

3.060
+ 100

Rep.n°: 2018/0640 D.31878	WIJZIGENDE BASISAKTE + Verkoop
------------------------------	--

Het jaar tweeduizend achttien.
Op drie juli.

Voor mij, meester **Peter DE BAETS**, geassocieerd notaris van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid DE BAETS & DE KOCK met zetel te Koksijde, Gulden Vlieslaan 34A

IS VERSCHENEN :

De **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE ACAPULCO** met zetel te 8434 Westende Meeuwenlaan 5 met ondernemingsnummer 0843.638.296.

Hier vertegenwoordigd door de syndicus te weten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "IMASBO", met maatschappelijke zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Gerststraat 14, ingeschreven onder het rechtspersonenregister onder nummer 0459.210.767.

Opgericht bij akte verleden voor het ambt van notaris Marc Coudeville te Oostende, op zes november negentienhonderd zesennegentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zesentwintig november daarna onder nummer 19961126-411.

De maatschappelijke zetel werd verplaatst naar huidig vermeld adres, ingevolge beslissing van de zaakvoerders de dato één juni tweeduizend en twee, bekendgemaakt op hoger vermelde wijze op vierentwintig juli daarna, onder nummer 20020724-465.

De statuten werden gewijzigd op zes januari tweeduizend en vijf bij proces-verbaal opgemaakt door notaris Marc Coudeville, voornoemd, bekendgemaakt op vierentwintig januari daarna, onder nummer 05014669.

Hier vertegenwoordigd door de niet-statutair zaakvoerder de heer Rouseré Frank Kamiel Jerome, (rijksregister nummer 67.03.03-169.05), wonende te 8434 Middelkerke, Gerststraat 14, hiertoe benoemd ingevolge beslissing genomen in de buitengewone algemene vergadering van zes januari tweeduizend en vijf, gepubliceerd alsvoren.

Handelend in uitvoering van de beslissingen genomen op de algemene vergaderingen van 15 november 2009, 16 november 2014, 22 november 2015, 20 november 2016 en 19 november 2017. Deze dienen niet aan huidige akte te worden gehecht.

De vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de eigenaars voorkomende uit op de lijst welke aan huidige akte wordt gehecht doch niet mede dient te worden overgeschreven.

Hierna genoemd "DE COMPARANTE".

Comparante heeft mij, notaris, uiteengezet wat volgt:

Comparante verwijst naar de basisakte van de residentie ACAPULCO verleden voor Hans Berquin te Brussel op zestien februari negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijf maart daarna boek 5041 nummer 2 en gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris op elf oktober negentienhonderd éénenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op één december daarna boek 5207 nummer 11, op vijftwintig februari negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien maart daarna boek 5233 nummer 19 en bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op twintig maart



eerste
dubbel blad

[Handwritten signature]

negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zes april daarna boek 8058 nummer 8 waarbij in deze wijzigende basisakte de geheelheid van de gemene delen herleid werd van tweeënveertig duizend negenhonderd veertigsten tot tweeënveertig duizend vijfhonderd drieëndertigsten.

Tenslotte werd de basisakte nogmaals gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op veertien november negentienhonderd vijfennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 12 januari daarna, in welke akte de geheelheid van de gemene delen nogmaals werd herleid van tweeënveertig duizend vijfhonderd drieëndertigsten (42.533sten) tot tweeënveertig duizend vierhonderd drieënzestigsten (42.463sten).

De residentie ACAPULCO kan als volgt worden geïdentificeerd:

GEMEENTE MIDDELKERKE (tiende afdeling) - WESTENDE

De RESIDENTIE ACAPULCO gelegen Meeuwenlaan 5, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder de sectie A nummer 1/Z/63 voor een grootte van driehonderd negenveertig vierkante meter (349m²). *Partitienummer 1/2/63/P0000.*

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voor wat betreft de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar voorschreven basisakte.

WIJZIGING BASISAKTE

1. Comparanten zetten uiteen dat naar aanleiding van de verwijdering van de stookolietank in de kelderruimte bijkomende bergingen werden gecreëerd Dienaangaande verwijzen partijen naar het aan deze akte aangehechte plan opgemaakt door de BVBA Lie Architecten te 8400 Oostende Elisabethlaan 299.

Prekadastratie

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **35022-10438** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

De comparanten verzoeken de overschrijving ervan bij toepassing van artikel 1, 4e lid van de Hypotheekwet, zoals gewijzigd door de wet van éénentwintig december tweeduizend dertien.

Gelet op de opname in de databank, verzoeken de comparanten bij toepassing van artikel 26, 3e lid 2° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, deze plannen niet te registreren.

WIJZIGING BASISAKTE

Teneinde deze bijkomende bergingen een juridisch statuut te geven verzoeken comparanten huidige wijzigende basisakte op te maken waarin aan deze bijkomende bergingen aandelen worden toegekend in de gemeenschappelijke delen.

2. Uit voormeld plan blijkt dat er thans zeventien bijkomende bergingen werden gerealiseerd deels op het kelderniveau -1, te weten de bergingen genummerd 47, 48 en 49 en deels gelegen op het kelderniveau -2, te weten de bergingen genummerd van 51 tot en met 64.

3. Aan deze bijkomende bergingen worden in het totaal 240 aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond toegekend, en dit op de nagemelde wijze, derwijze dat de totaliteit der aandelen van de residentie Acapulco diensvolgens gebracht worden van 42.463/42.463sten naar 42.703/42.703den.

De desbetreffende nieuw gecreëerde 240 aandelen worden als volgt toegekend :

Kelderverdieping -1
- berging 47 : vijftien



tweede
dubbel blad

- berging 48 : tien	10
- berging 49 : vijftien	15
<u>Kelderverdieping -2</u>	
- berging 51 : vijftien	15
- berging 52 : vijftien	15
- berging 53 : vijftien	15
- berging 54 : zestien	16
- berging 55 : negentien	19
- berging 56 : vijftien	15
- berging 57 : vijftien	15
- berging 58 : vijftien	15
- berging 59 : dertien	13
- berging 60 : tien	10
- berging 61 : veertien	14
- berging 62 : veertien	14
- berging 63 : veertien	14
- berging 64 : tien	10

4. Prekadastratie

<u>Kelderverdieping -1</u>	
- berging 47 :	A1Z63P0128
- berging 48 :	A1Z63P0129
- berging 49 :	A1Z63P0130
<u>Kelderverdieping -2</u>	
- berging 51 :	A1Z63P0131
- berging 52 :	A1Z63P0132
- berging 53 :	A1Z63P0133
- berging 54 :	A1Z63P0134
- berging 55 :	A1Z63P0135
- berging 56 :	A1Z63P0136
- berging 57 :	A1Z63P0137
- berging 58 :	A1Z63P0138
- berging 59 :	A1Z63P0139
- berging 60 :	A1Z63P0140
- berging 61 :	A1Z63P0141
- berging 62 :	A1Z63P0142
- berging 63 :	A1Z63P0143
- berging 64 :	A1Z63P0144

5. Toewijzing van de voormelde nieuw gecreëerde bergingen

Voormelde nieuw gecreëerde bergingen worden als privaat toegewezen aan de hierna vermelde personen welke allen mede-eigenaar zijn in de residentie Acapulco en welke hier niet persoonlijk aanwezig zijn maar vertegenwoordigd door de syndicus te weten La Plage te Westende Distellaan 34, voormeld handelend ingevolge sterkmaking en dit verder als volgt :

- Berging 47 met 15 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend vierhonderd euro (€ 2.400,00) aan de heer MAES Jacques François Emmanuel, geboren te Wilrijk op 11 september 1953 (nationaal nummer 53.09.11-463.92) en zijn echtgenote mevrouw DEMEYER Caroline Jenny Anna Maria, geboren te Brugge op 16 maart 1954 (nationaal nummer 54.03.16-428.53), gedomicilieerd te 1602 Sint-Pieters-Leeuw Bekersveldstraat 3.

Gehuwd te Antwerpen op 22 augustus 1981 onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE789-5640049-02 op 24 november 2011.

Waarvan kwijting.

- Berging 48 met 10 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van duizend tweehonderdvijftig euro (€ 1.250,00) aan de heer DEJAEGERE Marc Louis Isabelle, geboren te Mechelen op 15 oktober 1959 (nationaal nummer 59.10.15-031.52) en zijn echtgenote Mevrouw VANHOOF Rita Josée Victorina, geboren te Vilvoorde op 29 maart 1959 (nationaal nummer 59.03.29-322.68), gedomicilieerd te 2860 Sint-Katelijne-Waver Frans Verschorelaan 1.

Gehuwd te Mechelen op 25 augustus 1984 onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE788-5393227-66 op 29 maart 2011.

Waarvan kwijting.

- Berging 49 met 15 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend vierhonderd euro (€ 2.400,00) aan de heer VANACKER Frans André Gabriël, geboren te Izegem op 10 november 1948 (nationaal nummer 48.11.10-235.65) en zijn echtgenote mevrouw VAN MOERKERCKE Maria Margareta, geboren te Roeselare op 8 maart 1951 (nationaal nummer 51.03.08-052.24), gedomicilieerd te 8770 Ingelmunster Bruggestraat 271.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE738-7120519-32 op 29 maart 2011.

Waarvan kwijting

- Berging 51 met 15 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000,00) aan mevrouw PLAYOUST Jeannette Agnès Opportune, geboren te Niort (Frankrijk) op 22 april 1940, echtgescheiden, gedomicilieerd te F-59200 Tourcoing (Frankrijk) Boulevard Gambetta 292/27. (40.44.22-028.72)

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE16 7380 0930 7574 op 23 mei 2011.

