

STUDIE

van

NOTARIS

**Alain Van den Weghe**

*Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*

Opvolger van notaris

Jean De Boe

Houder der minuten van notaris Jan Troukens

1853 GRIMBERGEN (voorheen Strombeek-Bever)

Mutsaardplein 2A

Tel: 02/267.06.54 (55)

Fax 02/267.08.33

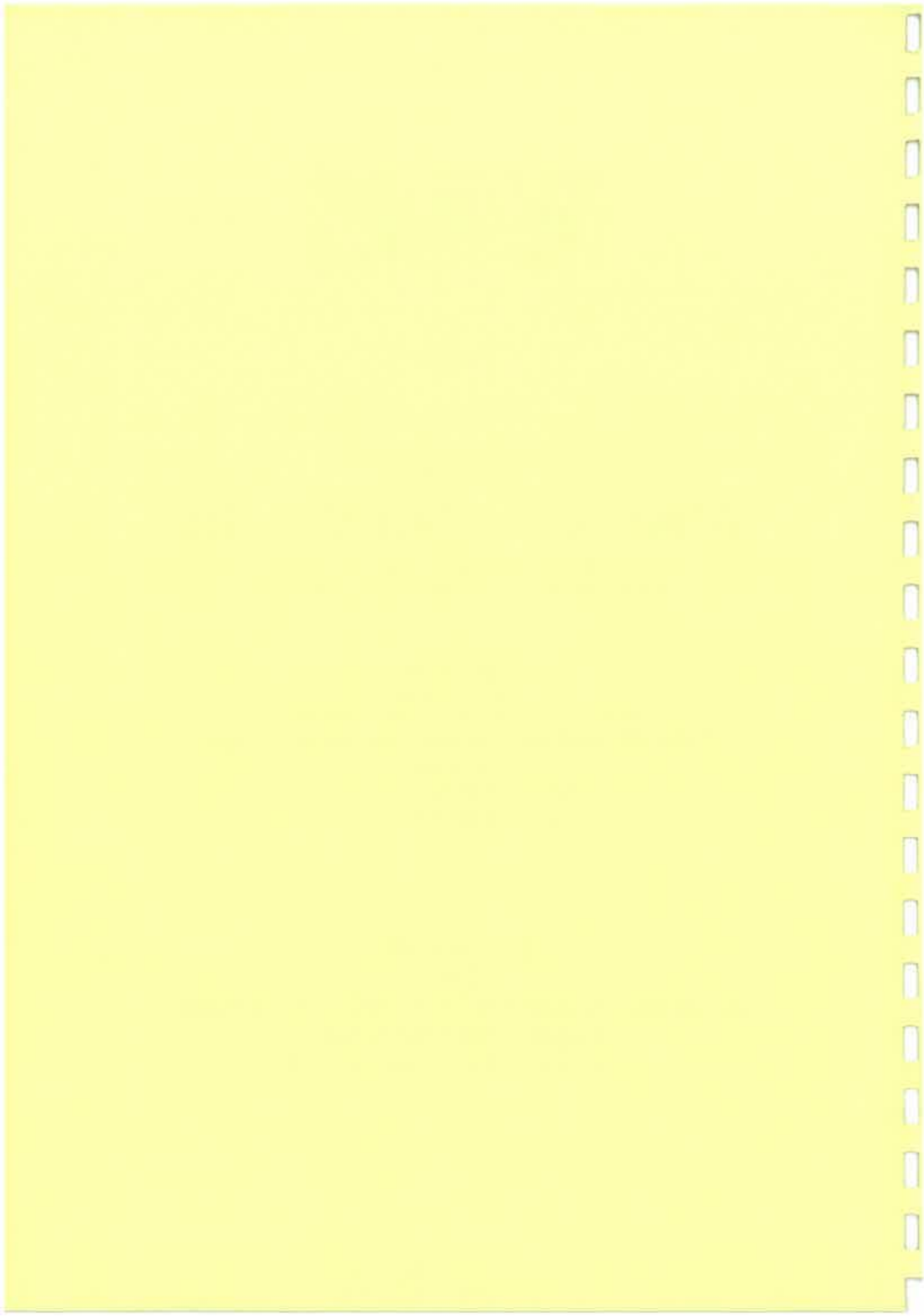
BASISAKTE

EN

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

**RESIDENTIE \*DELPHINE**

\*DE WANDSTRAAT - 1020 BRUSSEL



**Coördinatie van Basisakte**  
**"Residentie Delphine"**

Rep. nr.: 581

Dossier: 1330/5 - JS

HET JAAR TWEEDUIZEND EN EEN

Op zevenentwintig juni (basisakte)

Op twintig september (eerste wijziging)

Op negen november (tweede wijziging)

Voor Ons, Meester Alain Van den Weghe, notaris met standplaats te Strombeek-Bever (Grimbergen)

**IS VERSCHENEN:**

De naamloze vennootschap **"PROMOTION & BUILDING COMPANY"**, met zetel te Etterbeek (1040 Brussel), Nieuwelaan, 86, bus 8.

Ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 636.991 en bij de B.T.W. onder nummer 466.872.579.

Opggericht blijkens akte verleden voor notaris Van den Weghe, ondergetekend, op drie september negentienhonderd negenennegentig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, op vijftwentig september nadien, onder nummer 990925-476.

Alhier vertegenwoordigd door:

1. de naamloze vennootschap **"MAFAR"**, met zetel te 1050 Brussel, Louisalaan, 149 bus 24, ingeschreven in het handelsregister te Brussel onder het nummer 539.673 en bij de B.T.W. nummer BE 424.509.414, op haar beurt vertegenwoordigd door de Heer Marc ROELANDT, wonende te 8020 Oostkamp (Hertsberge) Beukendreef, 12 (identiteitskaart nr. 273 0044538 05) haar gedelegeerd bestuurder, tot deze functie benoemd bij beslissing van de raad van bestuur van veertien december negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig januari tweeduizend, onder nummer 20000128-109.

2. de naamloze vennootschap **"DANRO"**, met zetel te 9770 Kruishoutem, Wedekensdriesstraat, nummer 5, ingeschreven in het handelsregister te Oudenaarde onder het nummer 43.228 en bij de B.T.W. onder nummer 461.556.682, op haar beurt vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de Heer Hendrik Danneels, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9770 Kruishoutem, Wedekensdriesstraat, nummer 5, (identiteitskaart nummer 293 0011770 88), tot deze functie benoemd door de raad van bestuur gehouden onmiddellijk na haar oprichting verleden voor notaris Frank De Bucquoy, te Wevelgem op achttien september negentienhonderd zevenennegentig, en samen verschenen in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op tien oktober daarna onder nummer 971010-45, en hebbende alle machtiging ten einde dezer ingevolge de statuten.

Hierna genoemd de **"GRONDEIGENAAR"** en / of de **"PROMOTOR - BOUWHEER"**.

Welke comparante ons verzocht heeft, de bepaling van de wederzijdse rechten en plichten aangaande de horizontale verdeling met betrekking tot de op te richten gebouwen, hetzij de opstelling van de basisakte met het reglement van mede-eigendom van het appartementsgebouw met winkels, autoboxen en een sport complex, hierna uitvoeriger beschreven, overeenkomstig de mogelijkheden voorzien door artikel 577 - bis, ingevoegd bij de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikels 577 - 2 en volgende van het burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, ons uitgezet heeft wat volgt:

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING:**

De grondeigenaar, verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed, te weten:

**Stad BRUSSEL (tweede district - 18 de afdeling).**

Een perceel grond gelegen langsheen De Wandstraat, (waar voorheen de huizen nummers 217 en 231, thans gesloopt zich bevonden) gekadastraerd voorheen en thans onder de achttiende afdeling, sectie E, nummers 167/x/7, 167/b/10 en 167/E/10 met een totale oppervlakte van dertien aren vijftig centiaren (13 a 50 ca).

**OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

De vennootschap "Promotion & Building Company", is eigenares van voorschreven eigendom ingevolge volgende gebeurtenissen:

Deze eigendom hoorde toe met de thans gesloopen gebouwen :

\* deels aan de Vlaamse Gemeenschap, om het aangekocht te hebben .blijkens twee akten verleden voor de Heer Roger Wallyn, commissaris bij het tweede Aankoopcomité te Brussel , de eerste op dertig maart negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven ten derde kantore der hypothecken te Brussel zesentwintig april nadien, boek 9107 nummer 14 en de tweede op negenentwintig maart negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Brussel, op april nadien, boek 9110, nummer 15 ;

\* en deels aan de Belgisch Staat om deze verkregen te hebben, deels blijkens een administratieve akte verleden op éénendertig maart negentienhonderd éénentachtig voor de Heer Wallyn, voornoemd, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Brussel, op zeventien april nadien, boek 8812, nummer 14 en deels om het haar toegewezen te zijn geweest bij een proces-verbaal van definitieve toewijzing, gesloten door het ambt van notaris Marsel Knops, destijds te Brussel, op dertien januari negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Brussel, op zeventien maart nadien, boek 8828, nummer 2.

Krachtens de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van acht augustus negentienhonderd tachtig, gewijzigd door de Wet van acht augustus negentienhonderd achtentachtig, en in uitvoering van artikel 57, paragrafen één en vier, van de Bijzondere wet van zestien januari negentienhonderd negenentachtig betreffende de financiering van de Gemeenschappen en Gewesten werd het hiervoor beschreven goed van rechtswege overgedragen aan de Vlaamse Gemeenschap, vanaf één januari negentienhonderd negenentachtig.

Bij proces-verbaal van toewijzing, gehouden, ten verzoeken van De Vlaams Gemeenschap, Departement Algemene Zaken en Financiën, te Brussel, gesloten door de heer Filip Kets, Eerstaanwendend Inspecteur - Diensthooft, Commissaris bij het Tweede Comité tot aankoop te Brussel, op zevenentwintig mei negentienhonderd negenennegentig, gevolgd door een akte van betekening van twintig september negentienhonderd negenennegentig, werd voorschreven goed toegewezen aan de naamloze vennootschap "Mafar", voornoemd, gevolgd door een akte van commandsverklaring opgemaakt door zelfde ambtenaar, op twintig september negentienhonderd negenennegentig, waarbij de vennootschap "Mafar" verklaard heeft gezegde aankoop gedaan te hebben ten voordele van de naamloze vennootschap "Promotion & Building Company" comparante voornoemd. Deze akten werden overgeschreven ten derde kantore der hypothecken te Brussel, op vier november nadien, boek 13.138 nummer 1.

De verkrijgers van kavels die hierna zullen geschapen worden, zullen zich moeten vergenoegen met voorgaand bewijs van eigendom en zullen geen andere titels mogen eisen dan afschrift dezer.

**Erfdienstbaarheden.**

De grondeigenaar meldt, dat in zijn titel van eigendom, geen ander bepalingen vervat zijn omtrent enige conventionele erfdienstbaarheid en dat hij er zelf geen heeft doen ontstaan, behoudens deze hierna vermeld.

Het lastenkohier van zevenentwintig mei negentienhonderd negenennegentig, voorafgaand het proces-verbaal van definitieve toewijzing voormeld van zelfde datum, hiervoor aangehaald, meldt evenwel wat volgt, hierna letterlijk weergegeven:

*"De instrumenterende ambtenaar vestigt de aandacht van de koper op de bepalingen opgenomen in een lastenkohier met betrekking tot een openbare verkoop afgesloten door een proces-verbaal van definitieve toewijzing opgesteld door notaris Mourlon Beernaert destijds te Brussel op negentien september negentienhonderd zesenvieftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel op zestien oktober daarna, boek 3613 nummer 19.*

*Voor zoveel als nodig worden deze bepalingen hierna letterlijk weergegeven.*

*"Toutes les difficultés qui pourraient surgir entre les acquéreurs au sujet des servitudes, de la délimitation, de la contenance du lot ou de quelque autre chef que ce soit seront soumis à la décision de Monsieur Albert Dankelman, géomètre, auteur du plan. La décision sera sans appel et les vacations, à faire de ce chef par lui, seront aux frais de la partie succombante et lui seront remboursés par le partie acquérante.*

*La cour du lot 1 subira le passage au profit des lots 2 et 3.*

*La situation des murs limitrophes n'est pas garantie à cheval sur la limite du bien, le bénéfice ou la perte pouvant résulter de la rectification fera profit ou perte pour l'acquéreur; il en sera de même de la rectification des haies et clôtures si celle-ci était demandée.*

*La limite entre les lots 1 et 2 sera établie comme suit: De A à B la limite se dirigera dans le prolongement de l'axe du mur B - B'. De C à D la limite réunit l'axe des deux murs. Le jardin est délimité par une droite partant de l'axe du mur en E pour aboutir en F à quatre mètre septante-cinq centimètres du point L.*

*A la cessation de la présente occupation des biens, les propriétaires des lots 1 - 2 et 3 couperont les canalisations d'eau, d'égouts, d'eaux pluviales et ménagères ou communauté de corniches, et effectueront les travaux nécessaires pour l'écoulement de toutes ces canalisations sur leur propre bien; celles actuellement existantes seront scindées à la limite des biens, exception faite pour a) la canalisation d'eau du lot 1 traversant le lot 2; b) du déversement des eaux du lot 1 sur le sterfput du lot 2, c/ de la citerne du lot 3 situé partiellement sur le lot 2, lesquelles servitudes resteront subsister.*

*L'exactitude du nom des voisins, inscrits au plan n'est pas garantie.*

*Il est signalé qu'un égout public passe sous le passage public du lot 1. L'acquéreur se met en lieu et place des vendeurs en ce qui concerne les obligations ou profits de cette situation et sans recours contre les vendeurs.*

*En ce qui concerne les parties de terrains situées devant les immeubles du lot 1, celles-ci ne sont pas garanties; les acquéreurs se mettent en lieu et place des vendeurs soit pour la cession, la délimitation éventuelle ou les charges quelconques, qui seraient imposées par l'administration communale.*

*Il est stipulé dans le cahier des charges en date du vingt-quatre juillet mil huit cent nonante-neuf, précédant le procès verbal de vente publique précité du notaire Kips, ce qui suit:*

*"Den borreput zich bevindende op de scheidingslinie tusschen den eigendom van Carolus Ludovicus De Coene en den eigendom van den verkooper Draps is gemeen tusschen hun. De onderhoudskosten van deze zullen in gemeen moeten betaald worden door de koopers ieder voor een zesde.*

*De verkopers van ieder der koopen een tot zes begrepen zullen aan deze borrenput water mogen halen, langs den uitweg, aangeduid op het hieraan gehecht plan, welke uitweg*

*eeuwigdurend kosteloos zal moeten blijven bestaan op eene breedte van twee meters vijf en zeventig centimeters".*

*Les acquéreurs des lots 1 à 3 inclus seront subrogés dans les droits et obligations des vendeurs, résultant de la clause ci-dessus reproduite.*

*De toewijzing zal in de plaats treden van de Vlaamse Gemeenschap aangaande de rechte en verplichtingen in verband met hetgeen voorafgaat. "*

De kopers van de hierna beschreven kavels zullen in alle rechten en plichten treden van de comparant - eigenaar van de grond, aangaande alle bestaande erfdienstbaarheden, voor zover deze nog van toepassing zijn alsook deze voorkomende in de onderhandse overeenkomst gevoegd aan de bouwvergunning hierna vermeld en die hieraangehecht zal worden.

