaarde plannen , opgesteld door een architect die tot de uitoefening van dit beroep in België gemachtigd is.

Er wordt evenwel overeengekomen dat BBC tijdens de bouwwerken aan de plannen de wijzigingen mag aanbrengen die nodig zijn om een werk te verzekeren dat in overeenstemming is met regels van de kunst of de gebiedende voorschriften van de Bevoegde Overheden of nog om de bouw te verbeteren.

Een afwijking van vijf ten honderd in vergelijking met de totaal verkochte bruto – oppervlakte wordt toegestaan als verschil tussen de plannen en de uitvoering; een dergelijke afwijking geeft geen aanleiding tot enige verrekening.

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

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

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

BBC behoudt zich het recht voor het merk van de eventuele toestellen en/of uitrustingen te allen tijde te wijzigen zonder voorafgaandelijke kennisgeving.

c) de bepalingen van onderhavig Lastenkohier.

Artikel 3.

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

Alle meerwerken, alle eventuele weglatingen dienen het voorwerp uit te maken van een definitief en schriftelijk akkoord vooraleer BBC de uitvoering of de weglating, naar gelang het geval, zal aanvaarden.

Artikel 4.

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

Mocht het gebeuren dat een gedeelte der overeengekomen meerwerken of weglatingen niet zou uitgevoerd worden in conformiteit met bestaande bevestigingen dan zal per eenvoudige schuldvergelijking, een afrekening in meer of in min worden opgemaakt, en dit op basis van de oorspronkelijke overeengekomen voorwaarden .

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

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

Artikel 5.

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

Artikel 6.

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

Artikel 7.

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

HOOFDSTUK II. VERPLICHTINGEN VAN BBC.

Artikel 8.

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

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

Alle materialen, benodigdheden en werkzaamheden welke geleverd moeten worden door BBC, dienen te beantwoorden aan de door de beschrijving der werken opgelegd hoedanigheid.

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

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

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

Artikel 9.

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

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

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

Artikel 10.

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

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

Artikel 11.

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

Nadat de werken beëindigd zijn gaat BBC op zijn kosten over tot een vergelijkende plaatsbeschrijving alsmede tot het herstellen en opnieuw in orde brengen van de gebouwen waarin door zijn toedoen schade zou zijn ontstaan.

Hij zal eveneens elke eventuele schadevergoeding dienen te dragen.

Artikel 12.

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

Artikel 13.

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

Artikel 14.

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

Artikel 15.

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

Artikel 16.

BBC dient de werkzaamheden te beëindigen binnen de termijn voorzien in de verkoopcompromis.

De uitvoeringstermijn wordt van rechtswege verlengd met het aantal dagen dat verloren is gegaan als gevolg van toeval of overmacht, zoals algemene of gedeeltelijke staking, lock-out, oorlog, onlusten, regen, sneeuw of vorst of alle andere gebeurtenissen buiten de wil van BBC om. Onderhavige opsomming heeft geen beperkend karakter.

De termijn wordt eveneens verlengd in evenredigheid tot de omvang en de belangrijkheid van de wijzigende werken of de meerwerken welke bij BBC werden besteld in de privatieve of gemeenschappelijke delen.

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

HOOFDSTUK III. VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER.

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

Artikel 17.

De koper dient de onverdeelde eenheden in de grond en de eventueel reeds opgerichte constructies waarvan hij eigenaar wordt ten gevolge het recht van natrekking, ter vrije beschikking te stellen van BBC of diens eventuele onderaannemers.

II. – Betaling van de prijs.

Artikel 18.

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

Deze betalingsaanvraag zal per gewone post worden toegezonden.

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

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

Artikel 19.

In geval van vertraging in de betaling, wordt van nu af aan uitdrukkelijk overeengekomen dat het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder voorafgaande in gebrekestelling, ten voordele van BBC een intrest zal opbrengen ten belope van achttien ten honderd per jaar, vanaf de datum van opeisbaarheid tot aan de betaling. Voor de berekening van deze intrest wordt iedere begonnen maand als een volledige maand aangerekend.

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

Verder wordt de termijn van voltooiing verlengd met een aantal werkdagen dat tweemaal zo groot is als de termijn waarmede de betaling van de verschuldigde bedragen werd verlengd. Hetzelfde geldt wanneer de koper de keuze der afwerkmaterialen niet uitvoert binnen de termijn die hiervoor door BBC wordt gesteld.

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

Artikel 20.

Ingeval van niet-betaling kan BBC vijftien dagen na de in gebreke stelling per aangetekende brief, naar keuze langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen vorderen of voor de rechter de ontbinding van de overeenkomst vorderen te laste van de koper.

Artikel 21.

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

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

Artikel 22.

De vervaldagen der betalingschijven komen overeen met de verschillende in de verkoopovereenkomst bepaalde voltooiingsstadia.

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

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

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

Artikel 23.

Alle betaling aan BBC dienen te worden gedaan in wettelijke gangbare munt of door storting op zijn post- of bankrekening. In de beide laatste gevallen geldt het ontvangstbewijs van de post of het ontvangstbewijs van de bank als volledige en definitieve kwitantie voor de koper.

Artikel 24.