Waarvan kwijting.

- Berging 52 met 15 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) aan de heer VAN DE VIJVER Roger Cypriel, geboren te Wetteren op 17 juni 1946 (nationaal nummer 46.06.17-107.03, wonende Schoten Nedeleaan 19)

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE34 0010 8822 2990 op 21 juni 2011.

Waarvan kwijting.



derde
dubbel blad

- Berging 53 met 15 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) aan de heer RONVAUX Christophe Michel Hélène Ghislain, geboren te Huy op 5 september 1984 (nationaal nummer 84.09.05-253.66), wonende te 4560 Clavier (Terwagne) rue de la Station 22 en Mevrouw ROUHA Régine Rachel Françoise, geboren te Rocourt op 17 maart 1966 (nationaal nummer 66.03.17-192.26), echtgenote van de heer BASTIN Luc, gedomicilieerd te 4560 Clavier (Terwagne) rue de la Station 22.

Mevrouw Rouha is gehuwd onder het stelsel van zuivere scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Paul Maréchal te Neuville-en-Condroz op 25 februari 1991.

Kopende elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE850-8351410-96 op 14 februari 2011.

Waarvan kwijting.

- Berging 54 met 16 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000,00) aan de heer SEEUWS Marnix Etienne Elza, geboren te Gent op 25 februari 1956 (nationaal nummer 56.02.25-191.55) en zijn echtgenote mevrouw DEKENS Martine Germaine, geboren te Oudenaarde op 27 september 1957 (nationaal nummer 57.09.27-266.87), respectievelijk gedomicilieerd te 8434 Middelkerke (Westende), Meeuwenlaan 5 en 9890 Gavere, Biesstraat 52.

Gehuwd te Zingem op 3 augustus 1979 onder het wettelijks stelsel blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Christian Van Innis te Zingem op 19 juni 1979.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE76 6528 0143 4795 op 16 juni 2011.

Waarvan kwijting.

- Berging 55 met 19 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) aan de heer MAES Jacques en mevrouw DEMEYER Caroline, voornoemd.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE789-5640049-02 op 15 maart 2011.

Waarvan kwijting.

- Berging 56 met 15 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van 2.000 Euro aan de heer VANACKER Frans André Gabriël, voormeld.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE738-7120519-62 op 9 december 2011.

Waarvan kwijting.

- Berging 57 met 15 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000,00) aan de heer SCHIFFMANN Robert Louis, geboren te Brussel op 1 mei 1951 (nationaal nummer 51.05.01-147.56), echtgenoot van mevrouw THIRY Véronique Christiane Josée, gedomicilieerd te 1780 Wemmel Rue du Panomara 22.

Gehuwd te Wemmel op 28 mei 2011 onder het stelsel van zuivere scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Gérard Indekeu te Ixelles op 21 april 2011.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE81 9791 5290 3024 op 14 maart 2011.

Waarvan kwijting.

– Berging 58 met 15 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000,00) aan de heer PARMENTIER Youri Mike Robert, geboren te Kortrijk op 19 februari 1977 (nationaal nummer 77.02.19-285.97), en mevrouw COBBAERT Elodie Véronique Rita, geboren te Oostende op 1 januari 1989 (89.01.01-112.85), samen gedomicilieerd te 8460 Oudenburg, Nieuwstraat 4, blijkens akte verleden voor het ambt van notaris Pieter Van Hoestenbergh te Jabbeke op 22 december 2016.

De koopsom van tweeduizend euro (€ 2.000,00) werd door de heer Michel Dalemans (rechtsvoorganger) betaald op rekening van de mede-eigendom op 22 maart 2011 in debet van rekening nummer BE98 9793 6349 6993.

Waarvan kwijting.

– Berging 59 met 13 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van duizend achthonderd euro (€ 1.800,00) aan de heer VERHELST Paul Albert Maria, geboren te Hamme op 18 augustus 1956 (nationaal nummer 56.08.18-069.41), gedomicilieerd te 8434 Westende Meeuwenlaan 5/0703.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE90 9549 7341 3132 op 7 juni 2011.

Waarvan kwijting.

– Berging 60 met 10 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) aan de heer DUBOIS Jean-Pierre Jacob, geboren te Trazegnies op 24 maart 1953 (nationaal nummer 53.03.24-091.32) en zijn echtgenote mevrouw TRUSGNACH Gianna Lucia, geboren te Cividale del Friuli (Italië) op 24 juni 1955 (nationaal nummer 55.06.24-094.92), gedomicilieerd te 6041 Charleroi (Gosselies) rue Courtil Mouton 7.

Gehuwd op 29 juni 1974 onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE90 0632 2508 8232 op 24 maart 2011.

Waarvan kwijting.

– Berging 61 met 14 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000,00) aan mevrouw SACAROGLOU Iris Johanna Zaphir, geboren te Brussel op dertig juni negentienhonderd zeventen-zeventig (nationaal nummer 77.06.30-276.95) gedomicilieerd te 1860 Meise, Nieuwelaan 136.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE734-1462076-04 op 4 april 2011.

Waarvan kwijting.

– Berging 62 met 14 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000,00) aan de heer DE TROGH Michel Angèle August, geboren te Geraardsbergen op 23 oktober 1952 (nationaal nummer 52.10.23-327.48) en zijn echtgenote mevrouw MATTHIJS Marleen Hortentia Augusta Paula Maria, geboren te Lochristi op 24 augustus 1948 (nationaal nummer 480824), gedomicilieerd te 9080 Lochristi Bloembollenlaan 11.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Paul Roossens te Wichelen op 19 augustus 1975.

Kopende voor 1/3de voor rekening van de huwgemeenschap en voor 2/3den voor rekening van het eigen vermogen van mevrouw Matthijs ten titel van wederbeleg van eigen middelen.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE77-953022782942 op 5 april 2011.

Waarvan kwijting.



vierde
dubbel blad

- Berging 63 met 14 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000,00) aan de heer VIERSTRAETE Noël Henri André, geboren te Ichtegem op 8 april 1953 (nationaal nummer 53.04.08-235.84) en zijn echtgenote mevrouw DENOLF Erna Elza, geboren te Ichtegem op 28 oktober 1954 (nationaal nummer 54.10.28-236.31), gedomicilieerd te 8480 Ichtegem Kortemarkstraat 32.

Gehuwd te Ichtegem op 29 november 1973 onder het stelsel van gemeenschap van aanwinsten blijkens huwcontract verleden voor notaris René De Vlioger te Ichtegem op 23 november 1973, gewijzigd bij akte verleden voor notarissen Declercq-Vandeurzen te Koekelare op 3 april 2009.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE86 1032 2176 9350 op 29 maart 2011

Waarvan kwijting.

- Berging 64 met 10 aandelen in de gemene delen mits een vergoeding van duizend euro (€ 1.000,00) aan de echtgenoten VIERSTRAETE – DENOLF, voornoemd.

Voormelde som werd betaald door voorafgaandelijk overschrijving op rekening van de mede-eigendom in debet van rekening nummer BE86 1032 2176 9350 op 29 maart 2011.

Waarvan kwijting.

En dit onder de volgende lasten en voorwaarden :

- de goederen worden toegewezen onder de gewone voorwaarden van rechte en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden en bevoorrechte of hypothecaire lasten, hoegenaamd dewelke
- de respectievelijke voormelde mede-eigenaars zijn eigenaar van de aan hen toegewezen berging vanaf heden, zij zullen er eveneens vanaf heden het genot van hebben door de werkelijke inbezitneming
- de respectievelijke mede-eigenaars aanvaarden de respectievelijke bergingen zo en gelijk deze bestaan en zich bevinden, niets uitgezonderd noch voorbehouden, met alle zichtbare en verborgen gebreken, maar ook zonder vrijwaring wegens de uitgedrukte grootte, blijvende het verschil in meer of in min al overtrof het zelfs één/twintigste deel ten bate of schade van de respectievelijke mede-eigenaars die verklaren alles wel te kennen en zich ermede te vergenoegen, zonder verdere aanwijzingen ervan te verlangen
- de respectievelijke bergingen worden toegewezen met al de lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdiensbaarheden waarmee deze belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.
- de respectievelijke mede-eigenaars betalen de kosten rechten en erelonen
- de respectievelijke mede-eigenaars zullen alle lasten en taksen met betrekking tot de hun toegewezen respectievelijke berging dragen alsook het aandeel in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw
- de respectievelijke mede-eigenaars dienen de basisakte en wijzigende basisakten alsmede de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars te respecteren.

6. Comparanten zetten verder uiteen dat zij wensen over te gaan tot een aanpassing van de bestaande basisakte en reglement van mede-eigendom teneinde deze in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de wet op de mede-eigendom van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en gewijzigd bij de wet van twee juni tweeduizend en tien.

Dienaangaande wordt bestaande tekst van de basisakte vervangen en gewijzigd door de hierna volgende bepalingen en wordt het reglement van mede-eigendom volledig herroepen en vervangen door het reglement opgenomen in deze akte.

DEEL I : BASISAKTE

I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Partijen zetten uiteen dat zij onverdeelde mede-eigenaars zijn van het volgend onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE (tiende afdeling) - WESTENDE

De RESIDENTIE ACAPULCO gelegen Meeuwenlaan 5, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder de sectie A nummer 1/Z/63 voor een grootte van driehonderd negenenveertig vierkante meter (349m²).

II. ONDERWERPING AAN HET JURIDISCH STATUUT VAN DE MEDE-EIGENDOM

Partijen zetten uiteen dat voorschreven residentie onder het regime van de mede-eigendom werd gesteld blijkens voormelde basisakte van 16 februari 1970.