### **OPRICHTING VAN GEBOUWEN.**

De comparant - promotor heeft het plan opgevat om op voor beschreven grond, een onroerend complex op te richten bestaande uit twee blokken die respectievelijk zullen omvatten:

BLOK A: uit winkels eenheden en verschillende appartementen en / of studio's;

BLOK B : een sportzaal (sporthall) en een garage ruimte voor autoboxen.

De plannen van dit complex werden opgemaakt door ingenieur -architect Walter Van Besien, deel uitmakend van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Architecten- en Ingenieursbureau B.V.B.A." te 1090 Jette, Bonaventurestraat, 11.

De stedenbouwkundige vergunning tot oprichting van dit complex werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel in dato van vijftiende april tweeduizend en één , onder nummer 35D/99 -04/afd/128764.

De comparante verklaart bij monde van haar vertegenwoordiger dat er binnen de wettelijke termijnen geen verzet, beroep of schorsing op deze vergunning werd betekend.

### **STATUTEN BETREFFENDE HET OP TE RICHTEN COMPLEX.**

Na deze uiteenzetting , heeft de comparante ons verzocht de basisakte met het reglement van mede-eigendom, die de statuten van de mede-eigendom van de "Residentie DELPHINE" vormen, op te stellen overeenkomstig de mogelijkheden voorzien door artikel 577-bis, ingevoegd bij de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

Deze basisakte is verdeeld in drie hoofdstukken:

#### **HOOFDSTUK EEN:**

- \* Stedenbouwkundige vergunning en voorschriften;
- \* Plannen en stukken;
- \* Verdeling in blokken A en B
- \* Verdeling van de gebouwen.

#### **HOOFDSTUK TWEE:**

\* Ontleding van de plannen en beschrijving van de gemene delen en van de privatieve kavels.

#### **HOOFDSTUK DRIE..**

- \* Bijzondere voorwaarden - voorbehoud
- \* Wijziging aan bestek, plannen, voorbehouden rechten en diverse bepalingen;
- \* Beschrijving der plannen;
- \* Bestek
- \* Oplevering

- \* Tegenstelbaarheid
- \* Erfdienstbaarheden
- \* Nutsvoorzieningen
- \* Parkeerruimtes
- \* Kostenverdeling
- \* Reclame
- \* Bestemming
- \* Kennisgeving van een privaat
- \* Verzekeringen
- \* Gemene muren
- \* Belastingen
- \* Reglement van mede-eigendom
- \* Volmacht

## HOOFDSTUK EEN.

### a. Stedenbouwkundige vergunning

Voor voorschreven eigendom werd er een Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel, op vijftientwintig april negentienhonderd tweeduizend en één, onder nummer 35D/, dossier 98/26/B/075, - 04/AFD/128764, voor het bouwen van een appartementsgebouw met op de benedenverdieping drie winkels en een sporthal met in de volledige ondergrond een parking met vierendertig autoboxen met ingang / uitgang vanaf de erfdiensbaarheid tussen de De Wandstraat en de Kleine Romeinesesteenweg.

### b. Plannen en stukken :

De comparante overhandigt aan ondergetekende notaris de volgende documenten, dewelke aan deze akte gehecht zullen blijven, na voor "ne varietur" door de instrumenterende notaris te zijn ondertekend, te weten:

- voormelde *stedenbouwkundige vergunning* met haar aanhangsels (bevattende onder meer "Advies van de gemachtigde ambtenaar, en bijlage 1 bij de stedenbouwkundige vergunning, met aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn.
- een (geregistreerde) *verbintenis* van openbare doorgang op privé-domein als voorafgaandelijke voorwaarde tot het afleveren van een vergunning met een plan .
- de *plannen* opgemaakt door ingenieur -architect Walter Van Besien, voornoemd, in datum van dertig november negentienhonderd negenennegentig, elk voorzien van het visum van het bevoegde ambtenaar van de stad Brussel, op vijftientwintig april tweeduizend en één , om gevoegd te worden bij de vergunning nummer 35D99 van zelfde datum, te weten:

- Plan A . 00b , houdende INPLANTING EN SITUERING;
- Plan A . 10a , houdende NIVEAU -2 ;
- Plan A . 01a , houdende NIVEAU -1.
- Plan A . 02a , houdende GELIJKVLOERS;
- Plan A . 03a , houdende NIVEAU + 1;
- Plan A . 04a , houdende NIVEAU + 2;
- Plan A . 05a , houdende NIVEAU + 3;
- Plan A . 06a , houdende NIVEAU + 4;
- Plan A . 07a , houdende LANGSSNEDE c - c & ZIJGEVELS;
- Plan A . 08a , houdende VOORGEVEL EN ACHTERGEVELS;
- Plan A . 09a , houdende DOORSNEDEN;

Deze plannen worden aangevuld met de hierna volgende uitvoeringsplannen:

Bestand	Omschrijving	Plan nr.	Datum	Index
AC043-C	Niveau -1	A.0 1 e	30/11/1999	E/10/05/2001
AC043-B	Gelijkvloers	A.0 2 e	30/11/1999	E/10/05/2001
AC043-FA	Niveau +1	A.0 3 c	30/11/1999	C/08/12/2000
AC043-AA	Niveau +2	A.0 4 c	30/11/1999	C/08/12/2000
AC043-GA	Niveau +3	A.0 5 d	30/11/1999	D/10/05/2001
AC043-HA	Niveau +4	A.0 6 c	30/11/1999	C/08/12/2000
AC043	Langssnede C-C en zijgevels	A.0 7 c	30/11/1999	C/08/12/2000
AC043-H	Voorgevel en achtergevels	A.0 8 a	30/11/1999	A/06/06/2000
AC043	Doorsneden, dakplan	A.0 9 a	30/11/1999	A/06/06/2000
AC043	Inplantingsplan	A.0 0 b	30/11/1999	B/19/10/2000
AC043-K	Niveau -2	A.10 e	30/11/1999	D/12/06/2001
AC043-La	Helling	A.11	11/05/2001	

Deze documenten vormen samen met onderhavige akte, de basisakte van de eigendom. Zij vervolledigen en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband. Zij zullen aan onderhavige akte, waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven en zullen terzelfdertijd geregistreerd worden;

Doch zullen alleen de laatstgemelde uitvoeringsplannen in de vorm van een door instrumenterende notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage neergelegd worden op het bevoegd hypotheekkantoor (de plannen zullen niet overgeschreven worden).

#### c. Verdeling in blokken A en B

Volgend uit de voormelde verdelingsplannen worden door de comparante vertegenwoordigd als gezegd, TWEE AFZONDERLIJKE ENTITEITEN gecreëerd:

- A. BLOK EEN ;; zoals deze in de *rode kleur* omlijnd afgebeeld staat op voorgemeld plan, nummer A.02.A en omvattende het gebouw met de winkelruimten, appartement en/of Studio's, langs de De Wandstraat.
- B. BLOK TWEE: zoals deze in *groene kleur* omlijnd afgebeeld staat op voorgemeld plan, nummer A.02.A en omvattende het gebouw met de garage ruimte en de sporthal, gelegen tussen blok A voormeld en de Kleine Romeinse steenweg.

#### d. Verdeling der op te richten gebouwen (volgens de uitvoeringsplannen)

Volgens de hierboven vermelde plannen bestaan de op te richten gebouwen uit:

In blok A: drie winkelruimten, twee studio's en dertien appartementen;

In blok B: een ondergrondse garage ruimte met drieëndertig autoboxen en een sporthal; die ieder een afzonderlijk eigendom zullen maken, met als aanhorigheden, een fractie van de gemene delen waaronder een aandeel in de respectievelijke blokken, die voor gemeengebruik van de verschillende kavels zullen zijn.

De verdeling van de eigendom wordt uitgevoerd overeenkomstig voormelde plannen en hierna volgende beschrijving:

De comparante verklaart voorschreven eigendom (grond en op te richten gebouwen) onder het beheer van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid te plaatse, volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd en aangevuld door de wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig.



Door de wilsuitdrukking van de comparante die voorafgaat wordt er een vereniging van mede-eigenaars opgericht met benaming " *Residentie DELPHINE* ", onderverdeeld in respectievelijk twee deelverenigingen, te weten:

- de vereniging der mede-eigenaars " Blok A " bestaande uit de eigenaars verenigend de grond aandelen in blok A (winkel ruimten met appartementen en /of studio's);
  - de vereniging der mede-eigenaars " Blok B " bestaande de eigenaars verenigend de grond aandelen in blok B (sporthal en garage met autoboxen);
- elk met zetel te 1020 Brussel, De Wandstraat, 223 / 229(of later aan te duiden adres).

Iedere vereniging van mede-eigenaars zal zijn rechtspersoonlijkheid verwerven na de overschrijving van huidige akte en door de overdracht of de toekenning van telkens minstens een kavel, onder voorbehoud van de overgangsbepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig tot wijziging van de bepalingen betreffende de mede-eigendom.

Elke kavel is samengesteld uit:

- privatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn;
- gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van de mede-eigenaars.

De algemene gemene delen waaronder de grond, die de schoot uitmaakt van de respectievelijke blokken zijn verdeeld drie duizend / drie duizendsten (3.000 / 3.000 sten), vertegenwoordigende elk één aandeel van de drie duizend aandelen in de verenigingen van de mede-eigenaars voor beiden blokken.

## HOOFDSTUK TWEE.

**Ontleding der plannen overeenkomstig het uitvoeringsplan en beschrijving van de gemene delen en privatieve kavels:**

### a) Gemene delen.

1) Algemene delen blok A (winkelruimten, appartementen en / of studio's) vertegenwoordigt:

- duizend zevenhonderd / drie duizendsten (1.700/3.000sten) in de algemene delen van het complex waaronder de grond of duizend zevenhonderd aandelen in de vereniging der medeëigenaars van het complex
- duizend zevenhonderd / duizend zevenhonderdsten (1.700 / 1.700 sten ) in de gemene delen van blok A of duizend zevenhonderd aandelen in de verenig der medeëigenaars van blok A

2) Algemene delen blok B (sport hal en garage met autoboxen).

- duizend driehonderd / drie duizendsten (1.300 / 3.000sten) in de algemene delen van het complex waaronder de grond of duizend driehonderd aandelen in de vereniging der medeëigenaars van het complex
- duizend driehonderd / duizend driehonderdsten (1.300 / 1.300 sten ) in de gemene delen van blok B of duizend driehonderd aandelen in de verenig der medeëigenaars van blok B.

### b) Privatieven delen:

1) blok A (winkels en appartementen en / of studio's).

#### TABELLEN DER QUOTITEITEN en verdeelsleutel der kosten

respectievelijk voor de winkels en de appartementen en / of studio's:

Op niveau 0 en - 1: aandelen in:	Blok A	in het complex
- Winkelruimte 1	92/1.700sten	92/3.000sten
- Winkelruimte 2	146/1.700sten	146/3.000sten
- Winkelruimte 3	111/1.700sten	111/3.000sten

Op niveau + 1:

- Studio A1	38/1.700sten	38/3.000sten
- Studio B1	49/1.700sten	49/3.000sten
- Appartement C1	98/1.700sten	98/3.000sten
- Appartement D1	101/1.700sten	101/3.000sten
- Appartement E1	92/1.700sten	92/3.000sten

Op niveau +2:

- Appartement A2	82/1.700sten	82/3.000sten
- Appartement C2	89/1.700sten	89/3.000sten
- Appartement D2	93/1.700sten	93/3.000sten
- Appartement E2	87/1.700sten	87/3.000sten

Op niveau +3:

- Appartement A3	82/1.700sten	82/3.000sten
- Appartement C3	89/1.700sten	89/3.000sten
- Appartement D3	93/1.700sten	93/3.000sten
- Appartement E3	87/1.700sten	87/3.000sten

Op niveau +4: /3.000sten

- Appartement A4	131/1.700sten	131/3.000sten
- Appartement C4	140/1.700sten	140/3.000sten
<b>Samen:</b>	<b>1.700/1.700sten</b>	<b>1.700/3.000sten</b>

2) blok B (sporthal en garage met autoboxen).

**TABELLEN DER QUOTITEITEN:** Verdeelsleutel der kosten respectievelijk sporthal en autoboxen:

Op niveau - 2 aandelen in:

	<u>Blok B</u>	<u>in het complex</u>
- Garagebox nummer 1	10/1.300sten	10/3.000sten
- Garagebox nummer 2	10/1.300sten	10/3.000sten
- Garagebox nummer 3	10/1.300sten	10/3.000sten
- Garage box nummer 4	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 5	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 6	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 7	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 8	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 9	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 10	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 11	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 12	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 13	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 14	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 15	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 16	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 17	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 18	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 19	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 20	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 21	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 22	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 23	9/1.300sten	9/3.000sten

- Garage box nummer 24	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 25	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 26	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 27	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 28	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 29	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 30	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 31	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 32	9/1.300sten	9/3.000sten
- Garage box nummer 33	<u>9/1.300sten</u>	<u>9/3.000sten</u>
Samen voor de autoboxen:	300/1.300sten	300/3.000sten

Op niveau -1 en 0 (gelijkvloers:

Sporthal met alle aanhorigheden:	<u>1.000/1.300sten</u>	<u>1.000/3.000sten</u>
Totaal kwotiteiten in blok B:	<u>1.300/1.300sten</u>	<u>1.300/3.000sten</u>

### 3) *blokken A en B*

**TABEL der QUOTITEITEN** in drieduizendsten uitgedrukt in mede-eigendom in de' VERENIGING MEDE-EIGENAARS BLOKKEN A en B: als verdeelsleutel voor de kosten met betrekking tot het volledig gebouwen complex.