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

Artikel 25. –

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

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

3) In geval van tekortkoming aan bovenstaande verplichtingen en aan de verplichtingen voortvloeiende uit de onderhandse verkoopovereenkomst, heeft BBC het recht de

werkzaamheden onmiddellijk stop te zetten en de gerechtelijke ontbinding te vorderen van de verkoopcompromis ten laste van de koper.

BBC zal in dergelijk geval tevens het recht hebben om van de koper schadevergoedingen en de intresten te vorderen welke forfaitair en onverminderbaar voorzien zijn in gezegde verkoopcompromis.

III. – Aanvaarding der werken.

A. Aanvaarding der privatieve delen.

Artikel 26. –

a) De koper wordt geacht de werkzaamheden aan zijn privaat lot te volgen of te laten volgen; hij heeft de verplichting ieder voorbehoud dat hij in loop van de verwerking der materialen eventueel zou kunnen laten gelden met betrekking tot de gebruikte materialen of de toegepaste technieken, onmiddellijk ter kennis te brengen aan BBC.

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

Artikel 27.

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

B. Aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

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

Artikel 28.- Wijzigingen aan de constructies.

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

Deze wijzigingen kunnen onder andere bestaan uit bijvoorbeeld :

a) het oprichten van één of meer verdiepingen (of gedeelte van verdiepingen) dan op de hieraan gehechte plannen voorzien;

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

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

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

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

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

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

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

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

j) het tot stand brengen, op gelijk welk ogenblik en op gelijk welk niveau, van verbindingen met gebuureigendommen, om verbindingen tot stand te brengen tussen woonruimten van deze gebouwen, hetzij om een passage tot stand te brengen voor voetgangers of voertuigen tussen parkings in één van beide gebouwen geïnstalleerd.

Deze opsomming is niet limitatief. In geen geval mag de stabiliteit van het gebouw in gevaar worden gebracht.

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

l) in het algemeen alle andere wijzigingen die nodig of opportuun mochten blijken, dit in voordeel van de mede-eigenaars van BBC of van de geburen.

BBC kan van de hierbovenvermelde rechten gebruik maken, hetzij op eigen initiatief, hetzij op aanvraag van een koper. De wijzigingen waarvan sprake sub a), b) en c) hierboven kunnen echter slechts doorgevoerd worden voor het beëindigen van de werken en de aanvaarding der gemeenschappelijke delen.

Artikel 29.

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

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

b) ingeval een wijziging zal worden doorgevoerd zoals voorzien onder artikel 28 d), het zogenaamde accordeon-systeem, waardoor een privaatief lot of een gedeelte hiervan wordt gehecht aan een aanpalend privaatief lot (naastliggend of onder – of bovenliggend) dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen in verhouding tot de samengevoegde privaatieve oppervlakte.

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

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

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

Artikel 30.

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

Artikel 31.

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

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

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

Voor elk verzuim aan deze verplichtingen zal door de koper individueel een forfaitaire en onverminderbare schadeloosstelling verschuldigd zijn aan BBC van honderd duizend frank. Deze schadevergoeding is eisbaar van rechtswege en zonder dat enige voorafgaandelijke in morastelling nodig zij, dit zonder achter afbreuk te doen aan alle andere rechten en vorderingen die BBC zou kunnen laten gelden om de in gebreke blijvende verkrijger te dwingen zijn verplichtingen na te komen.

Artikel 32. – Publiciteit

A. Publiciteit op het dak.

BBC behoudt zich het recht voor om, in zijn uitsluitend voordeel en zonder enige vergoeding, gedurende een periode van vijftig jaar, te rekenen vanaf het onder dak brengen van het gebouw, van ditzelfde dak gebruik te maken voor publicitaire doeleinden, door het aanbrengen van lichtreclames, draadleidingen, meters enzovoort.

De installatie en onderhoudskosten, eventuele verzekeringspremies, alle vloeiende taksen en belastingen en in 't algemeen alle onkosten voortvloeiende uit deze publiciteit, zijn ten laste van BBC.

BBC zal gedurende de ganse hierboven vermelde periode op ieder ogenblik toegang hebben tot het dak.

De voordelen en lasten verbonden aan onderhavig beding kunnen door BBC worden afgestaan aan gelijk welke fysieke of morele persoon van zijn keuze.

B. Publiciteit van BBC.

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag BBC iedere publiciteit voeren die hij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door hem gebouwde privatieven en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken, enz. al dan niet verlicht, en zonder enige beperking noch wat betreft hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikte materialen.

Deze publiciteit mag uitgeoefend worden, hetzij op het gebouw en zijn afsluitingen.

C. Publiciteit van aannemers en leveranciers.

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

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

Artikel 33.

BBC beslist soeverein over de wijze waarop het gebouw zal uitgerust worden met het oog op de captatie van radio- en televisieprogramma's.

Te dien einde verlenen de kopers dan ook onwederroepelijk mandaat aan BBC teneinde met de maatschappijen voor teledistributie of met bedrijven gespecialiseerd in het plaatsen van antennes overeenkomsten af te sluiten met het oog op bovenbedoelde uitrusting van het gebouw.

Aan de overeenkomsten door BBC afgesloten in uitvoering van de bovenvermelde onwederroepelijke volmacht zal door de gemeenschap der eigenaars slechts wijziging kunnen gebracht worden mits het unaniem akkoord van alle mede-eigenaars die onverdeelde eenheden in het gebouw bezitten, vastgesteld in een authentieke aanvullende basisakte.