Diensvolgens is het gebouw bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten :

- a) de privatieve delen die uitsluitend behoren aan iedere eigenaar;
- b) de gemene delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeelde vormen van het geheel der mede-eigenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zijn verdeeld in 42.703/42.703den en vormen een onafscheidbare afhankelijkheid van de privatieve delen.

Het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van het gebouw onder voorbehoud van wat hierna bepaald is in huidige akte en in het reglement van mede-eigendom.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte, bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die eraan gehecht zijn.

III. RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars Residentie Acapulco" gevolgd door het adres van het gebouw (thans 8434 Westende Meeuwenlaan 5).

De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

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

IV. ERFDIENSTBAARHEDEN

a. erfdiensbaarheden spruitend uit titels van eigendom

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van de comparanten of van hun rechtsvoorgangers.

b. conventionele erfdiensbaaheden en erfdiensbaaheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van de voorschreven residentie aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaaheden tussen de verschillende privatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de respectievelijke mede-eigenaars.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaaheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaaheden, die de beschreven goederen kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

DEEL II.- BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Rekening houdende met de voormelde basisakte, de reeds verleden wijzigende basisakten en de huidige wijzigende basisakte kan de beschrijving van de gemene en van de privatieve delen in de residentie ACAPULCO alsmede de verdeling der aandelen in de gemene delen thans als volgt worden gelezen :

1° DE KELDERVERDIEPING NIVEAU- 2

a) Gemene delen

- De trap welke toegang geeft tot deze kelderverdieping
- een gang welke toegang verschaft tot de privatieve bergingen

b) privatieven

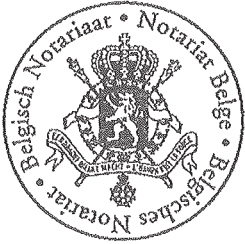
1. veertien bergingen genummerd van 51 tot en met 64

2° DE KELDERVERDIEPING NIVEAU- 1

a) Gemene delen

- de liften en liftkokers
- De trap en de trapzaal
- Twee lokalen voor de vuilnisruiming
- Een lokaal bestemd als elektriciteitscabine
- een gang welke toegang verschaft tot de privatieve bergingen

b) privatieven



vijfde
dubbel blad



1. zesenvestig bergingen genummerd van 1 tot en met 30, van 32 tot en met 39, van 41 tot en met 49 (de niet genummerde bergingen respectievelijk 31 en 40 en zijn geïntegreerd geweest in andere bergingen)
2. een berging nummer 6 welke met een privatieve trap verbinding geeft met winkel 6 en aldus een afhankelijkheid vormt van dit winkelprivatief
3. Een berging nummer 2 bestaand uit verschillende lokalen, bergingen, was- en toiletgelegenheid, welke met een privatieve trap een verbinding geeft met winkel 2 en van deze laatste aldus een afhankelijkheid vormt
4. Een berging nummer 1, bestaande uit een groot bergingslokaal, was- en toiletgelegenheid, rechtstreeks verbonden met een privatieve trap met winkel nummer 1, waarvan deze berging een afhankelijkheid vormt
5. Een kleine berging nummer HV in de zuid-oostelijke hoek van de kelderverdieping

3° HET GELIJKVLOERS

a) Gemene delen

- de liften en liftkokers
- De trappen en de trapzalen welke respectievelijk verbinding geven tot de kelderverdieping en de hoger gelegen verdiepingen
- de toegang langs de Meeuwenlaan tot de privatieven op de verdiepingen bestaande uit: de inkom, de deur der hall, de hall met de brievenbussen, de overloop en de toegang tot de trapzaal
- een bergplaats achteraan de liften gelegen en toegankelijk via de trapzaal

b) privatieven

1. vijf winkels genummerd van 1 tot 6, waarbij winkel nummer 1 gelegen is uiterst links op de Zeedijk, winkel 2 hoek vormend met de Zeedijk en de Meeuwenlaan en zo verder met dien verstande dat de oorspronkelijke winkel 5 werd gesupprimeerd en ingelijfd bij de gemeenschappelijke delen.

De winkels kunnen als volgt omschreven worden:

WINKEL 1 : het eigenlijk winkellokaal rechtstreeks toegankelijk van op de Zeedijk, de privatieve trap welke toegang verleent tot de privatieve berging 1 in de kelderverdieping en ten slotte het office met ingerichte keuken. Deze winkel is toegankelijk naar de gemeenschappelijke hall via de bergplaats hiervoor.

WINKEL 2 : het eigenlijk winkellokaal met office en trap. Deze trap verleent toegang tot de privatieve berging 2 in de kelderverdieping. Deze winkel is toegankelijk zowel van op de Zeedijk dan langs de Meeuwenlaan.

WINKEL 3 : het eigenlijk winkellokaal met rechtstreekse toegang op de Meeuwenlaan en achteraan het office of keuken.

WINKEL 4 : het eigenlijk winkellokaal met rechtstreekse toegang op de Meeuwenlaan en achteraan een tweede plaats welke toegang geeft langs een deur tot de gemene halle en de trapzaal.

WINKEL 6 : het eigenlijk winkellokaal toegankelijk langs de Meeuwenlaan, een privatieve trap welke enerzijds toegang verleent naar de private berging 6 in de kelderverdieping en het appartement op het tussenverdiep (TI) dat een afhankelijkheid vormt van deze winkel, ten slotte het office met monte-charge en achteraan een keuken. De winkel heeft twee verbindingen met de doorgangsservitude.

Tussen winkel 2 en 3 geeft de private trap uit op de Meeuwenlaan welke toegang verleent tot de grote private berging in de kelderverdieping.

4° HET TUSSENVERDIEP**a) Gemene delen**

- de overloop
- De trap en trapzaal
- De lift en liftkoker
- Twee kleine bergingen met rechtstreekse vuilnisruiming

b) privatieven

Op het tussenverdiep zijn acht appartementen en een flat aangeduid, van links naar rechts, kijkend naar de gevel van het gebouw, met de respectievelijke lettertype A, B, C, D, E, F, G, H en I telkens voorafgegaan van de letter T, wijzend op het tussenverdiep.

Deze privatieven kunnen beschreven worden als volgt :

Het appartement TA : de inkomdeur, de hall met kleedkamer en wc, de badkamer, de living uitgevend op de Zeedijk en tenslotte een salon en twee slaapkamers uitgevend op een tweede hall en de koer

Het appartement TB : Dit appartement vormt de hoek van de Zeedijk en de Meeuwenlaan en bestaat uit : de inkomdeur, de hall, wc, de badkamer, en ten slotte, uitgevend op de Zeedijk, twee slaapkamers en de living met keuken

De flat TC : de inkomdeur met hall en badkamer, de eigenlijke living met kitchenette, uitgevend op de Meeuwenlaan

De appartementen TD, TE, TF, TG, TH : de inkomdeur, hall, salon, badkamer, keuken en living uitgevend op de Meeuwenlaan

Het appartement TI : de inkomdeur, de eigenlijke living met private trap welke verbinding geeft met de winkel 6 op het gelijkvloers, waarvan het een afhankelijkheid vormt, zoals hoger aangeduid, en ten slotte 3 wc's met telkens een lavabo en achteraan een zaaltje.

Dit privaatief kan zelfde bestemming krijgen als deze van winkel 6.

5° DE VERDIEPINGEN 1, 2, 3, 4, 5 en 8

De verdiepingen 1, 2, 3, 4, 5 en 8 hebben dezelfde samenstelling en beschrijving als de gemene delen en de privatieven van het tussenverdiep ter uitzondering van het appartement type I op ieder van deze verdiepingen waarvan de beschrijving als volgt kan gedaan worden :

De inkomdeur, hall, twee slaapkamers, salon, wc, badkamer, keuken en ten slotte de living uitgevend op de Meeuwenlaan

6° DE VERDIEPINGEN 6 en 7

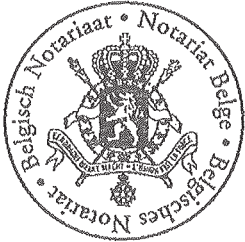
De verdiepingen 6 en 7 hebben dezelfde samenstelling.

Deze privatieven kunnen beschreven worden als volgt :

De appartement A6 en A7 : de inkomdeur, de hall met kleedkamer en wc, de badkamer, de living uitgevend op de Zeedijk en tenslotte een salon en twee slaapkamers uitgevend op een tweede hall en de koer

De studio's B6 en B7 : palen aan het appartement type A en geven uitzicht op de Zeedijk en bestaan uit : de ingangdeur welke toegang verschaft tot de eigenlijke studio of leefruimte welke uitgeeft op de Zeedijk en ten slotte de keuken en de badkamer achteraan

De studio's "B hoek" 6 en "B hoek" 7 : palen aan de studio B hiervoor en de studio type C, vormen de hoek van de Zeedijk en de Meeuwenlaan en kunnen beschreven worden als volgt : de ingangdeur welke uitgeeft op een private hall met ingemaakte kast, de badkamer en tenslotte, uitgevend op de Zeedijk en de Meeuwenlaan, de eigenlijke studio of leefruimte en de keuken uitgevend op de Zeedijk



zesde
dubbel blad

De flats C6 en C7 : de inkomdeur met hall en badkamer, de eigenlijke living met kitchenette, uitgevend op de Meeuwenlaan

De appartementen D6 en D7, E6 en E7, F6 en F7, G6 en G7, H6 en H7 : de inkomdeur, hall, salon, badkamer, keuken en living uitgevend op de Meeuwenlaan

De appartement I6 en I7 : De inkomdeur, hall, twee slaapkamers, salon, wc, badkamer, keuken en ten slotte de living uitgevend op de Meeuwenlaan

Er weze opgemerkt dat de voorschreven studio's B7 en 'B hoek 7' zijn samengevoegd tot 1 appartement.