Totaal kwotiteiten blok A:	1.700/3000 sten
Totaal kwotiteiten blok B:	<u>1.300/3.000sten</u>
<i>Algemeen totaal:</i>	3.000/3.000sten

### BESCHRIJVING VAN " BLOK A "

#### I - In de kelder verdieping - NIVEAU - 2 :

**Gemene delen:** Sas één naar de garage ruimte, toegangshelling naar de garageruimte, trappenhall met trap naar verdiep niveau - 1, kokers voor diverse leidingen, lift met lift koker, gang naar de privatieve kelders , lokaal "vuilnis", sas twee naar trappenhall en met tweede lift en lift koker.

#### **Privatieve delen:**

1) Eén lokaal " berging winkel 3 " met toegang langs de helling naar de garage ruimte en omvattende:

-In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging genaamd op het plan "winkel 3" is de berging zelf met zijn deur zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen en rechtstreeks verbonden met de garages 32 en 33.

2) Vijftien kelders genummerd van 1 k tot en met 15 k, en omvattende elk

-In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met zijn deur zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen en rechtstreeks verbonden met een appartement.

De bouwheer voorbehoudt zich de kelders toe te bedelen bij elke verkoop van een appartement en / of studio.

#### II - In de kelder verdieping - NIVEAU - 1 :

**Gemene delen:** Sas één naar trappenhall met trap naar verdiep niveau + 0, lift met lift koker, vluchtweg naar helling garage, sas twee naar trappenhall met trap en de tweede lift en lift koker, sas, toegangshelling naar de garageruimte, lokaal voor tellers.

#### **Privatieve delen:**

1) Twee lokalen " Winkel 1 " en Winkel 2" met toegang langs sas één en omvattende elk:

-In privatieve en uitsluitende eigendom: het lokaal zelf met spil trap naar de winkel ruimte met zelfde benaming, zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen en rechtstreeks verbonden met de winkelruimte waarvan ze afhangen..

2) een lokaal " Winkel 3 " omvattende :

-In privatieve en uitsluitende eigendom: het lokaal zelf met spil trap naar de winkel ruimte met zelfde benaming en goederen lift een sas met deur naar de naar helling garage, zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen en rechtstreeks verbonden met de winkelruimte waarvan ze afhangt..

III - op het gelijkvloers - NIVEAU 0 :

**Gemene delen:** *ingang links* als men blok A vanuit de straat bekijkt: Sas, inkomhal met brievenbussen , hal, trappenhal met trap naar verdiepingen, lift met lift koker, openberging "koetsen"; *ingang rechts* als men blok A vanuit de straat bekijkt: Sas, inkomhal met brievenbussen , hal, trappenhal met trap naar verdieping, lift met lift koker en de helft van zijdelinkse toegangsweg (erfdienstbaarheid) vanaf de straat tot op het einde van de inrit naar de garage ruimte, de inrit helling naar de garage ruimte en een fietsen berging.

**Privatieve delen:**

1) Lokaal " Winkel 1 " met afzonderlijke toegang langs de zijdelingse erfdienstbaarheidsweg naar de Kleine Romeinesteenweg, en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf met spiltrap naar lokaal winkel 1 op niveau -1.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënnegentig/duizend zevenhonderdsten (92.1.700sten) in de gemene delen van blok A en tweeënnegentig/drie duizendsten (92/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

2) Lokaal " Winkel 2 " met afzonderlijke toegang langs de voorgevel en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf met spiltrap naar lokaal winkel 2 op niveau -1.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesenviertig/duizend zevenhonderdsten (146.1.700sten) in de gemene delen van blok A en honderd zes en veertig/drie duizendsten (146/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

3) Lokaal " Winkel 3 " met afzonderlijke toegang langs de sas van de linkse toegang aan de voorgevel en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf met spiltrap naar lokaal winkel 3 op niveau -1 en een schacht die de mogelijkheid toelaat tot het plaatsen van een goederen lift en berging (onder gemeenschappelijke trap)

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en elf/duizendzevenhonderdsten (111/1.700sten) in de gemene delen van blok A en honderd en elf/drieduizendsten (111/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

IV - op de eerste verdieping - NIVEAU +1 :

**Gemene delen:** : hal, trappenhal met trap naar verdiepingen., lift met lift koker.

**Privatieve delen:**

1) Studio A 1 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom water-closet, kleerkast open keuken living met terras aan de voor gevel en dit terras, slaaphoek, badkamer.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtendertig/duizend zevenhonderdsten (38/1.700sten) in de gemene delen van blok A en achtendertig/drie duizendsten (38/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

2) Studio B1 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom water-closet, keuken, living met terras aan de achter gevel, slaaphoek, badkamer berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenveertig/duizend zevenhonderdsten (49/1.700sten) in de gemene delen van blok A en negenenveertig/drie duizendsten (49/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

3) appartement C1 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtennegentig/duizend zevenhonderdsten (98/1.700sten) in de gemene delen van blok A en achtennegentig/drie duizendsten (98/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

4) appartement D1 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en een/duizend zevenhonderdsten (101/1.700sten) in de gemene delen van blok A en honderd en één/drie duizendsten (101/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

5) appartement E1 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living met terras aan de voorzijde, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënnegentig/duizend zevenhonderdsten (92/1.700sten) in de gemene delen van blok A en tweeënnegentig/drie duizendsten (92/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

V - op de tweede verdieping - NIVEAU +2 :

**Gemene delen**: : hal, trappenhuis met trap naar verdiepingen., lift met lift koker.

**Privatieve delen**:

1) appartement A2 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living met terras aan de voorzijde, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeëntachtig/duizend zevenhonderdsten (82/1.700sten) in de gemene delen van blok A en tweeëntachtig/drie duizendsten (82/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

2) appartement C2 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenentachtig/duizend zevenhonderdsten (89/1.700sten) in de gemene delen van blok A en negenentachtig/drie duizendsten (89/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

3) appartement D3 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënnegentig/duizend zevenhonderdsten (93/1.700sten) in de gemene delen van blok A en drieënnegentig/drie duizendsten (93/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

4) appartement E2 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living met terras aan de voorzijde, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenentachtig/duizend zevenhonderdsten (87/1.700sten) in de gemene delen van blok A en zevenentachtig/drie duizendsten (87/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

VI - op de derde verdieping - NIVEAU +3 :

**Gemene delen:** : hal, trappenhuis met trap naar verdiepingen., lift met lift koker.

**Privatieve delen:**

1) appartement A3 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living met terras aan de voorzijde, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeëntachtig/duizend zevenhonderdsten (82/1.700sten) in de gemene delen van blok A en tweeëntachtig/drie duizendsten (82/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

2) appartement C3 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenentachtig/duizend zevenhonderdsten (89/1.700sten) in de gemene delen van blok A en negenentachtig/drie duizendsten (89/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

3) appartement D2 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënnegentig/duizend zevenhonderdsten (93/1.700sten) in de gemene delen van blok A en drieënnegentig/drie duizendsten (93/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

4) appartement E3 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, berging, living met terras aan de voorzijde, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenentachtig/duizend zevenhonderdsten (87/1.700sten) in de gemene delen van blok A en zevenentachtig/drie duizendsten (87/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

VII - op de vierde verdieping - NIVEAU +4 (dakverdieping)

**Gemene delen:** : trappenhuis met trap naar verdiepingen., lift met lift koker.

**Privatieve delen:**

1) appartement A4 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, eetplaats, keuken, water-closet, berging, living met open haard, nachthal, kamer 1, badkamer, kamer 2, douche cel, terras aan de achterzijde met berging en bureau aan de voorzijde (voorgevel).

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd éénendertig/duizend zevenhonderdsten (131/1.700sten) in de gemene delen van blok A en honderd

éénendertig/drieduizendsten (131/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

4) appartement C4 en omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, vestiaire, water closet, living met open haard, bureau, aan de voorgevel; eetplaats en keuken, berging, aan de achterzijde, nachthall, kamer één, twee badkamers, kamer 2, douchecel, terras aan de achterzijde met berging.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veertig/duizend zeventienhonderdsten (140/1.700sten) in de gemene delen van blok A en honderd veertig/drie duizendsten (140/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

## **BESCHRIJVING VAN " BLOK B "**

### **I. - In de kelder verdieping - NIVEAU - 2 :**

**Gemene delen:** verbindingsweg langs en erfdienstbaarheid van doorgang op deel van blok A met rijbaan, manoeuvreerruimte naar de garageboxen en vluchtwegen en voetgangers weg naar blok A.

**Privatieve delen:**

1) Drie (3) garageboxen genummerd 1 (één), 2 (twee), en 3 (drie), en omvattende elk:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: het lokaal zelf met zijn deur of luik.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizend driehonderdsten (10/1.300sten) in de gemene delen van blok B en tien/drie duizendsten (10/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

2) Dertig (30) garageboxen genummerd van 4 (vier) tot en met 33 (drieëndertig), omvattende elk:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: het lokaal zelf met zijn deur of luik.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/duizend driehonderdsten (9/1.300sten) in de gemene delen van blok B en negen/drie duizendsten (9/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

### **II - In de kelder verdieping - NIVEAU - 1 op GELIJKVLOERS:**

**Gemene delen:** de grond en ondergrond die de schoot van blok B vormt alsook de zware muren die de funderingen van het gebouw ondersteunt.

**Privatieve delen:** Een Sporthal met toegang langs de kleine Romeinesteenweg en erfdienstbaarheid van doorgang (naar vluchtweg in garage-complex), omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de sportzaal zelf met alle aanhorigheden, groene zone, eigen buiten muren vanaf de vloerplaat van niveau -1, alsook het dak.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend/duizend driehonderdsten (1.000/1.300sten) in de gemene delen van blok B en duizend/drie duizendsten (1.000/3.000sten) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

## **ALGEMENE OPMERKINGEN:**

### **a) De kelders:**

Deze mogen alleen vervreemd, verhuurd of ter beschikking gesteld worden aan een eigenaar (aandeelhouder van de vereniging van medeëigenaars) die reeds aandelen bezit in de vereniging, verbonden aan een kavel in blok A.

Ingeval van vervreemding of ruiling van één van de kelders enkel ten voordele van een eigenaar van een andere kavel in blok A, zal er twee/duizend zeventienhonderdsten (2/1.700sten) in de gemene delen van blok A en honderd twee/drie duizendsten (2/3.000sten) in de gemene

delen van het complex waaronder de grond toebedeeld worden. Deze aandelen zullen in aftrok komen van de kavel waaraan zij oorspronkelijk verbonden waren.

**b) De garageboxen:**

Deze kavels mogen vervreemd, verhuurd of ter beschikking gesteld worden aan personen die geen aandeelhouders zijn van de vereniging van medeëigenaars.

De eigenaars van deze kavels en hun rechthebbenden hebben het uitsluitend genot van de toegangsweg (inrit helling) tot de garageruimte, alsmede deze ruimte en manoeuvreerruimte, maar op last van alle kosten van onderhoud en herstelling ervan te dagen in evenredigheid met het aantal der autoboxen.

De winkelruimten die een toegang hebben naar de garageruimte zullen eveneens deze toegang mogen gebruiken. Ingeval de eigenaar van een winkelruimte geen eigenaar is van een autobox zal hij bijdragen in de lasten en onderhoud en herstelling van de toegangsweg (inrit en helling) alleen, in de verhouding van één autobox.

De toegangswegen, inrit helling en manoeuvreerruimte zullen door iedereen steeds moeten vrijgehouden worden, zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken. Het is ondermeer verboden gelijk welk voorwerp of voertuig om eender welke reden in deze ruimte te laten staan.

**c) Winkelruimten:**

De winkelruimten zullen in geen enkele van de gemeenschappelijke kosten tussenkomen, die betrekking hebben met de lift.

De bouwheer - promotor behoudt zich het recht voor een ingang langs de gemeenschappelijk hall te voorzien voor deze kavels van het gelijkvloers.

**d) Sporthal:**

De eigenaar van het sporthal heeft alle vrijheid van uitvoering binnen de afmetingen van het gabarit van de goedgekeurde plannen, voor zoveel dat de uitvoering geen schade zou berokken aan de kavels er onder gelegen.

## **HOOFDSTUK DRIE.**

### **1. - Bijzondere voorwaarden - Voorbehoud**

- De privatieve winkelpanden gelegen in 'Blok A' zullen uitgevoerd worden in opdracht van de respectievelijke kopers, op grond van voormelde goedgekeurd bouwplannen, uitvoeringsplannen en bestek, telkens naar eigen inzichten onder voorbehoud van hetgeen hierna gemeld wordt
- De privatieve appartement en / of studio's gelegen op de Blok A, zullen opgericht worden door de comparant - bouwheer., eveneens op grond van voormelde goedgekeurd bouwplannen, uitvoeringsplannen en bestek, telkens naar eigen inzichten onder voorbehoud van hetgeen hierna gemeld wordt. Zelfde vennootschap zal tevens instaan voor de oprichting en inrichting der algemene delen van de respectievelijke blokken A en B, onder voorbehoud van andersluidende regelingen rechtstreeks tussen partijen overeengekomen;
- De privatieve autoboxen gelegen in 'Blok B' zullen opgericht en uitgevoerd worden door de comparant - bouwheer worden, op grond van voormelde goedgekeurd bouwplannen, uitvoeringsplannen en bestek, onder voorbehoud van hetgeen hierna gemeld wordt
- De privatieve sporthal (uitbreiding van het Maria Assumpta Lyceum) gelegen in Blok B zal volledig uitgevoerd worden in opdracht van de "Onderwijsrichting Zusters der Christelijke Scholen West-Brabant" te 1020 Reper Vrevenstraat, 56, op grond van voormelde



goedgekeurde bouwplannen en uitvoeringsplannen op hun uitsluitelijke kosten naar eigen inzichten.