Elke mede-eigenaar verbindt er zich verder hoofdelijk en ondeelbaar toe om BBC te vrijwaren voor elke aanspraak vanwege de teledistributiemaatschappij of het antenneplaatsingsbedrijf uit hoofde van het niet naleven door de gemeenschap der eigenaars van de overeenkomsten door BBC met voornoemde maatschappijen of bedrijven afgesloten.

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

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

Ingeval BBC zou besluiten tot de plaatsing van een radio- en televisieantenne, gelden volgende regels :

A. Er is slechts één radio en televisieantenne toegelaten voor het gebouw. Deze antenne zal geplaatst worden ofwel door BBC ofwel door een gespecialiseerde firma door hem gekozen.

De installatiekosten van deze antenne en de kosten van aansluiting van de diverse particuliere loten zijn niet begrepen in de verkrijging en zullen dus het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke afrekening die rechtstreeks door de installateur kan opgevorderd worden aan iedere koper.

B. BBC of de installateur heeft het recht – zelfs na aanvaarding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw – naastliggende gebouwen op deze antenne aan te sluiten, indien zij zouden gehinderd worden in de normale ontvangst van radio- en televisieuitzendingen door het feit van het oprichten van het gebouw, voorwerp van onderhavige akte.

In dergelijk geval zijn alle kosten van aansluiting ten laste van de eigenaars van het gebouw dat de aansluiting vraagt. De eigenaars van dit gebouw zouden bovendien verplicht zijn tussen te komen in het onderhoud, de verzekering en de herstelling of andere van de antenne en haar bijhorigheden, en dit in verhouding te bepalen door BBC ofwel door de syndicus van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige basisakte.

Te dien einde geven de kopers onwederroepelijk mandaat aan BBC of aan de syndicus van het gebouw om alle mogelijke overeenkomsten af te sluiten.

C. Er wordt eveneens bedongen dat de antenne die geplaatst wordt op het gebouw waarvan hier sprake, eveneens kan aangewend worden voor de bediening van een gebouw dat de aannemer op een aanpalend pand zou oprichten.

In dergelijk geval zijn de aansluitingskosten alsmede de kosten van aanpassing van de installatie volledig ten laste van de mede-eigenaars van het aanpalend gebouw.

De onderhoudskosten, verzekeringskosten, herstellingskosten en andere, zullen echter tussen de twee gebouwen verdeeld worden in verhouding tot de particuliere bebouwde oppervlakte.

De verdeling van het deel dat ten laste valt van elk gebouw afzonderlijk zal alsdan verdeeld worden in verhouding tot het aantal appartementen per gebouw.

BBC kan ook de plaatsing van radio- en teledistributie overlaten aan elk der eigenaars die in hun appartement of studio over de wachtleidingen beschikken.

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

Artikel 34 – Liften.

De installatie van de lift is voorzien voor de bediening van de kelder, het gelijkvloers en de hogergelegen verdiepingen.

Alle onkosten in verband met de lift worden verdeeld volgens het aantal eenheden in de gemene delen der particulieren op de verdiepingen.

Artikel 35. - Brandvoorzorgsmaatregelen – Maatregelen tegen luchtverontreiniging - Veiligheid.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere welkdanige apparatuur zou opleggen, dan heeft BBC het recht om de nodige overeenkomsten terzake af te sluiten met het oog op het voldoen van deze verplichting. De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden zijn deze

overeenkomsten over te nemen en de kosten die eruit voortvloeien te dragen: namelijk aankoop- of huurprijs, plaatsings- en onderhoudskosten enzovoort en dit ten belope van de eenheden die zij bezitten in de gemene delen.

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

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

De kosten terzake zullen gedragen worden pro rata der eenheden in de gemene delen die elke mede-eigenaar bezit.

Artikel 36. – Open haarden.

Behoudens andersluidende overeenkomsten in onderhandse akten, zijn open haarden niet begrepen in het aannemingscontract en mogen enkel gebouwd worden door firma's door BBC aangenomen.

De plaatsing en het gebruik van open haarden geschiedt echter op exclusieve risico en verantwoordelijkheid van de eigenaars en/of bewoners der privatieve loten.

De bewoners van de hoogste verdieping van het gebouw mogen een open haard installeren, maar dit onder hun uitsluitende verantwoordelijkheid.

De gebruikers van open haarden dienen zich in ieder geval te schikken naar de dwingende wetsbepalingen en overheidsbesluiten op de strijd tegen de luchtverontreiniging met betrekking tot de instelling van bijzondere beschermde zones tegen de luchtbevuiling.

Artikel 37.- Garages – parkings

Er zijn geen garages of parkings voorzien in het gebouw.

Artikel 38. – Privatieve meters.

a) Het plaatsen van de hoofdafsluitingen voor water, en elektriciteit in het gebouw zijn ten laste van BBC.

b) BBC heeft het recht individuele meters te voorzien en zal ten dien einde aankoopcontracten of huurovereenkomsten met inbegrip van onderhoud kunnen afsluiten.

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

Voor wat betreft de intekening van de abonnementen, kan het eerste verzoek door BBC worden gedaan.