7° DE TECHNISCHE VERDIEPING

a) Gemene delen

- de overloop
- De trap en trapzaal
- De lift en liftkoker

b) privatieven

Op de technische verdieping zijn zeven appartementen aangeduid, van links naar rechts, kijkend naar de gevel van het gebouw, met de respectievelijke lettertype A, B, C, D, E, F en G telkens gevolgd door het cijfer 9, wijzend op het de verdieping.

Deze privatieven kunnen beschreven worden als volgt :

Het appartement A9 : hall, living, keuken, badkamer, twee slaapkamers met terras achteraan en ten slotte een groot terras vooraan

Het appartement B9 : vormt de hoek van de Zeedijk en de Meeuwenlaan met groot hoekterras en paalt aan het appartement A9 en C9 en bestaat uit hall met trap, wc, living en eetruimte met op de verdieping: gang, 2 slaapkamers en een badkamer

De appartementen D9, E9, F9 en G9 : deze appartementen hebben zelfde ruimte met terras vooraan met dien verstande dat appartement G9 een bijkomende grote terras heeft aan de zuidgevel over gans de diepte van het gebouw

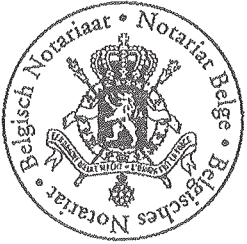
De privatieven van de technische verdieping worden opgericht in achteruitbouw ten overstaan van de twee hoofdgevels, namelijk de gevel kant Zeedijk en de gevel kant Meeuwenlaan. In toepassing van de rechten voorbehouden in het reglement van mede-eigendom bekomt ieder privaatief van de technische verdieping het uitsluitend genot ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht van het gedeelte der daking gelegen voor het respectievelijk privaatief en dit in de mate dat dit gedeelte dak als terras ingericht wordt. Zoals oorspronkelijk bepaald zijn de kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van deze terrassen ten laste van het privaatief dat het uitsluitend genot bekomt; de overige kosten zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid zijn ten laste van de collectiviteit in zelfde mate als het overige der dakingen behoudens verhaal in geval van misbruik van rechten.

TOEKENNING DER GEMENE DELEN

Er worden ten titel van onverdeelde mede-eigendom volgend aantal aandelen van de gemene delen van het gebouw en van de grond toegekend aan de hierna vermelde privatieven :

Kelderverdieping -2

- berging 51 :



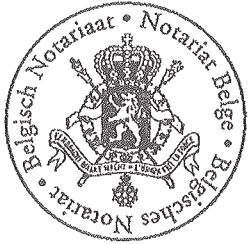
zevende
dubbel blad

- berging 52 :	15
- berging 53 :	15
- berging 54 :	16
- berging 55 :	19
- berging 56 :	15
- berging 57 :	15
- berging 58 :	15
- berging 59 :	13
- berging 60 :	10
- berging 61 :	14
- berging 62 :	14
- berging 63 :	14
- berging 64 :	10

Kelderverdieping -1

- berging 1 :	13
- berging 2 :	11
- berging 3 :	11
- berging 4 :	35
- berging 5 :	6
- berging 6 :	6
- berging 7 :	6
- berging 8 :	6
- berging 9 :	6
- berging 10 :	6
- berging 11 :	6
- berging 12 :	6
- berging 13 :	14
- berging 14 :	14
- berging 15 :	14
- berging 16 :	10
- berging 17 :	9
- berging 18 :	9
- berging 19 :	9
- berging 20 :	9
- berging 21 :	9
- berging 22 :	9
- berging 23 :	9
- berging 24 :	12
- berging 25 :	9
- berging 26 :	9
- berging 27 :	9
- berging 28 :	9
- berging 29 :	9

- berging 30 :	19
- berging 32 :	9
- berging 33 :	9
- berging 34 :	9
- berging 35 :	13
- berging 36 :	13
- berging 37 :	9
- berging 38 :	9
- berging 39 :	9
- berging 41 :	19
- berging 42 :	9
- berging 43 :	9
- berging 44 :	9
- berging 45 :	9
- berging 46 :	19
- berging 47 :	15
- berging 48 :	10
- berging 49 :	15
- berging 1 (verbonden aan winkel 1) :	200
- berging 2 (verbonden aan winkel 2):	280
- berging 6 (verbonden aan winkel 6):	80
- Berging HV :	20
<u>gelijkvloers</u>	
- winkel 1 :	800
- winkel 2 :	1.220
- winkel 3 :	220
- winkel 4 :	300
- winkel 6 :	650
<u>tussenverdiep</u>	
- appartement TA :	800
- appartement TB :	500
- flat TC :	260
- appartement TD :	330
- appartement TE :	330
- appartement TF :	330
- appartement TG :	330
- appartement TH :	330
- appartement TI :	550



achtste
dubbel blad

Eerste verdiep

- appartement A1 :	800
- appartement B1 :	500
- flat C1 :	270
- appartement D1 :	340
- appartement E1 :	340
- appartement F1 :	340
- appartement G1 :	340
- appartement H1 :	340
- appartement I1 :	560

tweede verdiep

- appartement A2 :	800
- appartement B2 :	500
- flat C2 :	270
- appartement D2 :	340
- appartement E2 :	340
- appartement F2 :	340
- appartement G2 :	340
- appartement H2 :	340
- appartement I2 :	560

derde verdiep

- appartement A3 :	800
- appartement B3 :	500
- flat C3 :	270
- appartement D3 :	340
- appartement E3 :	340
- appartement F3 :	340
- appartement G3 :	340
- appartement H3 :	340
- appartement I3 :	560

vierde verdiep

- appartement A4 :	800
- appartement B4 :	500
- flat C4 :	270
- appartement D4 :	340
- appartement E4 :	340
- appartement F4 :	340
- appartement G4 :	340
- appartement H4 :	340
- appartement I4 :	560

vijfde verdiep

- appartement A5 :	800
- appartement B5 :	500
- flat C5 :	270
- appartement D5 :	340
- appartement E5 :	340
- appartement F5 :	340
- appartement G5 :	340
- appartement H5 :	340
- appartement I5 :	560

zesde verdiep

- appartement A6 :	800
- appartement B6 :	240
- appartement B 'hoek' 6 :	260
- flat C6 :	270
- appartement D6 :	340
- appartement E6 :	340
- appartement F6 :	340
- appartement G6 :	340
- appartement H6 :	340
- appartement I6 :	560

Zevende verdiep

- appartement A7 :	800
- appartement B7 en B 'hoek' 7 :	500
- flat C7 :	270
- appartement D7 :	340
- appartement E7 :	340
- appartement F7 :	340
- appartement G7 :	340
- appartement H7 :	340
- appartement I7 :	560

Achtste verdiep

- appartement A8 :	800
- appartement B8 :	500
- flat C8 :	270
- appartement D8 :	340
- appartement E8 :	340
- appartement F8 :	340
- appartement G8 :	340
- appartement H8 :	340
- appartement I8 :	560



negende
dubbel blad

<u>Technische verdiep</u>	
- appartement A9 :	810
- appartement B9 :	810
- appartement C9 :	350
- appartement D9 :	350
- appartement E9 :	350
- appartement F9 :	350
- appartement G9 :	810
Algemeen totaal :	42.703

BIJZONDERE VOORWAARDEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Het is steeds toegelaten :

- a. De binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen
- b. Twee af meer privatieven op hetzelfde verdiep tot één enkele eigendom te verenigen
- c. Één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief
- d. twee privatieven die elkander met vloer en zoldering raken te verenigen tot één enkele privaatief en er aldus een zogenaamd "duplex" van te maken, onderling verbonden met een private trap

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

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

2. Ingeval deze veranderingen enige wijziging meebrengen aan de gemene delen – hoe gering ook - zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering, beslissend met de gewone meerderheid, de algemene vergadering kan haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. Diezelfde toelatingen kunnen gegeven worden aan huurders op voorwaarde dat hun respectievelijke eigenaars daarmede akkoord gaan.

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

3. Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig bij verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzovoort en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobiliair naar en van de verschillende privatieven. Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobiliair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van de kwestieuze meubels en mobiliair.

4. De eigenaars van de winkels mogen de gevels aanpassen aan de handelsbehoeften op voorwaarde dat kwestieus etablissement het harmonisch geheel niet schendt. De gevels en uitstalramen van de handelslokalen mogen opschriften en reclame borden ontvangen, doch geen calicots, alsook de aanwijzigen nopens de aard van de handel, de naam van de uitbating, of de berichten door de wet of reglement opgelegd.

Lichtreclames mogen aan de gevels aangebracht worden.

Verder mag de eigenaar van iedere winkel zonder nieuwe instemming vanwege de mede-eigenaars een terras bouwen voor zijn privaatief. Dit terras mag open of gesloten zijn of zelf van een dakbedekking voorzien doch de hoogte zal maximum drie meter vijftig centimeter mogen bedragen.

In ieder geval zal dit alles steeds gebeuren op de uitsluitende kosten, risico's en verantwoordelijkheid van deze eigenaar en op voorwaarde dat hij daartoe de nodige toelating bekomen heeft van de bevoegde overheden.

DEEL III - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de comparanten naar hierna vermelde reglement van mede-eigendom.

Dit reglement omvat :

- 1) het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt :
de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die tussen de eigenaars kunnen ontstaan ;
- 2) het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Zekere bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers der verschijnende vennootschap, bij middel van de indeplaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelatingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortvloeiende.