## **2. - Wijziging aan bestek, plannen, voorbehouden rechten en diverse bepalingen.**

**(De hierna gemelde bepalingen zijn echter niet van toepassing op de sporthal)**

**A) Het is altijd toegelaten:**

- a) Twee of meer privatieven van het gebouw tot één enkele te verenigen.
- b) Twee of meer appartementen, zich op verschillende niveaus bevindend, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex te vormen en te verbinden door een private binnentrap. In deze gevallen zullen de aandelen toegekend aan de verenigd kavels opgeteld worden.
- c) De binnenverdeling van de privatieve kavels te wijzigen. ✕
- d) Na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het nog toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de stevigheid van het gebouw.

Maar al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke, door een architect aangenomen door de algemene vergadering en zullen, voor zoveel als nodig, dienen goedgekeurd te worden door de bevoegde overheid.

De erelonen van deze architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de mede-eigenaar die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de vereniging der mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemene delen, hetzij voor de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen. Op elk niveau zullen er nooit meer privatieve elementen mogen zijn, dan deze die thans voorzien zijn.

**B) De comparant - promotor, behoudt zich het recht voor de plannen aan te passen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen:**

- in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst.-,
- of omdat de comparanten meent dat door deze wijzigingen de gemene delen en/of de privatieve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden;
- of, in de mate dat de comparant - bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, of uit esthetische overwegingen, enzovoort.

**C) De comparant - bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken op eigen initiatief onder de volgende voorwaarden:**

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

2) De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten bindend zijn voor de mede-eigenaars

en alle bepalingen van huidige akte die er mede strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet - geschreven.

D) De comparant - bouwheer verbindt zich ertoe de hierna volgende wijzigingen uit te voeren voor de eigendomsoverdracht van het laatste privaat deel dat aan de comparanten toebehoort, indien zij zou beslissen dergelijke werken uit te voeren:

- a) het wijzigen van de binnenindeling van de privatieven.
- b) het verenigen van twee of meer privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkel eigendom.
- f) het splitsen van een bestaand privaat in verschillende privatieven.
- g) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privaat of van een deel van lokalen bij een aanpalend privaat of bij eender welk privaat op hetzelfde of op een ander niveau.
- i) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privatieve loten op de gelijkvloerse verdieping.
- l) de onderverdeling van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de constructies, en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële

of andere aard. Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven.

m) en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun

mochten blijken en dit in het voordeel van de mede-eigenaars of van de burens.

n) na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke indeling.

- E) De comparant - bouwheer kan de hem hier voormelde toegekende en voorbehouden rechten aan derden overdragen mits kennisgeving van deze overdracht per aangetekend schrijven, gericht aan de syndicus of aan de vereniging van mede-eigenaars.
- F) Het aanvragen en bekomen van exploitatievergunningen valt ten laste van de eigenaars van de privatieve loten of ten laste van de betrokken gemeenschap van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste. Alle te nemen maatregelen en uit te voeren werken om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming en om te voldoen aan alle andere Gemeentelijke, Provinciale, Gewestelijke en Nationale Reglementen vallen ten laste van eigenaars van de privatieve loten of ten laste van de betrokken gemeenschap van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.
- G) Alle op de plannen getekende meubelen, toestellen, versieringen en decoratie in het algemeen zijn louter illustratief en zijn nooit in de prijs inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in het tussen de comparanten en de koper ondertekende bestek.
- H) Alle voorbehouden rechten zijn eeuwigdurend, tenzij hierboven een beperking in de tijd werd voorzien.

### 3. Beschrijving der plannen

De beschrijvingen hernemen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten allen tijde door de comparant - bouwheer gewijzigd worden en dit, tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan

de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemeen belang van de vereniging der mede-eigenaars.

De wijzigingen mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte het plan met gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf percent per lokaal is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

Indien het verschil vijf percent overtreft zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract. indien het tien percent overtreft, zal een vergoeding dienen betaald te worden, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en de afwijking van vijf percent per lokaal.

Alle onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden door de vereniging van medeigenaars vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve kavels..

#### 4. Bestek

De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens de bijzondere bestekken die tussen de comparant - promotor en de kopers en die rechtstreeks tussen hen zullen overeengekomen worden, behouden voor de appartementen en : of studio's en de autoboxen die zullen uitgevoerd worden volgens het lastenboek die hier aan zal gevoegd worden maar niet overgeschreven.

#### 5. Oplevering.

-De oplevering wordt rechtstreeks geregeld tussen de toekomstige koper en de promotor wat de winkels en de autoboxen in de garage ruimte betreft.

De eindoplevering der winkelloten (privatieven) en de vloer van de sporthal zal geschieden voor zover er binnen de termijn van één jaar na de voorlopige oplevering geen schriftelijke opmerkingen aan de promotor werden bekend gemaakt.

- Voor wat de oplevering van de appartementen betreft zal het volgende van toepassing zijn, onder voorbehoud van afwijkende bepalingen van dwingend recht wetten of decreten :

##### **a) Voorlopige oplevering.**

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel zijn afgewerkt, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgperiode kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik genomen zijn.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem gedane werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

##### 1) van de privatieve delen of kavels :

De voorlopige oplevering van de privatieve kavels, dient op tegenspraak tussen bouwheer, of de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de privatieve kavel.

De comparant - bouwheer vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de verkoper - bouwheer op het oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een per post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper - bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien kalenderdagen, die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het goed over te gaan aan de verkoper - bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na het gewenste herstelt te hebben of uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een expert verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betreft of indien de koper het betreffende goed voorziet van en erdoor zelf werken in uit te voeren zoals bijvoorbeeld zelf de bevloering aan te leggen door deze te betegelen of op een andere wijze, zelf schilderwerken uit te voeren of meubilair te plaatsen of bij ontvangst der sleutels, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper - bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper - bouwheer hem daartoe aan bij deurwaardersexploot.

De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen de vijftien kalenderdagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

## 2) van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper - bouwheer of de architect en de syndicus, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars en voor deze gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de vereniging der mede-eigenaars mag worden bijgestaan.

Indien nog geen algemene vergadering van medeëigenaars heeft plaats gehad, kan de oplevering door gaan tussen de architect en de verkoper - bouwheer. De kopers geven daar omtrent volledige volmacht aan de architect.

Mocht de syndicus de verkoper - bouwheer zijn, zal deze voor deze gelegenheid door een andere bijzondere mandataris vervangen worden. De vertegenwoordiger van de vereniging der mede-eigenaars zal deze bijzondere mandataris aanstellen.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De verkoper - bouwheer vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum die de verkoper - bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de syndicus - lasthebber van de vereniging der mede-eigenaars over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, dient met een bij

de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper - bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien kalenderdagen hierboven bepaald.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan aan de verkoper - bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de reden van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, de aanwezigheid van één der leden van de vereniging der mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper - bouwheer de vereniging van mede-eigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft, de rechtbank over de oplevering.

#### **b) eindoplevering**

1) van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de verkoper - bouwheer of de architect en de syndicus welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Indien binnen de twaalf maanden na de voorlopige oplevering, geen schriftelijke klacht van de kopers en / of de syndicus van het gebouw aan de verkoper - bouwheer toegestuurd is, wordt het goed als definitief opgeleverd beschouwd.

Een eventuele weigering van de lasthebber der vereniging der mede-eigenaars om tot de oplevering over te gaan dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper - bouwheer te worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien kalenderdagen hierboven bepaald.

Als de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering van het werk over te gaan aan de verkoper - bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een nieuwe deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen één der leden van de vereniging van mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper - bouwheer aan de vereniging der mede-eigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper - bouwheer bij de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

#### **2) van de privatieve delen of kavels :**

De definitieve oplevering van de privatieve kavels, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald onder 1) hierboven, reeds definitief werden opgeleverd. De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper - bouwheer of de architect en de koper te worden verricht.

Indien evenwel binnen de twaalf maanden na de voorlopige oplevering, geen schriftelijke klacht van de kopers van het gebouw aan de verkoper - bouwheer toegestuurd is, wordt het goed als definitief opgeleverd beschouwd.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de definitieve oplevering van het werk dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper - bouwheer te worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien kalenderdagen, hierboven bepaald.

Als de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering over te gaan aan de verkoper - bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de eindoplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien kalenderdagen, maant de verkoper hem daartoe bij deurwaardersexploot aan. De koper wordt geacht de eindoplevering te aanvaarden, zo binnen vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

De aansprakelijkheid van de verkoper, op grond van artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen na de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

#### **VERBOD TE VERVREEMDEN EN TE HYPOTHEKEREN.**

De koper van een of verschillende kavels van het gebouw zal de door hem aangekochte kavels niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst, namelijk de betaling van de verkoopprijs en van de belasting op de toegevoegde waarde en aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen en meerwerken.

Hij zal de door hem aangekochte kavel(s) niet met hypotheek mogen bezwaren, alvorens de koopprijs en de taksen integraal betaald zijn, tenzij mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de bouwheer, die deze toestemming slechts zal verlenen tegen de delegatie van de ontleende sommen, die zullen moeten volstaan om het saldo van de verkoopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

#### **6. Tegenstelbaarheid.**

Onderhavige statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) vormen een geheel met hun aanhangselen waaronder de afzonderlijke reglementen van orde voor blok A en de garage met autoboxen van blok B; zij dienen voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Zij zijn verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of een welk danig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien, ter volledige ontlasting van de comparanten.

#### **7. Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden.**

De comparante verklaart bovendien op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaarheid ten voordele en ten laste van ieder en elk der privatieve eigendommen waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, buiten deze vermeld aan de bijzondere geregistreerde overeenkomst gevoegd aan de bouwvergunning en verbintenis met de eigenaar van het sporthal en aan huidige akte aangehecht, als volgt:

- a) Private nutsleidingen : Er wordt door de comparanten een erfdiensbaarheid van doorgang gevestigd, kosteloos en eeuwigdurend ten voordele en ten laste van de respectievelijke privatieve loten, het één ten aanzien van het ander, met betrekking tot alle privatieve leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot de gebruik van de respectievelijke privatieve loten. De verkrijgers van de afzonderlijke privatieve loten zullen door de verkrijging op de hoogte zijn van het feit dat er zich in de privatieve percelen grond en/of in de grond toebehorend aan de vereniging der mede-eigenaars, op privaat domein, eventueel leidingen dienstig voor riolering, water, elektriciteit, gas, telefoon en televisiedistributie enzovoort kunnen bevinden. Zij ontfangen zich, door de enkele verkrijging van een privaat recht om een ander te verontrusten of niet akkoord te gaan. Door het feit van eigenaar te worden zijn ze akkoord met de mede-eigendom in al zijn facetten, voor- en nadelen.

De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen zullen altijd moeten gedoogd worden, zonder mogelijke schadevergoeding te kunnen vorderen.

- b) Openbare nutsvoorzieningen : De promotor behoudt zich het recht voor de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen voor het complex zelf te regelen en krijgt hiertoe de nodige volmacht, met uitzondering voor wat betreft het sporthal zelf, waarvan de eigenaar zelf er voor zal instaan.

#### 8. KOSTENVERDELING:

- De lasten van alle kosten van onderhoud en herstelling, alsmede alle belastingen en taksen van gelijk welke overheidsinstelling, slaande op de algemene gemeenschappelijke delen, in het bijzonder de parkeerplaatsen en de gemeenschappelijke voorzieningen in de respectievelijke blokken (winkels, zuid en noord), zullen dienen gedragen te worden door de eigenaars of gebruikers van de respectievelijke privatieven der blokken (Blok A en Blok B), in evenredigheid met respectievelijke verdeelsleutels te weten als volgt :

- Gemene delen Blok A hierboven weergegeven , (alleen winkelruimen en de appartementen)

- Gemene delen Blok B respectievelijk volgens de aandelen in de vereniging der mede-eigenaars blok A en B.

- De kosten verbonden aan de specifieke gemene delen der appartementen in de appartementsgebouw (blok A), zullen verrekend worden naar zelfde verdeelsleutels in verhouding van de aandelen van de kavels van deze blok rekening gehouden met wat bedongen is hiervoor onder rubriek "bijzondere opmerkingen".

- De eigenaar van de sporthal betaalt niet mee in de kosten van het garage complex, met uitzondering van de kosten die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van de instabiliteit van de constructie die de fundering uitmaakt van de sporthal.

- De promotor-bouwheer komt niet tussen in de kostenverdeling van of voor de niet-verkochte privatieve kavels.

- In principe zijn er geen kosten die verdeeld worden volgens de verdeelsleutel van het gebouw complex "Residentie Delphine" (totaal), behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van de blokken A en B (uitsluitend voor wat betreft het garagecomplex), elk beslissen met een drie/vierden meerderheid. De sporthal dient in geen geval deel te nemen in de kosten.

De verdeling der kosten zal uitgevoerd worden door de syndicus of syndici, die hiervoor jaarlijks een afrekening van gemaakte kosten zal opmaken.

De syndicus zal onder meer volgende specifieke taken dienen waar te nemen:

- onderhoud parkings, voetpaden en behorende groenzone en coördinatie der werken;
- afsluiting van de verzekeringscontracten en/of andere administratieve of welkdanige verplichtingen tegenover derden;
- het beheer van het gemeenschappelijk gebruik van water, gas, elektriciteit, verlichting, ...
- afsluiting van eventuele overeenkomsten aangaande veiligheid voor zover aangevraagd door de algemene vergadering.
- het beheer en de omkering der kosten van verbruik en onderhoud aangaande de gemene delen;
- het doorrekenen en verrekenen van de financiële lasten betreffende het voorgaande, inclusief de verdeling van de onroerende voorheffing;

## **9. Reclame**

De uitbaters van de hierboven beschreven winkels kunnen onderling overeenkomen op hun kosten een reclame op te richten aan de gelijkvloerse zijgevels en voorgevels van blok A, mits voorafgaandelijk de toestemming bekomen te hebben van de syndicus van de drie mede-eigenaars-winkels van blok A; de stedenbouwkundige vergunning desbetreffende moet gerespecteerd worden, zonder enige financiële tussenkomst van andere mede-eigenaars.