AFDELING IV – ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I – Uiteenzetting

Artikel 1

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

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

Artikel 1bis

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS (art. 577-5 B.W.)

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie d'Artagnan**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

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

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT ((art. 577-9 B.W.)

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

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

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

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

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

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Tegenstelbaarheid (art. 577-10 B.W.).

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

Ontbinding van de vereniging (art. 577-12 en 13 B.W.).

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel. De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

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

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

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Deze akte zal omvatten :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

HOOFDSTUK II – Statuut van het gebouw

Artikel 2 – Principes

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

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

Elk privaatief gedeelte wordt in onderhavig reglement “lot” genoemd.

Artikel 3 – Privatieve loten zonder eenheden in de gemene delen.

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

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

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

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

Artikel 4 – Privatieve zaken

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

Artikel 5 – Gemeenschappelijke zaken

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

HOOFDSTUK III – Uitoefening der eigendomsrechten

Artikel 6 – Werkzaamheden aan de privatieve loten

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

Het wordt de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen te wijzigen vanaf de openbare weg of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zichtbaar zijn.

Dit geldt voor de kozijnen van de vensters, de luiken en zonneblinden, de ruiten in de gevel en de deuren op de overlopen welke via de gangen en gemeenschappelijke overlopen toegang tot de loten verlenen.

Artikel 7 – Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke zaken

Het wordt de mede-eigenaars verboden wijzigingen in de constructie of het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen, verbeteringen vormen. De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 8 – Verdeling van de privatieve loten

Het wordt alle mede-eigenaars, behalve aan deze op de benedenverdieping, verboden een lot te verdelen, behoudens het recht voor BBC de privatieve loten die zijn eigendom zouden gebleven zijn, te verdelen zoals dit hem goedgeeft.

Het wordt iedere mede-eigenaar, die twee of verschillende loten zou hebben samengevoegd, toegestaan deze te verdelen ten einde deze in hun oorspronkelijke toestand terug te brengen.

Artikel 9 – Bestemming van de privatieve loten

a) het privaat op het gelijkvloers mag bestemd worden voor woonfunctie, vrij beroep, commerciële uitbating en beroepsactiviteiten welke met de standing van het gebouw verenigbaar zijn en voor zaken waarin normale luxe-artikelen worden verkocht met uitsluiting van dierenarts en alle inrichtingen welke gevaarlijk, hinderlijk of ongezond zijn.

Deze eventuele bewoningen hebben het aanbrengen van bijkomende installaties tot gevolg welke hiervoor nodig zijn.

Er wordt evenwel bedongen dat ingeval op de benedenverdieping, winkels, vitrines, verkoopkantoren of andere worden geïnstalleerd, de inrichting hiervan steeds van goede smaak moet getuigen ten einde de standing van het gebouw te kunnen handhaven.

Op de benedenverdieping is de uitbating van restaurant-brasserie, tearoom eveneens toegelaten. De uitbaters der commerciële ruimten zullen in ieder geval alle nodige voorzorgsmaatregelen dienen te treffen op hun eigen kosten, om de andere inwoners van het gebouw niet te storen.

Ten dien einde zullen zij gehouden zijn :

- speciale afdoende isolatie aan te brengen.
- de eventuele kleine motoren voorzien van geluidsdempers en monteren op voeten bestaande uit geluidsdempende materialen.
- het aanbrengen van efficiënte afzuigers om hinderende reuken uit te sluiten.
- alleen kleine motoren voor koeling, ijsbereiding en patisserie zijn toegelaten.
- alleen gedempte muziek wordt toegelaten. Jazz-band, vocale ensembles, orkesten en juke-box zijn verboden, zelfs op de zone voor terrassen.

Deze bepalingen zijn toepasselijk zowel op de uitbating in het gebouw als op de uitbatingen op terrassen. Het is verboden aan de uitbater van het commercieel gelijkvloers de eventuele terrassen onder te verhuren.

Bij vaststelling van overtredingen kan per overtreding een vergoeding van vijf en twintigduizend frank gevorderd worden ten gunste van de gemeenschap der mede-eigenaars. Iedere inbreuk zal geldig kunnen vastgesteld worden door de syndicus en twee getuigen of door een deurwaarder.

De kosten van vaststelling vallen ten laste van de overtreder.

De inrichting en/of uitbating van fietsenverhuring, lunaparken, frituren en snack-bars is verboden.

b) de appartementen op de verdiepingen worden enkel gereserveerd voor woonfunctie.

Artikel 10 – Verhuring

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

Het verhuren van gedeelten van loten is verboden. Een berging of een andere aanhorigheid mogen eventueel onafhankelijk van het lot waarvan zij een onderdeel vormen, worden verhuurd, doch op voorwaarde dat de verhuring wordt gedaan ten voordele van een bewoner van het gebouw.

Artikel 11

Ingeval van verhuring aan de hand van een schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst, wordt de huurder geacht kennis genomen te hebben van onderhavige bepalingen alsmede van alle door de algemene vergadering genomen beslissingen en deze aanvaard te hebben. Hij verplicht zich ertoe zich naar alle bepalingen welke hierin voorkomen te schikken alsmede naar alle beslissingen welke later door de algemene vergadering zouden worden getroffen. De verhuurder verbindt er zich toe zijn huurder kennis te geven van al deze beschikkingen.