Dit reglement vervangt de artikelen 11 tot en met 61 van de voormelde basisakte.

HOOFDSTUK I

ALGEMENE UITEENZETTING

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I

ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 : omschrijving en draagwijdte van dit reglement

1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en de wet van twee juni tweeduizend en tien.

Elke bepaling in de statuten die niet overeenstemt met het vermelde wettelijke kader wordt van rechtswege vervangen door de overeenstemmende bepalingen uit de wet.

2. Ieder gebouw bevat dienovereenkomstig privatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.

3. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van de iedere residentie en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

ARTIKEL 2 : het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement

Het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, welk algemeen reglement verplichtend is voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars van welkdanige rechten ook op privatieve delen in het gebouw.

De beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering :

- a) wat betreft het zakelijk statuut : bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen; behoudens het gedeelte over de toebedeling van het aantal aandelen in de gemene delen waar de unanimitieit van alle mede-eigenaars voor vereist is;
- b) wat betreft het huishoudelijk reglement bij meerderheid van de bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwizigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

HOOFDSTUK II

VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 3 : vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van Residentie ACAPULCO**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

De vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

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

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

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

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

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

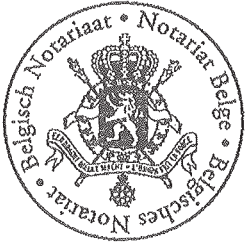
Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

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

ARTIKEL 4 : 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.

Niettegenstaande artikel 577-5,§3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de



tiende
dubbel blad

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

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

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

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

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 noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

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

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

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

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

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

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

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

Tegenstelbaarheid.

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

Ontbinding van de vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze akte zal omvatten :

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

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

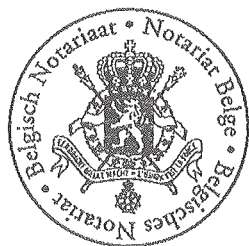
Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

**HOOFDSTUK III
ZAKELIJK STATUUT**

**SECTIE I : ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN
PRIVATIEVE EIGENDOM**

ARTIKEL 5 : verdeling in privatieve en gemene delen

Ieder gebouw bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten)



elfde
dubbel blad

aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitend genot heeft.

ARTIKEL 6 : privatieve delen

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen, bergingen handelsgelijkvloers(en) en de daaraan verbonden toebehoren.

ARTIKEL 7 : bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privaat de delen die een appartement, een berging, of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder :

- a. De bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, enzovoort)
- b. De binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding
- c. de mede-eigendom van de muren welke een privaat scheiden van de andere eigendommen, gemene of privatieve
- d. De vensters en ramen met desgevallend hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen
- e. de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden
- f. De binnenleidingen die slechts dienen voor het privaat, de verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers, deze kwestieuze tellers
- g. De sanitaire installatie, de gootstenen, de ingemaakte kasten, de hangkasten enzovoort
- h. De plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosterings
- i. De brievenbus in de inkom
- j. De balkons en terrassen
- k. Eventueel de horizontale buizenleidingen van de gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie en dit vanaf het ogenblik dat ze de hoofdkolon verlaten tot ze de kolon van terugloop bereikt hebben, alsook de radiatoren, de vannen, de schuiven, de circulatoren, warmtemeters, de warmteregelaars, enzovoort, dus alles wat bestaat ten uitsluitende dienste van een bepaald privaat

Samengevat is de privatieve eigendom als wat zich binnenin de privatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienst van hun eigenaars en betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn zoals :

- a. De bel aan de inkomdeur van de privatieven
- b. De platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers
- c. De privatieve tellers van water, gas en elektriciteit, asloek van verwarming

ARTIKEL 8 : rechten op privatieve delen

a) ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaat deel zonder te raken aan de gemeenschappelijke delen, doch op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve delen van anderen.

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

c) het is iedere eigenaar verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen zelfs wanneer deze binnen in hun privatieven gelegen zijn, tenzij mits naleving van de voorwaarden hierna bepaald.

ARTIKEL 9 : begrenzing der eigendomsrechten

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierden meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring :

De eigenaar mag zijn privaat bezit in huur geven.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurders, hij zal zijn stemrecht op de algemene vergadering nooit bij algemene volmacht overdragen op zijn huurder.

c) muurgemeenschappen :

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privatieve delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

ARTIKEL 10 : mede-eigendom

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig de wet op de mede-eigendom.

ARTIKEL 11 : gemene delen

Gemene delen beantwoorden aan het criterium van "gemeenschappelijk gebruik", voor alle mede-eigenaars.

De gemene delen behoren onverdeeld toe aan alle mede-eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privatieve delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

ARTIKEL 12 : gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van ieder gebouw :

- a. De grond zoals hierboven beschreven
- b. De grondvesten, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw scheiden van de aanpalende eigendommen
- c. Het betongeraamte
- d. De voetpaden
- e. De schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen
- f. De dakingen en hun goten
- g. De afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief
- h. De versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons en vensters, noch de zonneluiken, de rolluiken en hun bijhorigheden)
- i. De aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en elektriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers,
- j. de inrichting tot de verlichting der gemene delen inbegrepen de desbetreffende teller
- k. de trappen en het trappenhuis, de liften met hun kokers en hun mechanisme
- l. De luchtkokers
- m. De deuropendoeners
- n. De vuilnisschachten met hun bijhorigheden
- o. Eventueel de installatie voor gemeenschappelijke verwarming en voor de gemeenschappelijke warmwaterbedeling met al hun bijhorigheden

Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.



twaalfde
dubbel blad

In één woord dienen aanzien te worden als gemene gedeelten al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

ARTIKEL 13 : verdeling der gemene delen in aandelen

De gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.

ARTIKEL 14 : juridische toestand der gemene delen

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden aandelen van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privaat deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij samen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privaat element, bezwaard van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 15 : transformatiewerken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.

De kosten van de architect zijn lastens diegene die de werken laat uitvoeren.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens hetgeen bepaald in de hoofding 'herstellingen en werken' hierna.

SECTIE II : ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 16 :

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheidsvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdienstbaarheden spruitende hieruit van rechtswege voort en namelijk sinds de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere);

- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privatieve delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

ARTIKEL 17 :

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de bouwpromotor, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers.

Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtingspijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijven. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de syndicus op kosten van de gemeenschap maar na de mede-eigenaars verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

ARTIKEL 18 : recht van toegang

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privatieven voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn.

SECTIE III - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 19 - Algemene vergadering van mede-eigenaars

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft.

ARTIKEL 20 - Samenstelling van de vergadering

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

ARTIKEL 21 - Voorzitter en secretaris

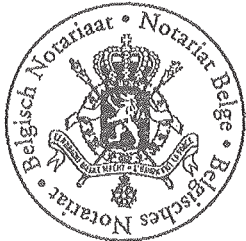
De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt haar voorzitter die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootst aantal kwotiteiten, en in geval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

ARTIKEL 22 - Gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering wordt gehouden in de gemeente waar de residentie gelegen is, ieder jaar, in de 15-daagse periode bepaald door de algemene vergadering, op de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroepingen, die worden toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen op verzoek van de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden opgenomen.



dertiende
en laatste
dubbel blad

8

7

De syndicus houdt tevens een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL 23 - bijeenroepingen

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaats vinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Elk lid van de algemene vergadering van de mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste 15 dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

ARTIKEL 24 : agenda

De agenda wordt samengesteld door de syndicus of bij inactiviteit van deze door diegenen die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

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

Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedachten te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

ARTIKEL 25 - vertegenwoordiging - volmachten

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook het aantal aandelen van ieder moge zijn.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering tenzij gebruik gemaakt wordt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan 3 volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

ARTIKEL 26 - aanwezigheidslijst

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers zullen voor de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal aandelen in de gemene delen, waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

ARTIKEL 27 - geldigheid van de beslissingen

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

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

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

De tweede bijeenroeping, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt dat het gaat om een tweede vergadering. Deze vergadering kan dan rechtsgeldig beslissen ongeacht het aantal aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars en aandelen.

ARTIKEL 28 - aantal stemmen

De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen.

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.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door deze in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

ARTIKEL 29 - meerderheid

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

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Indien de unanimité vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars.

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige mede-eigenaars.

ARTIKEL 30 : bijzondere meerderheden

De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid bij uitzondering van de hierna vermelde bijzondere meerderheden:

1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen

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

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

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

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

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

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

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

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

Onverminderd de vorderingen 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 tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.

3° bij eenparigheid van stemmen

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

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

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

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

ARTIKEL 31 - register der beslissingen, uittreksels

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de voormelde beslissingen op in het register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

Indien de mede-eigenaar de notulen niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

Alle beslissingen van de algemene vergaderingen worden opgetekend in een register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. Het kan ook bij de syndicus geraadpleegd worden, na afspraak.

ARTIKEL 32 – Raad van mede-eigendom

In elk gebouw omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van bergingen, garages en parkeerplaatsen wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast er op toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van

drie/vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor 1 jaar.

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

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

ARTIKEL 33 – commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Deze commissaris ziet namens de vereniging de rekeningen en afrekening van de syndicus na en kan zich alle documenten en stukken ter verantwoording laten doen voorleggen. De rekeningcommissaris kan een lid zijn van de raad van mede-eigendom. Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering

SECTIE IV - De syndicus

ARTIKEL 34 : De syndicus

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

a) aanstelling

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van ieder belanghebbende.