Reclame(panelen) aan de gevelzijde langs de De Wandstraat, dienen geplaatst te worden op kosten van de respectievelijke gebruikers, huurders van de respectievelijke winkelruimten aan de onderkant van de architectoris beton tussen de gelijkvloerse verdieping, en anderzijds tussen de eerste verdieping en waarvan de maten dienen voorgelegd te worden aan de bouwheer - promotor tijdens de bouw periode en nadien aan de syndicus van blok A. Kleur en materialen zullen in harmonie aan de stijl van het gebouw zijn en eveneens voor te leggen aan de bouwheer-promotor.

De winkelruimten mogen airco-roosters plaatsen op de buitengevel langs de verbindingsweg tussen de De Wandstraat, en Kleine Romeinsesteenweg. In geen enkel geval zal er een reclamepyloon of telecommunicatiemast of zender of welke bijkomende technische inrichting ook mogen geplaatst worden op het dak van de kavels A en/of B.

## **10. Bestemming**

De privatieve winkelruimten, hiervoor beschreven zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen of tot het oprichten van : funerarium, dancing, bioscoop, night-shop, discotheek, danszaal of elke ongezone, hinderlijke of geruchtverspreidende uitbating, lunaparken - casino, politieke en religieuze lokalen op straf van schadeloosstelling, onverminderd het recht van de vereniging der mede-eigenaars elke overtreding te doen staken, tenzij mits eenparig akkoord van de vereniging der mede-eigenaars.

Voor het overige zijn alle commerciële handelsuitbatingen toegelaten, voor zover de nodige bouw- en of exploitatievergunningen zijn goedgekeurd.

In de privatieve winkelruimten mag geen enkele horeca-activiteit, in de meest ruime zin, plaats vinden, behoudens eenparige goedkeuring door de algemene vergadering van respectievelijk blok A.

De appartementen zullen enkel kunnen gebruikt worden ter bewoning en zullen geenszins dienstig kunnen zijn tot de vervulling van enige commerciële activiteiten, onder voorbehoud van hetgeen gezegd word in het reglement van orde. Vrij beroep is toegelaten met vergunning aan te vragen door de koper.

## **11. Kennisgeving van verkoop van een privaat**

In geval van vervreemding onder welke vorm ook, van een privaat, blijft de eigenaar privaat of winkellot die vervreemd heeft, gehouden zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht aan de syndicus.

De eventuele kosten verbonden aan de aflevering van deze bijzondere attesten door de syndicus zullen uitsluitend ten laste gelegd worden van de vervreemder;

## **12. Verzekeringen**



Een globale verzekeringspolis voor de gemeenschappelijke delen zoals dit uitvoeriger bedongen in het algemeen reglement van mede-eigendom hierna. De koper van een kavel geeft volmacht aan de verkoper - bouwheer deze af te sluiten.

De verzekering van de inboedel en/of roerende binneninrichting der privatieve winkelruimten en / of appartementen dienen uit te maken van afzonderlijke verzekeringspolissen af te sluiten door de koper.

Voor zoveel als nodig , geeft elke eigenaar van een kavel onherroepelijke volmacht aan de promotor - bouwheer elke overdracht te tekenen.

### 13. Gemene muren

In het algemeen, de muren tussen de verschillende privatieve kavels zullen gemeen zijn, tussen de eigenaars van de aanpalende eigendommen, elk voor de helft, behoudens de steunmuren der appartementen en winkelruimten die deel uitmaken van de gemene delen van de gebouwen, met uitzondering van de buiten muren van de sporthal die privaat zijn .

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen op te trekken, die hij zou opgericht hebben.

Bijgevolg behoudt de bouwheer zich het recht voor alléén over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van op te trekken en er kwijting over te verlenen. Dit voorbehoud van recht van muurgemeenschap mag voor de bouwheer geen verplichting meebrengen tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstellingen en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid.

Indien, om het even om welke reden, de tussenkomst van de vereniging der medeëigenaars wenselijk zou geoordeeld worden, om de overdracht van deze gemeenschapsrechten te verzekeren, zal zij onvergeld haar medewerking moeten verlenen, zodra zij erom verzocht worden, en dit op straf van schadevergoeding.

De kopers, die later de vereniging der medeëigenaars vormen, geven volmacht aan de verkoper om deze overdracht te behartigen en te realiseren.

### 14. Belastingen - verhaalbelastingen.

De kopers van de gronden, zoals aangeduid in het splitsingsplan zullen zich moeten onderwerpen aan alle reeds bestaande of gebeurlijke later in voege te treden taksreglementen en mogelijke verhaalbelastingen en dergelijke die zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheid, zonder verhaal tegen de comparanten.

De belastingen en verhaalbelastingen die bijzonderlijk slaan op het geheel van het winkelcomplex zullen gedragen worden door de respectievelijke eigenaars of huurders der winkels volgens de verdeelsleutel Blok Winkels.

### 15. Reglement van medeëigendom.

Bestemd om het complex genaamd " *Residentie DELPHINE* " en gelegen te 1020 Brussel, De Wandstraat, nummers 223 /229, te beheren.

## *HOOFDSTUK I*

### *- ALGEMENE UITEENZETTING.*

#### Sectie 1 : Melding van de wet.

**ARTIKEL 1.** - Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, bij de wet

van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig houdende aanvulling door artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom, wordt het hierna volgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelend alles wat betreft de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

#### Voorbehoud:

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderlijk tenzij akkoord tussen al de mede-eigenaars die de rechtspersoonlijkheid van vereniging van mede-eigenaars verkrijgt vanaf het ogenblik dat er een overdracht of de toekenning van één kavel geschied is en dat de basisakte samen met huidig reglement ter overschrijving ten kantore der hypotheek zijn neergelegd.

#### Sectie 2 : Vereniging van medeëigenaars.

Ingevolge de basisakte zal voor het gehele complex een vereniging van mede-eigenaars ontstaan. Deze vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars van het complex **"Residentie Delphine"** met zetel in het gebouw te 1020 Brussel, De Wandstraat, 223 /229.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid vanaf de overschrijving dezer en mits overdracht van ten minste één voorbeschreven lot.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in huidige basisakte en hiervoor beschreven, voor zover deze kavels aandelen vertegenwoordigen in de gemene delen.

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

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan ten kantore van hypotheek van de ligging van het goed.

Anderzijds ontstaan er, ingevolge de opsplitsing van de entiteiten "Blok A" en "Blok B" en , met het groter geheel drie "onderverenigingen" van mede-eigenaars, te weten

- de vereniging der mede-eigenaars "Blok A", bestaande uit :

alle eigenaars van privatieven in Blok A, te weten deze van de winkelruimten en alle eigenaars der appartementen en / of studios.

Voor beslissingen eigen aan deze privatieve kavels, zal deze vereniging evenwel rechtsgeldig kunnen vergaderen en beraadslagen zonder de vertegenwoordigers van Blok B, hetzij volgens de eenheden aangegeven in de 'verdeelsleutel Blok A.

- de vereniging der mede-eigenaars "Blok B", bestaande uit:

alle eigenaars van privatieven in Blok B, te weten deze van het sporthal en deze van de autoboxen.

Voor beslissingen eigen aan deze privatieve kavels, zal deze vereniging evenwel rechtsgeldig kunnen vergaderen en beraadslagen zonder de vertegenwoordigers van blok A.

Voor beslissingen die uitsluitend betrekking zouden hebben op het niveau min twee ( -2 ) - de autoboxen manoeuvreerruimte inrit en andere - kunnen de medeëigenaars van deze privatieve vergaderen en beraadslagen zonder de vertegenwoordiging van de eigenaar van het privaat sporthal en de vertegenwoordigers van blok A.

- de vereniging der mede-eigenaars "Blokken A en B", bestaande uit:

alle eigenaars van privatieven in beide voormelde blokken.

Voor beslissingen eigen aan de twee blokken, zal deze vereniging evenwel slechts rechtsgeldig kunnen vergaderen en beraadslagen met de vertegenwoordigers der betrokken blokken volgens de eenheden aangegeven in de voormelde tabellen, evenwel zonder de vertegenwoordiging van de eigenaars van de privatieve sporthal.

De bepalingen hierna zijn van toepassing op iedere gemelde vereniging, tenzij anders gemeld.

#### **ARTIKEL 2.**

Er kan bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel, een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot de privatieve in het complex en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Noch het reglement van orde noch de latere eventuele wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten door diegenen die het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw of kavel afstand doen hun afstandshouder - overnemer worden opgelegd.

#### Sectie 3 : Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid en Overdracht.

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.

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 drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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 en 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 één van de vorderingen 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 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 deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of 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, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

#### Tegenstelbaarheid.

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.

#### Sectie 4: Ontbinding en vereffening van de vereniging(en)

De vereniging(en) van mede-eigenaars is (zijn) 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 belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

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

Alle stukken uitgaande van 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 een 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 X tot x\* op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van der van de vereniging van mede-eigenaars.

De sluiting van de vereffening zal bij een notariële akte vastgesteld worden en nadien overgeschreven worden ten kantore der hypotheek.

Deze akte zal omvatten:

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

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

rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de

- alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van de mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving van de notariële akte met betrekking tot de afsluiting.

## HOOFDSTUK II.

### - STATUUT VAN HET GEBOUW.

Sectie 1 : Onverdeelde mede-eigendom - Privatieve eigendom of kavel.

#### ARTIKEL 3.

Het gebouw bevat privatieve delen, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle mede-eigenaars zal toebehoren, ieder van hen voor een gedeelte, samen kavels genoemd, en waarvan het bestuur toebehoort aan de vereniging der mede-eigenaars.

#### ARTIKEL 4.

De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de privatieve kavels, in verhouding met de waarde en de oppervlakte van ieder privaat geheel afgerond om de berekeningswijze te vergemakkelijken.

#### ARTIKEL 5.

De respectievelijke aandelen toebedeeld aan iedere kavel zijn vastgesteld zoals hierboven aangeduid.

Er wordt hier formeel bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van vorderingen of verbouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars.

#### ARTIKEL 6.

De gemene delen van het gebouw, ook aandeel genoemd, mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorend gedeelte.

De hypotheek en ieder reële (zakelijk) recht gevestigd op een privatieve kavel bezwaart rechtens het gedeelte der aandelen in de gemene delen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt..

#### ARTIKEL 7.

Onder voorbehoud wat hierna bedongen wordt omtrent de privatieve kavel "sporthal", zal elke private kavel omvat de samenstellende delen van het privaat lokaal met uitzondering van de gemene delen, zoals de vloer, het parket of andere vloerbekleding waarop men gaat, met hun steun, de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn, de deuren, behalve de ingang deur van een privaat gedeelte, de gemeenschappen van de tussenwanden die de scheiding vormen tussen de privatieve lokalen en leuningen, de binnendeuren, de particuliere sanitaire installaties, lavabo's, wasbakken, water-closet, baden en stortbaden, enz... de delen in glas van de deuren en vensters, de zoldering, de bekleding van de zoldering, de inwendige versiering van de privatieve kavels, kortom alles wat zich binnen in de privatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en

bovendien, alles wat zich buiten de privatieve delen bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld, de particuliere tellers, de privatieve leidingen van water, elektriciteit, telefoon, enz....).

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privatieve lokalen (kavels) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eenieder mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve lokalen (kavels) wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn, voor de gemene lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikkingen van het hierna volgend artikel.8.

De privatieve kavel "sporthal" omvat de privatieve delen hiervoor omschreven.

De privatieve terrassen op de verdiepingen van blok A:

- \* de bedekking (in asfalt voorzien) is gemeenschappelijk;
- \* de bedekking ervan is privaat;
- \* het architectonisch beton is gemeenschappelijk.

#### ARTIKEL 8.

De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de vereniging van de mede-eigenaars, beslissend met de meerderheid van het totaal stemmen verbonden aan het gebouw (de blok) waarop deze zullen betrekking hebben en onder toezicht van de architect van het gebouw of bij ontstentenis ervan door de architect aangesteld door de vereniging van de mede-eigenaars van de blok in kwestie.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste van de eigenaar van de kavel die de werken laat uitvoeren.

#### ARTIKEL 9.

Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid der gebouwen zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend, zoals hierna bepaald, met uitzondering van de winkelruimten, die deze zullen mogen wijzigen mits goedkeuring van de syndicus en het bekomen en deze van de stedenbouwkundige overheid.

Dit is het geval namelijk voor de ingangsdeuren der privatieve kavels en der andere particulieren plaatsen, de venters, en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft en de venster decoratie aan de binnen zijde.

#### ARTIKEL 10.

De gebruikers der appartementen zullen zonnetenten mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model en kleur moeten zijn dat door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars van blok A werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Een éenvormigheid in de keuze der gordijnen zichtbaar van buitenuit is door de verkoper opgelegd. De gordijnen moeten uitgevoerd zijn in één kleur door de bouwheer te bepalen, een staal kan door de koper aangevraagd worden.

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden in de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf.

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

De kopers dienen hun privatieven ononderbroken te verwarmen tot een minimum van tien graden (10 ° C).

#### Sectie 2: Beheer van het complex.

#### ARTIKEL 11.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslaging van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De algemene vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer aandeelhouders van de vereniging der medeëigenaars, die ten minste een / vijfde van de bestaande aandelen bezitten. Behoudens strenger bepalingen in huidig reglement, hierna, beraad de algemene vergadering alleen maar met rechtsgeldigheid, wanneer meer dan de helft van de aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Indien dat quorum niet werd 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 de mede-eigendom waarvan zij houder zijn.

De vergadering van de vereniging der medeëigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldend kunnen beslissen voor de punten die op de agenda staan.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, onder voorbehoud van de wettelijke beperkingen en kan zich laten vertegenwoordigen.

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. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld.

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of éénparigheid vereisen.

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

### Sectie 3: Verschillende meerderheden.

De algemene vergadering beslist :bij:

- meerderheid van drie/vierde (3/4) van de stemmen over:

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

b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) de oprichting en de samenstelling van een raad van bestuur die tot taak zal hebben de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

- meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen over:

a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede - eigendom;

b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

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

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vordering ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der medeëigenaars.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der medeëigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed..

#### Sectie 4: De syndicus.

De algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars zal beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de medeëigenaars. De syndicus is gelast met het algemeen toezicht van het gebouw en in bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

De eerste syndicus wordt overeenkomstig de bepalingen van de wet benoemd door de eerste algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar.