De syndicus heeft enkel met de mede-eigenaars een juridische band.

Artikel 12 – Bewoning van het gebouw

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

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

A. Versiering ramen en balkons.

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

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

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

Alle welkdanige affichage, zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van het betrokken pand beogen, is verboden.

Uitzondering wordt echter gemaakt voor publicitaire affichage op de commerciële privatieven van het gelijkvloers.

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

B. Verwarming van de appartementen.

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

Mocht een eigenaar aan deze verplichting tekort schieten, dan kan de syndicus de in gebreke gebleven eigenaar een bijdrage opleggen voor rekening van de gemeenschap, bepaald op dertig ten honderd van het gemiddeld verbruik van een appartement van hetzelfde type.

C. Geluidsisolatie der privatieve loten.

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

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

D. Naamplaten en aanplakbrieven.

De eigenaars alsmede de beoefenaar van een vrij beroep zijn gemachtigd een luxe plaat van ten hoogste dertig op twintig centimeter op de voorgevel aan te brengen volgens de richtlijnen van de syndicus inzake eenvormigheid, kleur en plaats. Deze plaat kan in de inkomhall en lift worden aangebracht en dit op een plaats te bepalen door de Gemeenschap.

Ingeval van te koop of te huur stellen van een privaat eigendom, zullen aanplakbrieven, die de te koop of de te huurstelling aankondigen, kunnen aangebracht worden aan de ramen van het desbetreffend eigendom.

Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk op de gevel van het gelijkvloers vlak naast de algemene inkom of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijk aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval houdt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen en de plaats te bepalen waar zij zullen mogen aangebracht worden.

E. Lichtreclames en publiciteit aan voorgevel en ramen.

a) In principe zal geen enkele lichtreclame en publiciteit geduld worden op de voorgevel en aan de ramen van het gebouw, behoudens hetgeen onder b hierna bepaald is bepaald.

b) Aan de binnenzijde van de ramen op het gelijkvloers zal nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

De eigenaars of huurders van de commerciële privatieven op het gelijkvloers mogen over de breedte van hun pand boven de vensters en onder het balkon of loggia van de eerste verdieping lichtreclame aanbrengen.

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

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

d) Zolang BBC echter eigenaar is van eenheden in het gebouw, zal hij op soevereine wijze afwijkingen kunnen toestaan op de hierboven vastgestelde regels.

F. Toegang tot de privatieve loten.

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang tot zijn privaat lot verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat lot ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privatieve loten of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

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

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

G. Dak.

De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privaatieve elementen die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in voordeel van alle privaatieve elementen in het gebouw als in voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van overgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het onderhoud van het terras zelf is ten laste van de gebruikers. De privaatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuis, noodzaak of ramp.

H. Huisdieren

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

HOOFDSTUK IV – BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

AFDELING I – Algemene vergadering van mede-eigenaars

Artikel 13 – Principe

De algemene vergadering neemt besluiten inzake de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars in het gebouw.

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

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

Artikel 14 – Samenstelling van de vergadering (art. 577-6 §1. B.W.)

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal,

vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 15 - Bijeenroeping algemene vergaderingen (art. 577-6 §3 en §4. B.W.)

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in artikel 16 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 16 – Tijdstip waarop de algemene vergadering bijeenkomt (art. 577-4 §1. 5°B.W.)

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand oktober.

Artikel 17 – Buitengewone algemene vergadering (art. 577-6 §2. B.W.)

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 16 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 18 – Bureau van de vergadering – Stemrecht op de vergaderingen -

Vertegenwoordiging.

A. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris te benoemen. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten (art. 577-6 §5 B.W.).

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

B. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen (art. 577-6 §6. B.W.).

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering (art. 577-6 §7. B.W.).

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd (art. 577-6 §9. B.W.).

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 19 – Quorum – Meerderheidsvereisten.

A. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn (art. 577-6 §5. B.W.).

B. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreckte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen (art. 577-6 §8. B.W.).

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen** (art. 577-7 §1. 1° B.W.):

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

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen** (art. 577-7 §1. 2° B.W.):

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars** (art. 577-7 §3. B.W.):

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 20 – Bevoegdheid van de algemene vergadering - Notulen van de algemene vergaderingen - Mededeling – Tegenwerpelijkheid (art. 577-10 B.W.).

A. De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

B. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers (art. 577-6 §10. B.W.).

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op (art. 577-6 §11. B.W.).

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte (art. 577-6 §12. B.W.).

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

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

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

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

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

AFDELING II – DE SYNDICUS – DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 21 - Algemene opdracht van de syndicus.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 22 – Benoeming – Beëindiging – Bekendmaking (art. 577-8 §1, §2, § 6 en §7 B.W.)

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere

belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 23 – Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom (art. 577-8/1 B.W.)

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom (art. 577-8 §8 B.W.).

Artikel 24 – Opdrachten van de syndicus (art. 577-8 §4 B.W.)

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onder-

richtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op

het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden (art. 577-8 §5 B.W.).