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

Het mandaat van de syndicus neemt een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

Er zal een schriftelijke overeenkomst opgemaakt worden tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars die de modaliteiten en termijnen van het mandaat bepaald.

b) Beëindiging

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan, rekening houdende met de verplichtingen voorzien in de contractuele overeenkomst.

Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

De syndicus zelf kan te allen tijde ontslag nemen mits kennisgeving bij aangetekende brief aan de voorzitter van de algemene vergadering, mits rekening te houden met de contractuele verplichtingen en mits inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maand.

In ieder geval neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat voorzien in zijn contractuele overeenkomst.

Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering.

c) Bekendmaking

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

d) Bevoegdheden

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

1 ° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten het vragen, en op initiatief van de syndicus telkens als er in het belang van de mede-eigendom dringend een beslissing moet worden getroffen.

Tevens beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen te notuleren in het daartoe bestemd register, daarna uit te voeren en te laten uitvoeren.

2 ° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3 ° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4 ° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen voorzien in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5 ° de lijst van de schulden, bedoeld in 577-11 § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

6 ° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7 ° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de bergingen, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

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.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom (met de middelen die hem juridisch zijn toegestaan). Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de lift, 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 kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen. Indien de syndicus het nuttig of nodig oordeelt kan hij overgaan tot het plaatsen van een of meerdere gemeenschappelijke antennes voor televisie of gemeenschappelijke versterkers waarop alle privatieven kunnen aangesloten worden. De kosten van aanwerving en plaatsing zijn ten laste van alle eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen zonder tussenkomst nochtans van de autopstandplaatsen en autobergplaatsen. De kosten van onderhoud en herstelling zijn ten laste van de privatieven die erop aangesloten zijn in verhouding van het aantal aangesloten posten, zelfs wanneer deze aansluiting slechts bij tussenpozen geschiedt.

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

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

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

Eventuele afgifte van copies of duplicaten van documenten betreffende de mede-eigendom door de syndicus ten privatieve titel gebeurt mits aanrekening van de administratieve kosten aan de desbetreffende eigenaar.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, 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 of indien hij nalaat zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen dan beschikt de syndicus over de nagemelde dwangmiddelen welke hij uitoefent zelfs zonder toestemming van de raad van beheer of van de voorzitter van de algemene vergadering. In geen geval dient hij enige toestemming te bewijzen noch tegenover de rechtbank, noch tegenover derden :

- Hij mag de levering van water, gas en elektriciteit en van eventuele verwarming aan de ingebreke geblevene stopzetten. Hij mag zelfs de tellers van water, gas en elektriciteit op kosten van de ingebreke geblevene laten wegnemen.
- Hij mag dagvaarden in betaling
- hij is gerechtigd van de huurders van diegene die in gebreke blijft, de huurgelden tot het passend bedrag te ontvangen, voor dit geval doet ieder mede-eigenaar reeds vanaf nu

afstand van huurgeld in voordeel van de syndicus en dit onherroepelijk. De syndicus geeft rechtsgeldig kwijting aan de huurders.

- Hij is gerechtigd om aan ieder mede-eigenaar betaling te vragen van het aandeel van diegene die in gebreke is gebleven. Ieder der mede-eigenaars is gehouden daartoe in zelfde verhouding als zijn aandelen in de gemene delen.

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

Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de algemene vergadering 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 percent 's jaars.

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

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

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

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

Aansprakelijkheid

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 zijn mandaat zal dan 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.

Bezoldiging

De bezoldiging van de syndicus zal gebeuren met als maximum de aanbevolen barema's van het BIV.

SECTIE V - Verdeling van de algemene lasten en ontvangsten

ARTIKEL 35 - deelname

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen, vermeld in onderhavige basisakte, te weten :

Liften

Alle kosten betreffende de liften zijn ten laste van de privatieven op de verdiepingen en de private bergingen in de kelderverdieping. Voormelde kosten zullen verdeeld worden in

verhouding van de aandelen in mede-eigendom tussen de privatieven die er door bediend worden. Onder kosten betreffende liften dient verstaan te worden niet alleen de kosten van verbruik en de huur der desbetreffende meters maar ook alle andere kosten zoals onderhoud, herstelling, hervorming, vernieuwing van de installaties of van hun bijhorigheden alsook de verzekeringspolissen daaromtrent.

Gevels

Kosten van onderhoud en schilderwerken aan de gevels (voor- en achtergevel) vanaf het tussenverdiep tot aan het hoogste verdiep alsook de uitgaven voor schilderwerken aan privatieve gedeelten ten laste van de collectiviteit zijn ten laste van de privatieven op de verdiepingen.

Anderzijds zullen deze kosten ten laste zijn van de privatieven op het gelijkvloers voor zover het gaat om deze uitgaven gedaan aan deze privatieve gedeelten op het gelijkvloers of aan de gemene delen tot aan het tussenverdiep.

Beperkte collectiviteit

Wanneer het gaat om kosten die enkel door sommige mede-eigenaars moeten gedragen worden vormen alleen deze mede-eigenaars de algemene vergadering die bevoegd is om zich uit te spreken over deze kosten.

ARTIKEL 36 - samenstelling van de lasten

De gemene lasten bevatten onder andere :

(deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend).

1. de kosten van electriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen; het plaatsen en openen van de gemene meters voor electriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;
2. de vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;
4. de betaling van de verzekeringspremies;
5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen.
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.
7. de kosten van onderhoud van de liften.
8. de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt
9. de kosten van wederopbouw van het gebouw indien dit zou vernietigd worden
10. alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de syndicus uitgegeven
11. alle kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de privatieve tellers voor verwarming, warm water of zelfs koud water, onafgezien dat deze tellers privaatief zijn maar met uitzondering van de tellers die toebehoren aan de nutsmaatschappijen zelf
12. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen, afvoerkransen en alle andere bijhorigheden

Zijn eveneens ten laste van de gemeenschap: het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken betreffende de armleuningen, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve delen.

Ingeval een stelsel van collectieve centrale verwarming aangenomen wordt zullen alle onkosten zo van de installatie zelf als het verbruik ten laste zijn van de eigenaars die erdoor bediend worden. Wat betreft het verbruik zal dit gemeten en verdeeld worden volgens de gegevens van de privatieve tellers. Hetzelfde geldt ingeval er een warmwaterbedeling is.

ARTIKEL 37 : belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden, ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaat eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

ARTIKEL 38 : verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars

Indien één van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

ARTIKEL 39 : ontvangsten

Ontvangsten betreffende de gemene delen, zullen aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

ARTIKEL 40 : afrekening - provisie - reservefonds

Een provisie voor het werkkapitaal 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. Indien de provisie ontoereikend mocht blijken in de loop van het werkjaar, kan door de syndicus een bijkomende provisie opgevraagd worden.

Eenmaal per jaar legt de syndicus aan de algemene vergadering een globale afrekening voor van de gemeenschappelijke kosten. Na goedkeuring door de algemene vergadering wordt aan elke mede-eigenaar een individuele afrekening overgemaakt.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservekapitaal. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservekapitaal vaststellen, in afwachting van zijn aanwending. Dit kapitaal zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

De algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van de sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

Alle door de syndicus opgevraagd bedragen zijn betaalbaar binnen de 3 weken na verzending.

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op aan een voet van tien procent per jaar te rekenen vanaf de dag der verzending (of afgifte) tot de dag der werkelijke betaling.

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen, heeft de syndicus, het recht, vier weken, na de verzending (of afgifte) der rekening, de gemeenschappelijke diensten voor deze mede-eigenaar te sluiten (centrale verwarming, warm water, enzovoort)

Indien in zelfde geval de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de syndicus, volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

De syndicus heeft tenslotte alle macht om alleen, in naam van de ganse gemeenschap, deze betalingen voor de rechtbank te vorderen.

Ten einde de syndicus toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door iedere eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie gestort worden, te bepalen door de algemene vergadering.

Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

De intresten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds.

De algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van de sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden door de syndicus, zelfs zonder het uitdrukkelijk akkoord vanwege de algemene vergadering van mede-eigenaars.

ARTIKEL 41 : overdracht van een kavel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen. Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

§4. De kosten voor de mededeling van de hogervermelde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

Werkkapitaal

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

Reservekapitaal

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

Zoals hoger vermeld, blijft het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

ARTIKEL 42 : vertaling stukken

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. Dergelijke kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

SECTIE V - HERSTELLINGEN EN WERKEN

ARTIKEL 43 - indeling

De herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën

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

ARTIKEL 44 - Dringende herstellingen

De syndicus, de beheerders, ieder afzonderlijk (en in noodtoestand elke mede-eigenaar) hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakdichting, enzovoort, te moeten uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

Wanneer een eigenaar verwaarloost noodzakelijke werken aan zijn eigendom te laten uitvoeren of door zijn nalatigheid schade of enig nadeel berokkent aan de andere privatieve delen, aan de gemeenschappelijke delen of aan het uitzicht van het gebouw, dan heeft de syndicus alle bevoegdheid ambtshalve te doen overgaan tot de dringende herstellingen/maatregelen in de privatieve kavel van de in gebreke gebleven eigenaar, en dit op zijn kosten.

ARTIKEL 45 - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de syndicus tot aan een bedrag vast te stellen door de algemene vergadering.

Alle herstellingen boven dit bedrag zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk bijzondere algemene vergadering op dewelke bij gewone meerderheid zal beslist worden aan welke aannemer of ondernemer dit werk zal worden toevertrouwd op basis van minstens drie schriftelijke bestekken bevattend omschrijving, prijs, kwaliteit en waarborg.

De syndicus kan hiertoe, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, op kosten van de mede-eigenaars beroep doen op gespecialiseerde vakmensen met het oog op het samenstellen van deze bestekken.