Tot bij de benoeming van de eerste syndicus zullen zijn taken waargenomen worden door de promotor - bouwheer, comparante voornoemd of een door hem aangesteld orgaan of persoon.

Het mandaat van de syndicus is beperkt op vijf jaar, maar is vernieuwbaar. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus verbintenissen aangaan voor rekening de vereniging der medeëigenaar voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit het notulen betreffende de benoeming van de syndicus zal binnen de acht dagen na zijn aanstelling, aangebracht worden op een zichtbare wijze aan de (hoofd) ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van de medeëigenaars gevestigd is, of op een andere zichtbare plaats aan de ingang van het complex die door de algemene vergadering zou aangeduid worden.

Het uittreksel van de benoeming van de syndicus zal melding maken van zijn naam, voornamen, en zijn woonplaats samen met de datum van zijn aanstelling. Indien het gaat om een vennootschap zal haar rechtsvorm, haar naam (en/of firma) met haar zetel vermelden. Het uittreksel moet in alle geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden en onder meer de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het statuut van het gebouw (complex) met het reglement van orde samen met de notulen omvattende de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

Voor bedoelde uittreksel zal door toedoen van de syndicus geplaatst worden.

Ongeacht de bevoegdheid die aan de syndicus door huidige reglement van mede eigendom wordt toegekend, is hij gehouden:

- 1/ de algemene vergaderingen bijeen te roepen, op de, door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
- 2/ de beslissingen van de (algemene) vergaderingen te notuleren in het register bedoeld in artikel 577 - 10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 3/ de genomen beslissingen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- 4/ alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 5/ het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te besturen;
- 6/ de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- 7/ de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.
- 8/ Indien nodig het opmaken van de jaarrekening van de vereniging van medeëigenaars om een volkomen transparantie op het niveau van de medeëigenaars, ingeval van belastbare huur of andere inkomsten met aanduiding van hun deel in de gemeenschappelijke delen;
- 9/ Het opmaken van de fiscale fiches voor toegekende bezoldigingen of soortgelijke vergoedingen, waarop een rechtspersoon echter geen bedrijfsvoorheffing inhoudt en doorstort, (behoudens wanneer er een factuur afgeleverd wordt)

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige syndicus. De termijn van het mandaat van de voorlopige syndicus zal door de rechter bepaald worden.

De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoor vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom en reglement van orde. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavel in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fonds samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus moet ook waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw (complex), de riolering, de leidingen en het dak van blok A (het dak van blok B is privaat aan de sporthal).

De syndicus onderzoekt de eventuele betwistingen betreffende de gemene delen met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dien genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal de syndicus alle bewaarde maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor. Hij legt jaarlijks aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekeningen voor. Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

Het voorschot voor de eerste drie maanden, na de voorlopige oplevering, wordt bepaald door de eerste algemene vergadering.

De algemene vergadering zal eveneens sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds mogen regelen naar haar goeddunken in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de voorschotten door de algemene vergadering besloten, te eisen. Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de mede-eigenaars te storten, mag deze laatste de diensten van elektriciteit, in de privaatieve kavel van de ingebreke blijvende bedienende afsluiten. De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een boete dienen te betalen van vijftig Euro (50 Euro) per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, vervolgingen en benaarsstingen van de syndicus, in naam van de vereniging van de mede-eigenaars; de syndicus heeft ten dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de raad van bestuur van de vereniging verzekeren, maar hij zal dit akkoord niet moeten verrechtvaardigen noch tegenover derden, noch tegenover de Rechtbanken.



De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee procent 's jaars.

De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de vereniging van de medeëigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de ingebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

De syndicus zal zich ter beschikking houden van de huurders om inzage te verlenen van de rekeningen die ten hunnen laste worden gelegd.

Reglement van orde (Huishoudelijk Reglement of Reglement van inwendige orde)  
Een reglement van orde zal voor blok A (appartement en winkelruimten) en voor de garage ruimte met de autoboxen opgemaakt en hierbij gevoegd worden, zal niet onderworpen zijn aan de formaliteit van overschrijving ten kantore der hypotheeken.

De syndicus zal het reglement van orde bijwerken (coördineren) wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het huishoudelijk reglement en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1/ met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2/ met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Een ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

### Sectie 5: Eigendomsoverdracht.

Bij een eigendomsoverdracht van een kavel, zal (zullen) de eigenaar(s) alle nuttige inlichtingen verschaffen om de optredende notaris in de mogelijkheid te stellen om aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van :

1 / de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2/ de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht zou besloten hebben, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar zal worden.

3/ de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel

1 / is de uittrekkende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; 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 betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarming en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, en alle uitgaven voor het onderhoud.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet - periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het gemeenschappelijk delen of de reparatie ervan.

### Sectie 6: Vergaderingen.

#### **ARTIKEL 12.**

- De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de Brusselse agglomeratie, waar de zetel van de vereniging gevestigd is, op de tweede vrijdag van de maand oktober om negentien uur, aangeduid door de syndicus of door diegene die ze samenroept in de oproepingsbrief, en voor de eerste maal op deze bepaalde dag volgend op de voorlopige oplevering van minstens de helft der privatieve kavels.

Indien deze dag een feestdag is, zal de vergadering verplaatst worden naar de eerstvolgende werkdag.

Behoudens tegenstrijdige beslissing van de syndicus, die moet betekend worden aan alle mede-eigenaars in de vorm en op de tijdstippen voorgeschreven voor de samenroeping, zijn deze dag, plaats en uur van jaar tot jaar dezelfde.

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen van haar voorzitter of van de syndicus.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste twintig procent der aandelen van de vereniging bezitten.

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeroepen worden door één der mede-eigenaars

#### **ARTIKEL 13.**

De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste vijftien vrije dagen op voorhand; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatsten getekend.

#### ARTIKEL 14.

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenware alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

#### ARTIKEL 15.

Het bureel dat voor één jaar gekozen wordt door de vergadering is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door één bijzitter; bij ontstentenis van deze laatste, uit de voorzitter, bijgestaan door een aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen, en in geval van gelijkheid van aandelen, van de oudste onder hen.

Het bureel duidt een secretaris aan, die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering, de bijzitter en de secretaris.

#### ARTIKEL 16.

De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenschap wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van orde.

#### ARTIKEL 17.

De beheersrekeningen van de vereniging der medeëigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering

De syndicus zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de mede-eigenaars van de vereniging der medeëigenaars. De Voorzitter en de bijzitter zullen deze rekeningen na zien met de bewijsstukken en zullen verslag uitbrengen aan de vergadering. De eventuele vergissingen, die zouden kunnen voorkomen in de rekeningen, zullen dan rechtgezet worden.

#### *Sectie 7: Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen.*

#### ARTIKEL 18.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen volgens de verdeelsleutel(s) zoals in de basisakte vermeld, die vastgesteld is volgens het nut van de gemeenschappelijke delen voor iedere afzonderlijke kavel, in verhouding tot het aandeel in de grond dat aan elk privaatief is verbonden.

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen kunnen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

De syndicus is gelast met de verdeling van deze kosten tussen de medeëigenaars.

#### ARTIKEL 19.

De privatieve kavels zijn voorzien van een individueel verwarmingssysteem en van een individuele warmwaterverdeling.

De kosten van verbruik en algemeen onderhoud der gemeenschappelijke delen der winkel ruimten en appartementen deel uitmakend van blok A zullen ten laste zijn van alle eigenaars van een kavel, in evenredigheid met de aandelen die deze kavels bezitten in de gemene delen, doch rekening houdend met hierboven uiteengezette verdeelsleutels en opmerkingen.

De kosten van verbruik en algemeen onderhoud der gemeenschappelijke delen der autoboxen die deel uitmakend van blok B zullen uitsluitend en laste zijn van alle eigenaars

van een autobox, in evenredigheid met de aandelen die deze kavels bezitten in de gemene delen, doch rekening houdend met hierboven uiteengezette verdeelsleutels en opmerkingen.

#### **ARTIKEL 20.**

Voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals het springen van waterleidingen, enz... heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

#### **ARTIKEL 21.**

Noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken, evenals niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering meebrengen, worden beslist door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars. Zij zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw of bij ontstentenis ervan, door toedoen van de architect aangeduid door de algemene vergadering. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen tot hun privative kavels, aan de aannemers, en werklieden die ermee gelast zijn, evenals aan de bouwmeester.

In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met de beletsels voortspruitende uit gebeurtenissen met particulier karakter (erge ziekte van een bewoner, studieperiode, enz ...).

De eigenaars of bewoners zullen steeds een sleutel van hun privaat kavel aan de syndicus of aan de voorzitter van de vereniging der mede-eigenaars dienen te overhandigen, dewelke zal bewaard worden in een hiertoe speciaal gesloten en verzegelde omslag, zodat men toegang kan hebben tot hun privaat in geval van onbetwiste hoogdringendheid; De syndicus en/of de voorzitter zullen rekenschap moeten geven aan de betrokken eigenaar en in de volgende algemene vergadering (tenzij de betrokken eigenaar hiervan schriftelijk ontslag verleent).

De artikels 1371 en 1375 inbegrepen van het Burgerlijk Wetboek zijn toepasselijk op de syndicus en personen die in de privative kavel binnengedrongen zijn. De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen beslist worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

#### **ARTIKEL 22. -**

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed, rechtstreeks gevestigd worden op de privative kavels of lokalen zullen de algemene belastingen van het complex als algemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de alle medeëigenaars, in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in de algemene delen van het complex, respectievelijk van Blok A en Blok B.

#### **ARTIKEL 23.**

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenlijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degenen wiens aansprakelijkheid kan aangewezen worden, het weze een derde of een mede - eigenaar.

#### **ARTIKEL 24.**

De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van onderhavige sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de mede-eigenaars, zoals hiervoor bepaald.

Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

De ontvangsten die geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen verworven zijn aan de vereniging van de mede-eigenaars.

#### Sectie 8: Verzekering en Heropbouw.

##### **ARTIKEL 25.**

De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privatieve kavels - met uitzondering van de privatieve sporthal gelegen Blok B die individueel wordt verzekerd - en met uitzondering van de meubelen, zal bij dezelfde maatschappij geschieden voor alle mede-eigenaars, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door de deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars van blokken A en B met uitzondering de eigenaar van de sporthal. Ten einde de syndicus toe te laten de verdeling van de verzekeringspremie vast te stellen, zal er een coëfficiënt bepaald worden door de verzekeringsmaatschappij zelf voor blok A en blok B (enkel de garageruimte met de autoboxen).

De syndicus zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren

hij zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen aan de vereniging terugbetaald worden door de mede-eigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

Elke eigenaar van een kavel zal gehouden zijn medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer - promotor voor de duur der werken. De vereniging van de mede-eigenaars zullen deze verzekeringen moeten overnemen en de eigenaars van de kavels zullen hun premie terugbetalen, zoals hiervoor gezegd. Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

##### **ARTIKEL 26.**

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

##### **ARTIKEL 27.**

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars en volgens de voorwaarden door de vergadering van mede-eigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

##### **ARTIKEL 28.**

De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden;

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen door de vereniging der mede-eigenaars, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het te kort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uithoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, zal deze ten goede komen aan de vereniging der mede-eigenaars.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars met een vier / vijfde (4/5de) meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van de medeëigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden vanaf de datum van de vergadering die dit supplement zal bepaald hebben, terwijl de wettelijke interesten, met een minimum van acht procent (8 %) op jaar basis, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering van de medeëigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben,, gehouden zijn, indien de andere leden van de vereniging van de medeëigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen deze niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars van een kavel, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der medeëigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van het gerechtelijk arrondissement van Brussel, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meeste gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

Van de prijs zal één/derde (1/3de) contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke interesten die terzeldertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging der medeëigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop ervan, zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respectievelijk aandeel in de vereniging, na aftrek van de eventuele schulden.

#### ARTIKEL 29.

Indien door eigenaars aan hun privatieve kavel verfraaiingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op hun eigenkosten te verzekeren; zij zullen ze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere medeëigenaars moeten tussenkomen in de kosten van gebeurlijke heropbouw.

De eigenaars die in tegenstelling met de mening van de meerderheid zou overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigenrekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premies van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alléén het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over beschikken.

#### ARTIKEL 30.

Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden tegen ongevallen, die zouden kunnen voordoen in de gemeenschappelijke delen of door het gebruik ervan, het slachtoffer weze een huurder van het gebouw of een derde vreemd aan de gebouwen (complex).

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premies zullen ten laste zijn van de vereniging der mede-eigenaars. De premies zullen betaald worden door de syndicus, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der eigenaars van een privatieve kavel in de verhouding van de rechten in de gemene delen, zoals hierboven gezegd.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de syndicus voor een periode van drie jaar.

Onder dezelfde voorwaarden, zal er eveneens een verzekering afgesloten worden om de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars te dekken, voor alle schade die zou kunnen

voorspruiten uit het feit van het gebouw, aan mede-eigenaars of aan derden. Zij zal door alle mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van hun rechten in de vereniging der medeëigenaars.-

#### Sectie 9: Algemene Schikkingen.

**ARTIKEL 31.** - Het algemeen reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten, voor zover zij aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement van Brussel, arrondissement, waarvan het goed afhangt, bij gebrek zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf..

#### Volmacht tot wijziging van de basisakte.

De kopers van de appartementen, autoboxen en het sporthal verlenen, door hun enkele aankoop van hun privaatief, aan de vennootschap Promotion & Building Compagny, comparante voornoemd, voor wat de appartementen en autoboxen betreft; een onherroepelijke volmacht om:

- bij de bevoegde overheid alle eventuele wijzigingen van voormelde voorschriften aan te vragen.
- overeenkomsten te sluiten met de maatschappijen der nutsvoorzieningen;
- alle eventuele teruggaven betreffende de aangelegde of aan te leggen openbare nutsvoorzieningen, dewelke uitsluitend aan de promotor zullen toekomen, te ontvangen en ervan kwijting te verlenen.
- alle wijzigende akten te ondertekenen of verklaringen te doen aangaande voormelde elementen of daaruit voortvloeiende wijzigingen.

Voor het geval echter dat de daadwerkelijke medewerking van de kopers voor deze wijzigingen nodig zou blijken, zullen deze laatsten op eerste verzoek hun kosteloze medewerking moeten verlenen.