AFDELING III – Boekhouding

Artikel 25 – Gemeenschappelijke lasten

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

a) het onderhoud, gebruik, herstel, de hernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

b) de werkvrouw, zoals loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, alsmede de last van de voordelen in natura in zoverre hiertoe door de algemene vergadering wordt besloten; BBC behoudt zich het recht voor de eerste werkvrouw aan te werven en haar loon te bepalen.

c) de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud van het gemeenschappelijk meubilair, zoals vloerkleden, hanglampen, muurlampen, plafondlampen en al het materiaal bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (boenmachine, stofzuiger, grasmaaimachine, vuilnisemmers, enzovoort);

d) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars;

e) de gerechtskosten waarbij de gemeenschap is betrokken en inzonderheid de kosten ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt werden ter inning van de gemeenschappelijke lasten;

f) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingkohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten;

g) de bezoldiging van de syndicus en eventueel de leden van de raad van mede-eigendom en de administratieve kosten.

h) één of andere dienst of één of andere installatie die, hoewel deze ter beschikking van alle eigenaars werd gesteld, min of meer frequent door één van hen zou kunnen worden gebruikt;

i) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten, de bedragen welke door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie de in artikel 34 beschreven maatregelen worden toegepast.

Artikel 26. – Verdeling van de lasten

a) Behoudens afwijking, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen alle mede-eigenaars verdeeld in evenredigheid met hun respectievelijke eenheden in de gemeenschappelijke delen.

b) Ingeval het gebouw, voorwerp van deze basisakte, een dubbel stelsel van eenheden zou bezitten, met name eenheden in de grond en eenheden in de constructies, zullen voor het berekenen der lasten steeds de eenheden in de constructies in aanmerking komen bij uitsluiting van deze in de grond.

c) Zo het blijkt dat, ingevolge een materiële vergissing, de kwotiteiten moeten aangepast worden, maar dit alleen in verband met de beheerslasten, mag BBC in een bijkomende basisakte soeverein een nieuwe verdeling der kwotiteiten bepalen, alleen bestemd tot de verdeling van bovenvermelde lasten.

d) De eigenaar van het commercieel gelijkvloers dient enkel tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten voor wat betreft de verzekeringen en het dak.

Evenwel dient hij het voetpad voor zijn pand te onderhouden.

Alle onderhouds-herstellingen of vernieuwingskosten betreffende het gelijkvloers, zijn zowel binnen als buiten, uitsluitend ten laste van de eigenaar van het commercieel gelijkvloers.

De bepalingen onder d kunnen niet gewijzigd worden zonder het akkoord van de eigenaar van het commercieel gelijkvloers.

Artikel 27.

De installatie van centrale verwarming en warmwaterbedeling is individueel voorzien voor elk appartement.

De bewoners van privatieven zullen steeds hun privaat moeten verwarmen op een temperatuur van minimum tien graden (10 °C) onder meer om vorstschade en de eraan verbonden waterschade te voorkomen.

Artikel 28.

Inwerkingtreding van het stelsel van mede-eigendom wat betreft de gemeenschappelijke lasten.

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

Artikel 29.

Voor het houden der boekhouding van het gebouw zal de syndicus een bankrekening openen. Deze rekening is bestemd om alle kosten, lasten en uitgaven te betalen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen en om alle inkomsten te boeken. Alle geldverhandelingen zullen uitsluitend langs deze rekening gebeuren. Ieder jaar tijdens een periode van veertien dagen voorafgaande aan de gewone algemene vergadering, en zulks telkens op dinsdag en vrijdag van veertien tot zeventien uur, dient de syndicus zijn rekeningen, met de bewijsstukken ter staving, ter beschikking te stellen van alle mede-eigenaars die hiervan alsdan kennis kunnen komen nemen zonder echter de documenten te mogen verplaatsen.

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

Artikel 30 – Provisies.

Ter dekking van de lopende uitgaven zal iedere eigenaar van een privaat lot een provisie dienen te storten die wordt bepaald op vijftig frank – 50 F. – te vermenigvuldigen met het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen dat aan de verschillende private loten wordt toebedeeld, onder voorbehoud van het recht voor de syndicus om de permanente provisie aan te passen in functie van de evolutie der kosten.

BBC zal er zich mee gelasten deze permanente provisie op te vragen aan de verkrijgers van private loten teneinde een werkingsfonds samen te stellen. Hij zal dit fonds overdragen aan de syndicus van het gebouw.

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

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

Artikel 31 – Bijzonder reservefonds

De algemene vergadering kan beslissen voor de vorming van een bijzonder reservefonds dat aan iedere eigenaar door de syndicus een bepaald bedrag wordt gevorderd. De opvraging gebeurt samen met de opvoering der kosten.

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

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

Artikel 32 – Betaling van afrekeningen en algemene kosten

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

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

Deze schadevergoeding wordt van rechtswege gebracht op honderd frank per dag te rekenen vanaf de tiende dag volgend op de datum van neerlegging ter post van het aangetekend schrijven hem door de syndicus toegestuurd voor het opeisen van de storting of het voorschot en tevens dienen als ingebrekestelling tot en met de dag van de volledige betaling. Deze schadevergoedingen zullen gevoegd worden, en deel uitmaken van het reservefonds.

De in gebreke gebleven mede-eigenaar zal, onverminderd de opgelopen schadevergoeding per dag vertraging zoals hierboven is gezegd, kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaastig van de syndicus, handelende in naam van alle andere mede-eigenaars, de syndicus een contractuele en onherroepelijke volmacht hebbende zolang hij in functie is.