ARTIKEL 46 - niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van ten minste drie/vierde van de stemmen van het gebouw.

ARTIKEL 47 - wijze van uitvoering

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmachtdrager die de Gemeente waar de residentie gelegen is, bewoont, en waarvan de naam en het adres aan de syndicus zal bekend gemaakt worden, op dat men op het ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

SECTIE VI - VERZEKERINGEN

ARTIKEL 48 - polis

Bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis worden afgesloten welke de hiernavermelde risico's zal dekken.

1. Brand:

Deze verzekering slaat zowel op de privatieven - met uitsluiting van de meubels - als op de gemene delen en dekt het risico van bliksemingslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van electriciteit, van vliegtuigen, het geburenverhaal, verhaal van derden en het verhaal van de mede-eigenaars onderling, dit alles voor de bedragen welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de medeëigenaars die zelf hun privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.



2. Stormschade

3. Glasbraak:

Zij verzekert alle glas, zo gewoon als thermopanes, zelfs dit waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over privatieve gedeelten of gemene zaken.

4. Waterschade

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid:

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of televisie, gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van plaatsen van voorwerpen op de voetpaden - bijvoorbeeld vuilbakken - tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijsel, tengevolge van gebrekkige verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen, enzovoort, en alle verantwoordelijkheid wegens het gebouw voorzien bij artikel 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

6. Burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen:

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg van en naar het werk.

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd "uitbating"

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit in geval van schade veroorzaakt aan derde of aan eigenaars of betrekkers van privatieven:

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden
- door de syndicus tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen.

De syndicus voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

Alle premies maken deel uit van de algemene kosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.

Alle contracten worden afgesloten door de syndicus handelend namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringscontracten afgesloten door de syndicus of de verschijner te eerbiedigen en voort te zetten.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en meubilair te verzekeren bij een maatschappij naar keuze. Op eerste verzoek moeten zij het bestaan van het contract en de betaling van de premies bewijzen.

De eigenaars zijn verplicht in hun privaat een blusapparaat aan te brengen indien de verzekeringsmaatschappij dit vereist. De gemeenschap dient overeenkomstig de wettelijke verplichtingen terzake in de gemeenschappelijke gangen blusapparaten te voorzien. De algemene vergadering kan een eenvormig model opleggen. De kosten van collectieve aankoop behoren tot de algemene onkosten van de opgangstelling van het flatgebouw.

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen.

ARTIKEL 49 - bijkomende premie

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van één van de mede-eigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.

Indien een bijkomende premie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst of in het algemeen wegens een persoonlijke reden, dan is deze bijpremie uitsluitend ten zijne laste.

a) indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b) Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten doch op last alleen de bijpremie en de kosten te dragen.

In beide gevallen zullen de eigenaars alleen het recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

ARTIKEL 50 - schade

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de syndicus geïnd worden, op last deze in de bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

ARTIKEL 51 - gebruik van de vergoedingen

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

a) indien de schade gedeeltelijk is :

De syndicus zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de syndicus gevorderd worden, ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen. Dit laatste voor wat betreft de privatieve delen, behoudens de schade die berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars.

De wettelijke vrijstelling (franchise) op alle schadegevallen valt ten laste van de vereniging der mede-eigenaars, en dit in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies, behoudens wanneer de schade berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars. Dan wordt de franchise ten laste gelegd van de nalatige mede-eigenaar.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle mede-eigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

b) indien de schade volledig is :

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.



Nochtans ingeval de algemene vergadering der wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of indien die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere mede-eigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekenning aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

Een vergoeding van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeken van de meest gerede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen. Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

Een vergoeding van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal contant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, met unanimitéit van de stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

ARTIKEL 52 - afwijkingen

Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premies van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken. Zij zullen er in volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

ARTIKEL 53 - huisraad - huur - verhaal van de burens

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

ARTIKEL 54 - verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid

De syndicus zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen, die kunnen voortkomen van de staat van het gebouw (het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).

Het bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De premies zullen door de mede-eigenaars betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

ARTIKEL 55 – bestemming van de lokalen

In de appartementen en flats mag geen handel gedreven worden met uitzondering voor de privatieven van het tussenverdiep welke verbonden zijn met een privaat van het gelijkvloers.

Het is toegelaten er zich te vestigen voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitzondering van leraars in muziek, dans of turnen die private lessen geven.

De winkels en handelsuitbatingen mogen aangewend worden tot gelijk welke handel.

Voor uitbatingen welke wettelijk aanzien worden als ongezond, gevaarlijk of hinderend zal de daartoe door de overheid afgeleverde toelating moeten kunnen voorgelegd worden aan de syndicus.

Gezien de handelsbestemming van de privatieven van het gelijkvloers zijn volgende bijzondere bepalingen van toepassing :

- In afwijking van de voormelde bepalingen mogen de eigenaars van de handelsuitbatingen op het gelijkvloers de voorgevel van het gelijkvloers aanpassen aan de handelsbehoeften.
- Reclames, uithangborden, enzovoort, zelfs lichtgevend, mogen aangebracht worden doch slechts aan de uitstalramen van het gelijkvloers alsook aan de gevels tot aan de hoogstens de vloer van het eerste verdiep
- De handelsuitbatingen mogen op hun kosten een zonneluik of zonnestoor aan de buitengevels plaatsen voor hun respectievelijke uitbating
- De aangewende publiciteit mag eveneens lichtgevend zijn

Bergingen kunnen slechts toebehoren aan eigenaars van privatieven in huidig flatgebouw. Ze mogen enkel verhuurd worden of gebruikt worden door bewoners van een privaat, hetzij eigenaar, hetzij huurder. Het eigendomsrecht van een berging slaat steeds op het eigenlijk lokaal en zijn toegangsdeur.

DE WATERPARAGRAAF – RISICO OVERSTROMING

In navolging van artikel 68-7 § 4 van de wet van vijftieng juni negentienhonderd tweeënnegentig op de landverzekeringsovereenkomst deelt de instrumenterende notaris de partijen mede dat het voorschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het K.B. van achtentwintig februari tweeduizend en zeven tot afbakening van de risicozones.

In navolging van artikel 17bis van het Decreet van achttien juli tweeduizend en drie, deelt de instrumenterende notaris de partijen mede dat het bij deze verkochte goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

De partijen erkennen door de instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De partijen dienen zich in het algemeen te schikken naar alle stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn of zullen worden.

Gelet op het feit dat de gemeente Middelkerke beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente Middelkerke heeft op 16 november 2017 het stedenbouwkundig uittreksel bezorgd betreffende het voorschreven goed. Voorschreven partij verklaart voorafgaandelijk aan deze een kopie te hebben bekomen.

Uit dit stedenbouwkundig uittreksel blijkt onder meer het volgende:

"PLANNENREGISTER

1. Plannen

Plan	Status beslissing	Bestemming
Gewestplan 2.22-2-1 Oostende-Middenkust	Goedgekeurd door koning op 26/01/1977	Wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar Woongebied
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.13_132_1 – Solitaire vakantiewoningen – Brugge-Oostkust	Gunstig door Vlaamse Regering op 5/06/2015	- overdruk solitaire vakantiewoningen
Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 2.14_35_1-Horeca	Gunstig door de minister op 25/07/2008	-zone 1-5: deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones - zone 1: dijk-hoogbouw-zone met bebouwing van 5 tot 10 bouwlagen en platte dakvorm -maximaal aantal bouwlagen met extra technische verdieping

...

VERGUNNINGENREGISTER

1. Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1997/96 Dossiernr. Gemeente: 35011/4442/B/1997/95 Dossiernr. AROHM: 8.11/350011/1486.1 JVO/MVDB Aanvrager: ACAPULCO RES.VEREN.MEDEEIG. Onderwerp: RENOVATIE GEVEL Aard: Verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning	
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	17-04-1997
Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege	04-08-1997
Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege	Gunstig
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	12-08-1997
Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	18-08-1997
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergunning
Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel	

1992/384 Dossiernr. Gemeente: 35011/9512/B/1992/374 Aanvrager: Dinnecourt Frank Onderwerp: WIJZIGEN VOORZIJDDE TERRAS Aard: andere	
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	10-03-1992
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	11-08-1992
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	weigering

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1989/304 Dossiernr. Gemeente: 35011/16064/B/1989/308 Aanvrager/ Imbreckx ean 'Belindis' Onderwerp: PLAATSEN WINDSCHERMEN Aard: andere	3belindis3
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	06-04-1989
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	14-11-1989
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	vergunning

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1969/239 Dossiernr. Gemeente: 35011/12571/B/1969/1019 Dissiernr. AROHM: 69/324.041 Aanvrager: Vanhove Hedwig Onderwerp: SLOPEN VAN 3 WOONHUIZEN Aard: andere	
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	03-10-1969
Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege	12-11-1969
Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege	Gunstig
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	21-11-1969
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1970/204 Dossiernr. Gemeente: 35011/12741/B/1970/1069 Dissiernr. AROHM: 69/324.057 Aanvrager: Vanhove Hedwig Onderwerp: BOUWEN VAN APPARTEMENTSGEBOUW Aard: andere	
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	02-06-1970

<i>Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	17-06-1970
<i>Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	ongunstig
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	03-07-1970
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	weigering

<i>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1970/209</i> <i>Dossiernr. Gemeente: 35011/12746/B/1970/1074</i> <i>Dissiernr. AROHM: 70/324.054</i> <i>Aanvrager: Vanhove Hedwig</i> <i>Onderwerp: BOUWEN VAN APPARTEMENTSGEBOUW</i> <i>Aard: andere</i>	
<i>Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente</i>	29-06-1970
<i>Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	23-07-1970
<i>Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	ongunstig
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	25-07-1970
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	weigering