De volmachtdrager zal echter tegenover de hypotheekbewaarder geen bewijs moeten leveren van de voorafgaandelijke of schriftelijke toestemming van de "koper".

#### Kosten.

De kosten van deze statuten vallen ten laste van de kopers, tenzij anders bepaald in de bijzondere overeenkomsten met de kopers der respectievelijke kavels. De kopers van een privatieve kavel zullen ten laatste bij het verlijden der akte, die de eerste overgang van eigendom vaststelt, een exemplaar van huidige statuten ontvangen.

Een exemplaar ervan, zal na de overschrijving aan de syndicus(en) overhandigd worden, ten einde deze onder de archieven van de vereniging der medeëigenaars te rangschikken.

#### SLOTBEPALINGEN.

##### 1/ ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van ambtswege inschrijving te nemen bij de overschrijving van huidige akte.

##### 2/ KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer doet de comparante keuze van woonst in haar voormelde maatschappelijke zetel.

##### 3/ BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

De ondergetekende notaris bevestigt:

- a) dat de identiteit van de vertegenwoordigers van de comparante hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.
- b) om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, de juistheid van de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen, natuurlijke personen, op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand.

#### 4/ TAAL.

De comparante verklaart, dat indien een vertaling in de Franse taal van huidige basisakte met reglement van mede-eigendom en orde alsook andere aangehechte stukken zou afgeleverd worden, enkel de hypothecair overgeschreven tekst ervan in de Nederlandse taal geldig tegenover en door derden kan ingeroepen worden. De vertaalde tekst zal enkel verstrekt worden en titel van in lichte en op uitsluitende kosten van de aanvrager.

#### 5/ REGLEMENT VAN ORDE.

Het reglement van mede - eigendom wordt vervolledigd met het reglement van orde die bijkomende voorschriften en voorwaarden nauwkeuriger bepaalt om de betrekkingen tussen mede-eigenaars te regelen, , betwistingen of moeilijkheden onder mede-eigenaars te vermijden

Zowel het reglement van mede - eigendom als het reglement van orde, verbinden onherroepelijk elke medeëigenaar, rechtverkrijgende of rechthebbende, huurder of gebruiker van een privaat deel.

Elke overdracht van rechten stelt de nieuwe eigenaar onmiddellijk in de plaats van de vroegere.

Het reglement van orde (huishoudelijk reglement) wordt aan deze akte gehecht.

#### VERBOD TOT WIJZIGING VAN DE BASISAKTE. HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN REGLEMENT VAN ORDE (HUISHOUDELIJK REGLEMENT)

Er wordt bedongen door de comparanten bij deze dat huidige basisakte, samen met het reglement van medeëigendom en het reglement van orde in geen geval mag worden gewijzigd, zolang alle privaat delen niet werden verkocht door de algemene vergadering der medeëigenaars.

#### VERKLARINGEN.

1/ De vertegenwoordigers van de comparante erkennen het concept van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op mei tweeduizend en één.

2/ Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf, alinea's één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

3/ De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

#### WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Grimbergen, ten kantore.

Datum als voormeld.

Na integrale en toegelichte voorlezing, heeft de comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, met ons Notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen).

Geregistreerd te Grimbergen, de vier juli 2001, negentien bladen, geen verzendingen. Boek 165, blad 49, vak 18. F653/2001. Ontvangen: duizend frank. (1000 BEF = 24,79 EUR). De Ontvanger, (getekend) J. Broothaerts, de Eerstaanw. Inspecteur.



**" Residentie Delphine "**  
**De Wandstraat, 223 - 229**  
**1020 Brussel**

**REGLEMENT van ORDE.**  
**(Huishoudelijk reglement)**

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de medeëigenaars met een meerderheid van vier/vijfden (4/5<sup>de</sup>) der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "*Boek van Beheer*", door de syndicus bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel, zal de eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgestelde beslissingen; hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

**Sectie 1 : Onderhoud.**

**ARTIKEL 1.** - De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningingen, de halls, trapzaal en andere gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken in betrekking tot de private kavels betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar van een kavel, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels, zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de syndicus van het gebouw moeten vragen.

**ARTIKEL 2.** - De syndicus zal de schoorstenen en/of luchtpijpen moeten laten vegen, tenminste eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging, dit geldt eveneens voor de gemeenschappelijke aflopen naar de openbare rioleringen

**Sectie 2 : Uitzicht van privatieve kavels.**

**ARTIKEL 3.** - Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien dezer wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden ; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

### Sectie 3 : Inwendige orde.

**ARTIKEL 4.** - De gemene delen, namelijk de ingangshall, de toegangsweg, de trappen en overlopen zullen altijd moeten vrijgehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, speelgoed en andere voertuigen. De fietsen zullen steeds geboren worden in de daartoe bestemde lokaal.

**ARTIKEL 5.** - De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud worden en geborsteld op de plaatsen en de uren aangeduid door de algemene vergadering, beraadslagende met meerderheid van stemmen.

De daken, gemene delen, blijven ontoegankelijk; behoudens ingeval van herstelling of onderhoud.

**ARTIKEL 6.** - Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

**ARTIKEL 7.** - De bewoners van het gebouw mogen, ten titel van toegeeflijkheid, enkel honden, katten en vogels houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Ingeval de toelating zou ingetrokken zijn, zal het feit van zich niet te schikken aan de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling, die tot vijf (5) Euro per dag kan bedragen, in hoofde van de overtreder meebrengen, vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze boete zal ten goede komen van de vereniging van de medeëigenaars, onverminderd de beslissing te nemen bij drie/vierden meerderheid door de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming.

### Sectie 4 : Zedelijkheid - Rust.

**ARTIKEL 8.** - De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van goede huisvader van het burgerlijk wetboek.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en T.V.- toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel geplaatst worden, met uitzondering van deze die de lift, de apparaten van schoonmaak door het luchtledige, de mechanische boeners, de koelkasten en de keukenapparaten aandrijven.

#### **ARTIKEL 9. - Verhuring.**

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenstelbaar. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als hiervoor beschreven artikel.

Op het tijdstip van het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner door de verlener erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten of minstens een uittreksel ervan waarin de voorschriften over het gebruik letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenstelbaar zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huidig reglement van orde (huishoudelijk reglement).

Iedere medeëigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere medeëigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

#### **ARTIKEL 10.-**

Iedere kavel mag slechts door één enkele familie betrokken worden, met uitsluiting van alle gasten.

**ARTIKEL 11.** - De rechthebbenden moeten de voorschriften van de basisakte en huidig reglement van medeëigendom stipt naleven.

**ARTIKEL 12.** - De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats-, provinciale-, regionale-, gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

**ARTIKEL 13.** - Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de syndicus en zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

#### **Sectie 5 : Bestemming van de kavels en voorschriften over het gebruik.**

**ARTIKEL 14.** - Voor de aard van de handelsuitbating wordt hier verwezen aan de bedingen van het algemene reglement van medeëigendom en voor bijzondere gevallen dient steeds voorafgaandelijk aan de toestemming van de syndicus onderworpen te worden.

Statuut van de eventuele handelsprivatieven op het gelijkvloers.

Alleen een handelsactiviteit kan toegelaten worden, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt of in het algemeen niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden elke handel opgesomd in het algemeen reglement van medeëigendom en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, enzomeer;
- burelen, kantoren.

Uitoefening van een vrij of zelfstandig beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de standing van het gebouw, met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Onverminderd de voorgaande bepalingen beschikt de bouwheer - promotor steeds over een vetorecht voor wat betreft de aard van de toegelaten handelsactiviteit, van het toegelaten kantoor of toegelaten vrij of zelfstandig beroep, en dit tot de laatste kavel verkocht is in blok A .

Na deze periode blijft bovenstaand statuut gelden.

#### Publiciteit.

De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de bepalingen vervat in het algemeen reglement van medeëigendom en de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

#### Garageruimte en autoboxen.

De garageruimte zelf is toegankelijk voor voertuigen die uitgerust zijn met een gehomologeerd LPG-installatie,.

De autoboxen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen ; deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen de kavelgrenzen niet overschrijden.

Het stallen van de voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.

Het is ten strengste verboden in de autoboxen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten op te stapelen.

De eigenaars zijn verplicht hun privaat in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden ; bij gebreke hiervan zal de syndicus het privaat mogen doen reinigen op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

Indien de eigenaar van een autobox, elektrische toestellen aansluit op het net dient hij zijn autobox op zijn kosten te voorzien van een tussenmeter, tenzij hij met de syndicus van het gebouw een forfaitaire vergoedingsregeling uit kan werken voor het verbruik.

De door deze eigenaar te betalen verbruikskosten maken deel uit van de gemeenschappelijke inkomsten.

De gemeenschap heeft het recht in en rond de garage met autostaanplaatsen elke vorm van toezicht uit te oefenen op de exploitatie en het onderhoud ervan.

De medeeigenaars moeten van de gemeenschappelijke ruimte gebruik maken overeenkomstig de bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medegebruikers.

Het is derhalve verboden:

- te parkeren buiten de daartoe voorziene autoboxen; er kinderen te laten spelen of dieren te laten rondlopen;
- de motoren nutteloos te laten draaien; alle nutteloze ontsnapping en verbranding van olie of benzine dient te worden vermeden;
- met fietsen, moto's enzovoort rond te rijden;

- er geluidshinder te veroorzaken door gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittingssystemen.

Het is verboden in de garageruimte onderhoudswerken aan de voertuigen uit te voeren. Het wassen van voertuigen is gedogen in de privatieve autoboxen op voorwaarde dat dit geen ongemak zou meebrengen voor de andere autoboxen en dat nadien het overtollig water zou opgekuist worden.

Bij het circuleren is elke voerder verplicht de lichten van het voertuig aan te steken.

De bouwheer of de vereniging van de medeëigenaars noch de syndicus kunnen nooit verantwoordelijk gesteld worden noch voor enige schade aan de voertuigen noch voor diefstal.

**ARTIKEL 15.** - Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering of wat dienaangaande voorzien is in de basisakte reclame op gevels of op het dak van het gebouw of aan de ramen aan te brengen; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de trappen, ingangshall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangsddeur van het appartement (of studio's) een plaat aan te brengen, aanduidende de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner aanduiden, het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; behoudens de handelsruimten van het gelijkvloers die over een afzonderlijke brievenbus zullen beschikken, hierop mag de naam van de titularis aangegeven worden, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel die hij bewoont bevindt; deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om op plaatsen van een onverkochte kavel(s), goed zichtbaar vanaf de openbare weg, één of meer reclameborden, hetzij de zijne hetzij die van een door hem aangeduide derde en dienstig voor het bevorderen van de verkoop van één of meerdere kavels, aan te brengen, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn jegens de mede-eigendom.

Nadien zal er door de syndicus op een plaats aangeduid door de algemene vergadering van de medeëigenaars berichten kunnen geplaatst worden dat een kavel te koop of te huur is. De omvang van deze bekendmakingen zullen eveneens door de vergadering bepaald worden.

**ARTIKEL 16.** - Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.

Geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen is toegelaten.

**ARTIKEL 17.** - Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubelen die zich bevinden in de verhuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de geburen tegen hen zouden kunnen uitoefenen voor aan hun goederen toegebrachte stoffelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een solvabele verzekeringsmaatschappij.

Op ieder verzoek van de eigenaar en/of de syndicus zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premieën van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere medeëigenaars, en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle

schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde lokalen, of deze goederen nu aan hem toebehoren en/of aan derden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzekering op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

#### **Sectie 6 : Onderhoud der gemene delen.**

**ARTIKEL 18.** - Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

De gebruikers der appartementen zullen zonnetenten mogen aanbrengen, maar ze zullen van het model en kleur moeten zijn dat door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars van blok A werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Een éénvormigheid in de keuze der gordijnen zichtbaar van buitenuit is door de verkoper opgelegd. De gordijnen moeten uitgevoerd zijn in een kleur door de bouwheer te bepalen, een staal kan door de koper aangevraagd worden.

De medeëigenaars moeten het gebouw onderhouden in de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf.

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

De kopers dienen hun privatieven ononderbroken te verwarmen tot een minimum van tien graden (10 ° C).

#### **Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten.**

**ARTIKEL 19.** - Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene zaken waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de vereniging der medeëigenaars gedragen worden, onder voorbehoud van bijzondere bepalingen.

De verbruiksonkosten van de verwarming, voor de oplevering, om het gebouw te drogen, zijn ten laste van de eigenaars van de kavels.

De gemeenschappelijke lasten begripen namelijk het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot goed onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, enzovoort.

De bouwheer zal niet tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten zolang alle kavels nog niet verkocht zijn.

**ARTIKEL 20.** - Het individueel verbruik van koud en warm water en elektriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus onderschreven worden.

Alle berichten van betaling zullen aan de syndicus gestuurd worden, behoudens in gebeurlijk geval deze die betrekking hebben op de privatieve delen gevoed door afzonderlijke tellers toebehorende aan deze diensten.

Ieder jaar, in de loop van de maand december, zal de syndicus aan de Waterdienst een lijst laten geworden van de private delen die in de loop van het jaar zouden verkocht of afgestaan zijn, met de aanduidingen van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars.

De eerste abonnementsaanvragen mogen door de syndicus in naam van de toekomstige eigenaars onderschreven worden.

**ARTIKEL 21.** - Het gebouw zal niet voorzien zijn van een collectieve televisieantenne. Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

De algemene vergadering der medeëigenaars zal met zelfde meerderheid van stemmen toelaten ten titel van gedogenheid het plaatsen van een "schotel-antenne" op het dak. De verbinding ervan naar het privaatief deel zal enkel langs de gemeenschappelijke draadkokers moeten verbonden worden op de uitsluitende kosten van de aanvrager.

#### Sectie 8 : Algemene Schikkingen.

**ARTIKEL 22.** - Het huidige reglement van orde (huishoudelijk reglement) is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerder kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

In alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement van Brussel - Hoofdstedelijk gewest - bij gebrek zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

Het huidig reglement van (inwendige) orde met de basisakte waaraan het zal gehecht blijven, na "Ne varietur" getekend te zijn door de comparant in de basisakte, en heden verleden voor notaris Alain Van den Weghe, te Grimbergen (Strombeek-Bever) zal niet overgeschreven worden.