Artikel 33 – Inning van de gemeenschappelijke lasten

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

a) de in gebreke zijnde mede-eigenaar te dagvaarden ter betaling van de verschuldigde bedragen;

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

Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.

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

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

Artikel 33bis – Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (art. 577-8/2 B.W.).

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

Artikel 34 – Overdracht van een kavel (art. 577-11 B.W.).

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 35 – Gemeenschappelijke ontvangsten

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

HOOFDSTUK V. – WERKZAAMHEDEN.

Artikel 36.

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

- a) noodzakelijk en dringende werkzaamheden : tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan, door de syndicus ambtshalve besloten.
- b) noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden : tot deze werkzaamheden, kan hiertoe slechts worden besloten in toepassing van een beraadslaging van de algemene vergadering welke bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen beslist.
- c) werkzaamheden inzake verbouwing, wijziging of verbetering van de gemeenschappelijke gedeelten of installaties : tot deze werkzaamheden mag slechts worden besloten in toepassing van een beraadslaging van de algemene vergadering welke bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen beslist.

Artikel 37.

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

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

HOOFDSTUK VI. – HUISHOUELIJK REGLEMENT.

Artikel 38.

Onderhavig reglement van mede-eigendom kan worden aangevuld door een huishoudelijk reglement of speciale reglementen welke door de algemene vergadering, die bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen beslist, werden vastgesteld.

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

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

Ingeval van overtreding van deze reglementen, alsmede ingeval van overtreding van een bepaling van onderhavig reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst

te verbreken, één en ander onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe aanleiding aanwezig is.

HOOFDSTUK VII. – ANTENNES – RADIO – TELEVISIE.

Artikel 39.

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

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

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

HOOFDSTUK VIII. APPARATUUR VOOR DE BRANDBEVEILIGING EN TEGEN DE LUCHTVERONTREINIGING.

Artikel 40.

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

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

HOOFDSTUK IX. – VERZEKERINGEN.

I. Algemeenheden

Artikel 41.

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

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

De gemeenschap van mede-eigenaars is er toe gehouden de aldus onderschreven verzekeringen voort te zetten en er de premies van te betalen vanaf hun eisbaarheid, zonder gelijk welke tussenkomst van BBC.

II. Opsomming van de verzekeringen

A. Verzekeringen van het gebouw

Artikel 42 : Brand

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

- brand;
- gebruiksverlies na brand;
- verhaal van geburen en/of van medebewoners;
- verhaal der huurders;
- elektrische risico's;

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

Artikel 43 – Waterschade

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

B. Verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid

Artikel 44

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaar of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen :

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

C. Verzekeringen tegen arbeidsongevallen

Artikel 45 – Wetsverzekering

Er moet een verzekering onderschreven worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

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

Artikel 46

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

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

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

Artikel 47

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

Artikel 48

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de gemeenschap der huidige en toekomstig eigenaars van het gebouw. De ondergetekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de gemeenschap maar elke mede-eigenaar zal er op zijn kosten een volledig afschrift van krijgen.

Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaandelijke beraadslaging van de algemene vergadering, vertegenwoordigt de syndicus van ambtshalve al de mede-eigenaars gemeenschappelijk.

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

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

Artikel 49

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

Artikel 50

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

a) aanvullende kapitalen, hetzij omdat die mede-eigenaar meent dat de kapitalen te laag zijn zoals de algemene vergadering ze heeft bepaald, hetzij omdat hij verbeteringen aan zijn goede heeft aangebracht.

b) gevaren die door de Algemene Vergadering niet weerhouden werden.

In zulke gevallen heeft alleen de mede-eigenaar recht op de uitkeringen die plaats vinden ten gevolge de aanvullende verzekering.

Artikel 51.

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

IV. Verzwaring van risico's

Artikel 52.

Iedere mede-eigenaars die vanwege een persoonlijke reden, vanwege een reden eigen aan hen voor wie hij instaat of vanwege een reden eigen aan degene die hetzij tegen betaling, hetzij gratis zijn goed betreft, de aanleiding ertoe is dat er een verzekeringstarief wordt toegepast dat hoger is dan het tarief dat zou toegepast zijn ware er niet zijn persoonlijke reden geweest, of reden eigen aan hen voor wie hij instaat of eigen aan degene die zijn goed betreft, zal alleen de verhogingen van premie en de stijging der verzekeringskosten dragen die er het gevolg van zijn, in verband met de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel volgens artikelen 42 en 43 supra.

Artikel 53.

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

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

Hij wordt ontheven van hoegenaamd alle pleegvormen.

Artikel 54.

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

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

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

V. Rampen en betaling schadevergoedingen

Artikel 55

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

Artikel 56.

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

Artikel 57.

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

Artikel 58.

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

Artikel 59.

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

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

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

Artikel 60.

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

VI. Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw

Artikel 61.

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

Artikel 62.

Iedere mede-eigenaar deelt in de onkosten van wederopbouw van de gemene delen in verhouding met zijn kwotiteiten in gezegde gemene delen.

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

Artikel 63.