<i>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1970/143</i> <i>Dossiernr. Gemeente: 35011/12587/B/1970/1006</i> <i>Dissiernr. AROHM: 69/324.057</i> <i>Aanvrager: Vanhove Hedwig</i> <i>Onderwerp: BOUWEN VAN APPARTEMENTSGEBOUW</i> <i>Aard: andere</i>	
<i>Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente</i>	06-11-1969
<i>Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	18-02-1970
<i>Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	Ongunstig
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	20-02-1970
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	weigering

<i>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1970/179</i> <i>Dossiernr. Gemeente: 35011/12712/B/1970/1042</i>	
--	--

<i>Dissiernr. AROHM: 70/324.054</i> <i>Aanvrager: Vanhove Hedwig</i> <i>Onderwerp: BOUWEN VAN APPARTEMENTSGEBOUW</i> <i>Aard: andere</i>	
<i>Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente</i>	<i>29-06-1970</i>
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>11-09-1970</i>
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>weigering</i>

<i>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1971/142</i> <i>Dossiernr. Gemeente: 35011/12785/B/1971/1035</i> <i>Dissiernr. AROHM: 69/324.057</i> <i>Aanvrager: Vanhove Hedwig</i> <i>Onderwerp: BOUWEN VAN APPARTEMENTSGEBOUW</i> <i>Aard: andere</i>	
<i>Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente</i>	<i>09-02-1970</i>
<i>Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	<i>19-02-1970</i>
<i>Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	<i>Gunstig</i>
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>22-02-1971</i>
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>Vergunning</i>

<i>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 2006/222</i> <i>Dossiernr. Gemeente: 35011/16064/B/2006/218</i> <i>Dissiernr. AROHM: 800/35011/1486.3</i> <i>Aanvrager: Dinnecourt Frank</i> <i>Onderwerp: omvormen van een studio naar een gelagzaal van het ondergelegen frituur - regularisatie</i> <i>Aard: verbouwen van/tot of uitbreiden van handel, horeca, diensten</i>	
<i>Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente</i>	<i>22-06-2006</i>
<i>Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	<i>10-09-2007</i>
<i>Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege</i>	<i>Gunstig</i>
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>18-09-2007</i>
<i>Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>21-09-2007</i>
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>Vergunning</i>

<i>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 2008/106 Dossiernr. Gemeente: 35011/16064/B/2008/94 Aanvrager: De Clippeleir Theo Onderwerp: samenvoegen van 2 studio's (C1 e D1) Aard: andere</i>	
<i>Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente</i>	<i>17-03-2008</i>
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>06-05-2008</i>
<i>Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>14-06-2008</i>
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>Vergunning</i>

<i>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure – CODEX 2009 2009/306 Dossiernr. Gemeente: 35011/16064/B/2009/268 Aanvrager: Residentie Acapulco VME Onderwerp: functiewijziging van de mazoutreservoirbehuizing naar bergingen in residentie Acapulco (verdieping -2) Aard: verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning</i>	
<i>Datum notificatie van volledigheid aan aanvrager</i>	<i>29-09-2009</i>
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>10-11-099</i>
<i>Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>17-10-2009</i>
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>Vergunning</i>

..."

Partijen ontslaan ondergetekende notaris ervan de verdere inhoud van het stedenbouwkundig uittreksel over te nemen in huidige akte.

Het voorschreven goed maakt geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er is geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

Het voorschreven goed is niet gelegen in een verkaveling.

het voorschreven goed is geen beschermd monument en is niet opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed

Het voorschreven goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

WITWASSEN VAN GELD

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de wet van twaalf januari tweeduizend en vier tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld.

Het artikel 20 luidt als volgt: "Een vergoeding van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque,

uitgezonderd voor een bedrag van tien procent (10%) van een vergoeding van de verkoop, en voor zover dit bedrag niet hoger is dan vijfduizend euro (€ 5 000,00). De verkoopovereenkomst en -akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen."

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de partijen erop dat niet enkel de betaling bij de akte maar ook alle betalingen nadien steeds conform dit artikel giraal dienen te gebeuren.

REGISTRATIERECHTEN

De respectievelijke toewijzelingen verklaren geen recht te hebben op een verlaging van de registratierechten zoals voorzien in artikel 53 en volgende van het Wetboek der Registratierechten noch op een vrijstelling zoals voorzien in artikel 46bis van voormeld Wetboek.

IDENTITEIT VAN PARTIJEN

a) De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende notaris, op zicht van authentieke bewijsstukken door de wet vereist:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.
- voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap of de statutaire zetel, alsook het ondernemingsnummer indien deze vennootschap, vereniging of rechtspersoon ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering dezer verklaren partijen keuze van woonplaats te doen in de maatschappelijke zetel.

BEKWAAMHEID PARTIJEN

Partijen verklaren ieder individueel en uitdrukkelijk niet het voorwerp te zijn van een maatregel inzake de wet van vijf juli negentienhonderd achtennegentig betreffende de collectieve schuldenregeling, noch daaromtrent zelf enig verzoek te hebben ingediend of van een zodanig verzoek kennis te hebben.

NOTARIËLE ZORGPLICHT

De instrumenterende notaris vestigt er de aandacht van partijen op dat wanneer tegenstrijdige belangen tussen partijen bestaan of de akte onevenwichtige bedingen bevat, ieder partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Partijen verklaren geen tegenstrijdigheid van belangen in deze zaak te ervaren, alle bedingen van de akte voor evenwichtig te houden en deze te aanvaarden.

Partijen verklaren dat de instrumenterende notaris hen volledig ingelicht heeft over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat hij hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt in deze zaak.

RECHT OP GESCHRIFTEN

De werkende notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van recht op geschriften, waarvan kwijting, welk recht voor gemeld bedrag wordt betaald op aangifte van notaris Peter De Baets.

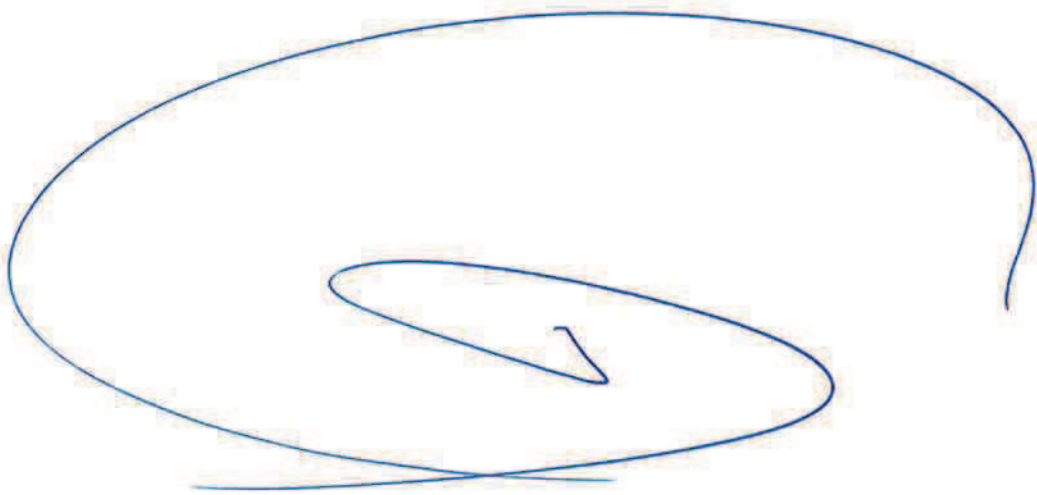
WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Koksijde, ter studie, op datum als hierboven vermeld, waarbij de partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met ons, notaris.

Goedgekeurd de
schrapping van
.. woord(en)
.. lijn(en) geschrift
.. lijn(en) blanco
.. letter(s)
.. cijfer(s)
nietig in deze akte



eRegistration - Registratieformaliteit**Registratierelaas**

Akte van notaris Peter De Baets te Koksijde van 03/07/2018, repertorium 2018/0640
Blad(en) : 51 Verzending(en) : 0
Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op tien juli tweeduizend achttien (10-07-2018)
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 14937
Ontvangen registratierechten : nul euro nul eurocent (€ 0.00)
Referentie STIPAD:
De ontvanger

Geprint door iNot

eRegistration – Registratieformaliteit**Registratierelaas**

Bijlage registratie
Bijlage aan akte van notaris Peter De Baets te Koksijde van 03/07/2018, repertorium 2018/0640
Blad(en) : 11 Verzending(en) : 0
Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op tien juli tweeduizend achttien (10-07-2018)
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3270
Ontvangen registratierechten : honderd euro nul eurocent (€ 100.00)
De ontvanger

geprint door iNot

Kwijting Vlaamse Belastingdienst**eRegistration – Kwijting**

Akte van notaris Peter De Baets te Koksijde van 03/07/2018, repertorium 2018/0640

Kwijting Vlaamse Belastingdienst

Betaald op (13-08-2018) het bedrag van € 3185.00

Geprint door iNot

eRegistration - Hypotheekformaliteit**Hypotheekrelaas**

Akte van notaris Peter De Baets te Koksijde op 03/07/2018, repertorium 2018/0640
Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Oostende Tien juli tweeduizend achttien (10-07-2018)
Ref. : 62-T-10/07/2018-11789
Bedrag : tweehonderddertig euro (€ 230.00)
Totaal € 230.00
Forfaitaire retributie overschrijving € 230.00
--- ---
De hypotheekbewaarder

geprint door iNot