Grimbergen (Strombeek-Bever), op 27 juni 2001.

Voor de n.v. "**PROMOTION & BUILDING COMPAGNY**"  
De Gedelegeerde-bestuurders,

n.v. "**MAFAR**"  
Marc Roelandt  
(Volgen de handtekeningen)

n.v. "**DANRO**"  
Hendrik Danneels

Geregistreerd te Grimbergen, de 04.07.01, vijf bladen, / verzendingen, Boek 6/19, blad 98, vak 11, Ontvangen: duizend frank 1.000 fr = 24,79 Euro. De Ontvanger (getekend) J. Broothaerts.





Brussels Hoofdstedelijk Gewest

2

Formulier 001

**STAD BRUSSEL**

**DEPARTEMENT STEDENBOUW  
PLAN EN VERGUNNINGEN**

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : 35D/99 - 04/AFD/128764

Bijlage(n) : 11 plan(nen)



Geregistreerd te BRUXELLES  
de 04 07 01  
een bladen, verzendingen  
Boek 619, blad 98, vak 11  
Ontvangen DUZEND FRANK 1.000,-  
De Ontvanger.  
3-1 BROUWERIJ'S

**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,**

Gelet op de aanvraag ingediend door :

- de V.Z.W. ONDERWIJSINRICHTING ZUSTERS DER CHRISTELIJKE SCHOLEN WEST-BRABANT  
p/a de heer DE BOLLE Hubert - Reper-Vrevenstraat, 56 - 1020 Brussel

- de N.V. BUILDING & PROMOTION COMPANY

p/a de heer ROELANDT - Nieuwelaan, 86 bus 8 - 1040 Brussel

met betrekking tot een goed gelëgen De Wandstraat, 223-229 - Kleine Romeinsesteenweg

en strekkende tot het vellen van een hoogstammige boom, het bouwen van een appartementsgebouw (De Wand) met op de benedenverdieping 3 winkels en een uitbreiding van het Maria Assumptalyceum (sporthal) met in de volledige ondergrond een parking met 34 plaatsen met ingang/uitgang vanaf de erfdiensbaarheid tussen de De Wandstraat en de Kleine Romeinsesteenweg;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van 15 februari 2000;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

Gelet op artikel 123,7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 10 juli 1997;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen vigerend bijzonder bestemmingsplan bestaat;

~~Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is slechts een bijzonder bestemmingsplan bestaat dat goedgekeurd is op grond van artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw;~~

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 10/03/00 tot 24/03/00 en dat 41 bezwaarschriften zijn ingediend en van 25/08/00 tot 08/09/00 en dat 6 bezwaarschriften zijn ingediend; dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op het advies van de overlegcommissie van 04/04/00, 18/04/00 en 19/09/00;

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt : zie bijlage (blad 2)

~~Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar geen eensluitend advies gegeven heeft binnen de voorgeschreven termijn; overwegende dat dit advies gunstig geacht wordt met uitsluiting van de afwijkingen;~~

1.   
(zie vervolg aan keerzijde a.u.b.)

# BESLUIT :

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan de V.Z.W. ONDERWIJSINRICHTING ZUSTERS DER CHRISTELIJKE SCHOLEN WEST-BRABANT en aan de N.V. BUILDING & PROMOTION COMPANY om volgende redenen :

- overwegende de overeenkomst van de aanvraag t.o.v. de voorschriften van het gewestplan (G.P.) zoals gedeeltelijk opgeheven door het gewestelijk ontwikkelingsplan (Gew.O.P.);
- overwegende het eenparig advies van de Overlegcommissie van 19/09/2000 op de nieuw ingediende plannen dat luidt zoals volgt
  - stedenbouwkundige vergunning : GUNSTIG, op voorwaarde :
    - 1/ de zaal niet voor andere doeleinden dan deze verbonden aan de schoolinstelling te gebruiken;
    - 2/ de erfdienstbaarheid tussen de De Wandstraat en de korte Romelnsessteenweg heraan te leggen.
  - milieuvergunning : GUNSTIG, op voorwaarde :
    - 1/ het afzuigstelsel op het dak van de zaal te plaatsen;
    - 2/ de zaal niet voor andere doeleinden dan deze verbonden aan de schoolinstelling te gebruiken;
- overwegende dat het aangepast plan n° A.00b evenals de verklaring door dhr G. BLOMME, Directeur van het Maria Assumpta Lyceum, betreffende het gebruik van de sportzaal in overeenstemming zijn met de voorwaarden opgelegd door de Overlegcommissie van 19/09/2000;
- overwegende dat het ontwerp de woonbestemming van de zone niet aantast;

Art. 2. De vergunninghouders moeten :

- 1° de voorwaarden gesteld in het hierbijgevoegd overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar naleven;
- 2° volgende voorwaarden, opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen, naleven :
  - de voorwaarden opgelegd door de Brandweerdienst eerbiedigen (C.1999.1879/3/DX/vm);
  - de voorwaarden opgenomen in de milieuvergunning strikt naleven;
  - de gedeelten van de privé eigendom die toegankelijk zijn voor het publiek maken het voorwerp uit van een verbintenls ondertekend door de aanvragers en geregistreerd op 27 maart 2001;

3°

4° de bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage 1 van dit besluit in acht nemen.

~~Art. 3. (Slechts te gebruiken in de bij artikel 88 van de ordonnantie van 20 augustus 1991 bepaalde gevallen). De vergunde werken en handelingen mogen niet langer in stand gehouden worden dan tot~~

Art. 4. Dit besluit wordt gelijktijdig betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van zijn schorsingsrecht.

Art. 5. De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der vergunde werken of handelingen en dit ten minste acht dagen vóór ze aangevat worden.

Art. 6. Deze vergunning brengt geen vrijstelling mede van de verplichting tot het aanvragen van vergunningen die door andere wettelijke of verordenende bepalingen zijn voorgeschreven.

Vanwege het College :

Brussel,  
Het College : 05-04-2001

De Stadssecretaris,  
Francis DELEAU.

De Schepen van Stedenbouw,  
Henri SIMONS.

Betekening aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Vanwege het College :

Brussel,  
Het College : 25-04-2001

De Stadssecretaris,  
Francis DELEAU.

De Schepen van Stedenbouw,  
Henri SIMONS.

Gezien door de Politiecommissaris  
van de 11de Afdeling  
Brussel,

**ADVIES VAN DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR**

Gezien het goed zich situeert in een typisch woongebied (kleine Romeinsesteenweg) gemengd woon-en bedrijfsgebied (De Wand) van het gewestplan, gearmendeerd door het gewestelijk ontwikkelingsplan, goedgekeurd op 3 maart 1995 (perimeter voor bescherming van de huisvesting);

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

Overwegende het advies van de overlegcommissie van 18/04/2000 dat luidt als volgt:  
**\*ONGUNSTIG** zoals voorgesteld.

*Een gunstig advies zou kunnen gegeven worden, namelijk op voorwaarde:*

- De aan de achterkant gelegen sanitaire en technische voorzieningen weg te laten en deze onder te brengen onder of op de plaats van de fietsstalling. De aldus vrijgekomen ruimte, kant Kleine Romeinsesteenweg, dient als tuin aangelegd te worden;
- De zaal met 2 m te verschuiven in de richting van De Wandstraat en deze onder te brengen op het niveau -1 (door de parkings weg te laten);
- Zijdelings op te schuiven over de gehele lengte, en dit om een minimale breedte van 4 m te bekomen;
- De parkings te beperken tot de woonzone met toegang langs de De Wandstraat of langs de erfdienstbaarheid over een afstand die beperkt is tot de woningen;
- De woondichtheid te verminderen.

Overwegende het eenparig advies van de Overlegcommissie van 19/09/2000 op de nieuw ingediende plannen (stukken 18 van het dossier) dat luidt als volgt:

Stedenbouwkundige vergunning : GUNSTIG, op voorwaarde:

1. De zaal niet te gebruiken voor andere doeleinden dan deze verbonden aan de schoolinstelling.
2. De erfdienstbaarheid tussen de De Wandstraat en de korte Romeinsesteenweg hieraan te leggen.

Milieuvergunning : GUNSTIG, op voorwaarde:

1. Het afzuigsysteem op het dak van de zaal te plaatsen
2. De zaal niet voor andere doeleinden dan deze verbonden aan de schoolinstelling te gebruiken.

Overwegende dat het aangepast plan n° A.00b (stuk 22 van het dossier) evenals de verklaring door de Heer G.BLOMME, Directeur van het Maria Assumpta Lyceum, betreffende het gebruik van de sportzaal (stuk 23 van het dossier) in overeenstemming zijn met de voorwaarden opgelegd door de Overlegcommissie van 19/09/2000;

Overwegende dat het ontwerp de woonbestemming van de zone niet aantast;

**GUNSTIG** Advies, onder voorwaarde:

- 1) de opmerkingen opgelegd door de Brandweerdienst en de voorwaarden opgenomen in de milieuvergunning strict na te leven.
- 2) de vergunning kan slechts worden afgeleverd na ondertekening en registratie van een verbintenis van openbare doorgang op private eigendom voor de erfdienstbaarheid tussen de De Wandstraat en de Kleine Romeinsesteenweg.

-Kenmerk van het dossier : 04/AFD/128764.

A handwritten signature, possibly 'Z', with an arrow pointing downwards towards the bottom left of the page.

# **BIJLAGE 1 BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

**Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn.**

1° vooraleer de werken aan te vangen, zich in verbinding stellen met de B.I.W., Wolstraat, 70 - 1000 Brussel, de N.V. CODITEL, Tweekerkenstraat, 26 - 1000 Brussel en de C.V. SIBELGAS (Electrabel), Werkhuizenkaai, 16 - 1000 Brussel, en de kosten dragen voortspruitende uit de gebeurlijke verplaatsing en buiten gebruikstelling van hydranten, sleutelmonden, roosters, lantarens, leidingen, apparaten, enz. die zich in het trottoir zouden kunnen bevinden, nodig geacht door deze maatschappijen ;

2° de eventuele werfwagens plaatsen in overeenstemming met de schikkingen van de wegcode;

3° vooraleer de werken aan te vangen, zich in verbinding stellen met het Departement Stedenbouw, Plan en Vergunningen, Administratief Centrum, Anspachlaan, 6, 11de verdieping - bureau 11/41, 1000 Brussel, tel. 279.29.50, ten einde ter plaatse het tracé van de rooilijn, de vaststelling van het in acht te nemen peil en het nazien van de handhaving van het eventuele hoogtemerk te bekomen ;

**De Wandstraat : de rooilijn is een rechte lijn die de gevels van de aanpalende gebouwen met elkaar verbindt.**

**De hoogtepeilen aan de rooilijn worden bepaald door een dwarse helling van het voetpad van  $\pm 2.5$  cm/m vanaf de bovenste kant van de boordsteen. De minimale hoogte van de boordsteen die in acht moet genomen worden bedraagt 10 cm, de maximale hoogte 17 cm. Het straatniveau moet gerespecteerd worden. Ter hoogte van de garages mag de boordsteen verlaagd worden overeenkomstig artikel 21 van het reglement op de trottoirs. Het is een schuine lijn die de verbinding maakt tussen de niveau's aan de voet van de gevels van de aanpalende gebouwen en dit zonder knikpunten. Aangeduid in het rood op het plan van de voorgevel**

4° zich schikken naar het hieronder vermeld artikel 55 van de Algemene Bouwverordening - Titel XIII van het gewestelijk reglement van Stedenbouw :

"Zodra de werken beëindigd zijn (hetzij het gaat over een opbouw, heropbouw, verbouwingswerken, wijziging van bestemming, enz...) en voor elke bezetting van de lokalen, zal de aanvrager ertoe verplicht worden een controlebezoek van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp aan te vragen teneinde de aflevering van een gelijkvormigheidsattest, ondertekend door de officier dienstchef of zijn afgevaardigde, te bekomen. Mocht het eenvormigheidsbewijs hem geweigerd of niet afgeleverd worden, kan de aanvrager beroep indienen bij het Agglomeratiecollege, dat zich 14 dagen na ontvangst van de klacht hieromtrent zal uitspreken" ;

5° vooraleer de constructie of de vernieuwing aan te vangen, zich in verbinding stellen met BELGACOM, Koning Albert II - laan, 34, 1000 Brussel

6° een afzonderlijke aanvraag om stedenbouwkundige vergunning indienen voor het plaatsen van uithangborden ;

7° de hierbijgevoegde voorwaarden van de Brandweerdienst (C.1999.1979/3/DX/dm) en van het Departement Wegeniswerken - cel Riolen naleven;

8° vooraleer de werken aan te vangen, zich in verbinding stellen met het Departement Wegeniswerken - cel Bestrating - Slotstraat, 24 - 1000 Brussel - tel. : 513.85.87 ten einde een contradictoire plaatsbeschrijving opmaken van het begin en het einde van de werken (titel III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening waarvan kopij in bijlage);

9° de hierhonder vermelde voorwaarde van de Politie - Techno-Preventie naleven :

**"de gelijkvloerse handelspanden voorzien van veiligheidsglas dat voldoet aan de normen 44.4."**

## **BELANGRIJKE OPMERKING :**

**De begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning zal de belasting op de nieuwbouw, de herbouw en verandering van gebouwen moeten betalen vanaf de aanvang van de werken, overeenkomstig het hierbijgevoegde reglement.**

Een bijzondere aanvraag is vereist voor :

- het exploiteren van een bedrijf onderworpen aan milieuvergunning,
- het plaatsen van tenten, rolluiken, afdaken, enz...,
- de constructie, de herbouw, de herstelling en de opening van trottoirs,
- de aansluiting van het riool of de herbouw van een aansluiting met het openbaar riool,
- het boren of inschroeven van palen of damplanken,

Elke inbezitneming op, boven of onder de openbare weg door gebouwen en vaste voorwerpen geeft aanleiding tot een vergelding die berekend en toegepast wordt overeenkomstig het geldende Gemeenteraadsbesluit.

VOLGT HET PLAN, hetwelk op uitdrukkelijk verzoek van de ondergetekende notaris, niet wordt overgeschreven;

Voor gelijkvormige wijziging en verbetering en coördinatie.

Notaris Van den Weghe Alain te  
1853 Strombeek-Bever.