De gemeenschap heeft het recht diegene die aan zijn verplichtingen te kort schiet, bij alle rechtsmiddelen te dwingen tot de betaling van zijn aandeel in de wederopbouwkosten.

Artikel 64.

Bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen mag de algemene vergadering beslissen hetzij dat het gebouw niet zal heropgericht worden, hetzij dat het zal heropgericht worden volgens andere plannen. Zij mag ook beslissen dat de wederopbouw op een ander grondstuk zal geschieden.

De mede-eigenaar op wiens appartement een hypotheek ingeschreven staat, wordt steeds aanzien als “aanwezig of vertegenwoordigd” en wordt steeds aanzien voor de wederopbouw te stemmen tenzij de algemene vergadering het bewijs levert van handlichting der hypotheek

of de toestemming van zijn hypothecaire schuldeiser voorlegt dat hij tegen de wederopbouw mag stemmen.

Artikel 65.

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

VII. Mandaat verleend aan de syndicus

Artikel 66.

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

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

HOOFDSTUK X – ONVOORZIENE.

Artikel 67.

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

HOOFDSTUK XI – GESCHILLEN.

Artikel 68.

Alle geschillen met uitsluiting van die welke van de rechter in kortgeding afhangen, met betrekking tot de verklaring, rechtsgeldig en/of de tenuitvoerlegging van onderhavig reglement, worden voorgelegd aan de algemene vergadering welke bij eenvoudige meerderheid der stemmen beslist. Indien de partijen zich niet aan de beslissing van de algemene vergadering binnen de eventueel opgelegde termijn onderwerpen, wordt het geschil alsdan aan de bevoegde rechtbanken voorgelegd.

HOOFDSTUK XII – KEUZE VAN WOONPLAATS.

Artikel 69.

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

HOOFDSTUK XIII – WIJZIGING ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 70.

Opgeheven.

BIJVOEGSEL III

I. Beschrijving van het appartementsgebouw.

RESIDENTIE D'ARTAGNAN
Koning Ridderdijk – hoek Meeuwenlaan
MIDDELKERKE – WESTENDE

De residentie d'Artagnan omvat een kelderverdieping, een gelijkvloers, negen verdiepingen en een technische verdieping.

De privatieve en gemeenschappelijke delen worden omschreven als volgt :

KELDERVERDIEPING

A/ Gemene delen : trapzalen, gangen, berging voor surfplanken, liftkoker, lokaal voor tellers, en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

B/ Privatieve delen : twintig kelders genummerd K1 tot en met K20 zonder eenheden in de gemene delen.

GELIJKVLOERS

A/ Gemene delen : sas, inkomhall, liftkoker, trapzaal, trap van koertje naar kelder en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en of nut.

B/ Privatieve delen : Een commercieel pand omvattende

a/ in privatieve en exclusieve eigendom : een winkelruimte aan de hoek van de Meeuwenlaan en de Koning Ridderdijk en achteraan het gebouw, gescheiden van de winkelruimte door de inkomhall voor de appartementen, een atelier (op plan aangeduid als atelier-winkel) met douche en WC, toegankelijk langs de inkomhall van de appartementen en het privaat genot van een koertje achter het atelier.

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vier en negentig (94) eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

VERDIEPINGEN EEN TOT EN MET NEGEN.

A/ Gemene delen : traphall, liftkoker, en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik of nut.

B/ Privatieve delen : per verdieping één appartement type A (hoek Meeuwenlaan en Koning Ridderdijk) en één appartement type B rechts staande voor het gebouw.

De appartementen type A omvatten :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : hall, WC, slaapkamer met terras, eetplaats-leefruimte, keuken en badcel.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negen en dertig (39) eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

De appartementen type B omvatten :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : hall, eetplaats-leefruimte met terras aan voorgevel, keuken, berging, WC, badcel, twee slaapkamers en terras aan de achtergevel.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zes en vijftig (56) eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

TECHNISCHE VERDIEPING

A/ Gemene delen : traphall, liftkoker, machinekamer lift en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik of nut.

B/ Privatieve delen : één appartement omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom : keuken, leefruimte, badcel, bergplaats, twee slaapkamers, terras aan de voorgevel, terras achteraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : één en vijftig (51) eenheden in de gemene delen, waaronder de grond.

II. VERDELINGSTABEL DER EENHEDEN IN DE GEMENE DELEN

Kelderverdieping :

20 kelders zonder eenheden

Gelijkvloers : commercieel pand met vier en negentig eenheden 94

Verdiepingen 1 tot en met 9 :

- Negen appartementen A met ieder negen en dertig eenheden (39)
samen : driehonderd één en vijftig eenheden 351

- negen appartementen B met ieder zes en vijftig eenheden (56)
samen : vijfhonderd en vier eenheden 504

Technische verdieping :

- Een appartement met één en vijftig eenheden 51

Totaal der eenheden in de gemene delen : 1000

III. Opmerkingen.

Het commercieel pand op het gelijkvloers is bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang over het koertje achteraan het atelier om toegang te geven tot de keldertrap.

Het is de eigenaar van het gelijkvloers toegelaten een scheiding te maken tussen het gedeelte van het koertje achter het atelier en de doorgang naar de keldertrap.

In dat geval zal de eigenaar enkel instaan voor het gedeelte van het koertje, waarvan hij het privaatief genot heeft.
