

KANTOOR

VAN

Meester Ignace MUYLLE

NOTARIS

TE

MIDDELKERKE
Koninginnelaan, 52

BASISAKTE

RESIDENTIE "CHAMPA"

te Middelkerke (Westende)

hoek Distellaan en Westenlaan

Kantoor
van
Meester Ignace Muylle
Notaris
te
Middelkerke, Koninginnelaan 52

Statuten
Residentie
"CHAMPA"
te Middelkerke (Westende)
hoek Distellaan en Westenlaan

INHOUDSTAFEL

VOORAFGAANDE UITEENZETTING	2
Beschrijving van het goed	2
Eigendomsherkomst	2
Erfdienstbaarheden	5
STATUTEN	6
Overgangsbepaling	7
I. BASISAKTE	7
1. Rechtspersoon	7
2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek	7
3. Juridische verdeling van het gebouw	8
4. Beschrijving van de privaatieve en gemeenschappelijke delen	8
A. De privaatieve delen	8
1) Voorafgaande opmerkingen	8
2) In het algemeen	8
3) Specifiek per niveau	9
4) Opmerking betreffende de nummering van de appartementen en de studio's	11
B. De gemeenschappelijke delen	11
1) Algemene opmerking	11
2) Omschrijving	12
5. Vaststelling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond	14
6. Plannen	14
7. Muurgemeenschappen	15
8. Algemene opmerkingen	15
A. Basisakte en reglement van medeëigendom	15
B. Oppervlakte	16
C. Kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen	16
9. Erfdienstbaarheden	16
A. Algemeen	16
B. Leidingen en kanalisaties	16
C. Het oprichten	16
D. Vluchtweg	17
E. Elektriciteitskabine	17
F. Rijruimte en toegangspoort naar de garages G10, G11 en G12	18
10. Balkonverlichting - Publiciteit	18
A. Balkonverlichting	18
B. Publiciteit van de vennootschap "GENT WONINGBOUW"	18
C. Publiciteit van aannemers en leveranciers	18
11. Slotverklaringen	19

II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM	20
HOOFDSTUK 1 : Algemene uiteenzetting	20
Artikel 1 : Statuten	20
Artikel 2 : Tegenstelbaarheid	20
Artikel 3 : Vereniging van medeëigenaars - Rechtspersoonlijkheid	20
HOOFDSTUK 2 : Rechten en plichten van de mede- eigenaars	21
Artikel 4 : Gemeenschappelijke delen	21
Artikel 5 : Privatieve delen	22
Artikel 6 : Stijl en uitzicht	23
Artikel 7 : Gemeenschappelijke leidingen	23
Artikel 8 : Persoonlijke leidingen	24
Artikel 9 : Eigendomsoverdracht	24
Artikel 10 : Verlening van zakelijk of persoon- lijk recht of toelating tot bewonen	25
HOOFDSTUK 3 : VERDELING VAN DE LASTEN	25
Artikel 11 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten	25
Artikel 12 : Verdeling van de lasten	26
Artikel 13 : Deelneming in de lasten	27
Artikel 14 : Ontvangsten	28
Artikel 15 : Verzekering	28
Artikel 16 : Bestemming van de verzekeringsver- goedingen	29
HOOFDSTUK 4 : Algemene vergadering	30
Artikel 17 : Gewone en bijzondere algemene ver- gadering	30
Artikel 18 : Plaats van de vergadering	31
Artikel 19 : Lid van de algemene vergadering	31
Artikel 20 : Bijeenroeping van de algemene verga- dering	31
Artikel 21 : Bureau	31
Artikel 22 : Aanwezigheidsquorum	32
Artikel 23 : Meerderheden	32
Artikel 24 : Stemrecht - Vertegenwoordiging	33
Artikel 25 : Agenda	33
Artikel 26 : Aanwezigheidslijst	33
Artikel 27 : Notulen	33
HOOFDSTUK 5 : De syndicus	34

Artikel 28 : Benoeming - Beëindiging - Bekend- making	34
Artikel 29 : Bevoegdheden	35
Artikel 30 : Aansprakelijkheid - Delegatie	36
Artikel 31 : Bezoldiging	36
Artikel 32 : Persoonlijk - tegenstrijdig belang	36
 HOOFDSTUK 6 : Reglement van orde	 36
Artikel 33 : Vaststelling van een reglement van orde	36
Artikel 34 : Kennisgeving en tegenstelbaarheid	37
 HOOFDSTUK 7 : Ontbinding en vereffening	 37
Artikel 35 : Ontbinding	37
Artikel 36 : Vereffening	37
 Benoeming van de eerste syndicus	 38

RESIDENTIE "CHAMPA"

te Middelkerke (Westende), Distellaan 68
(hoek Distellaan en Westenlaan)

STATUTEN

Het jaar negentienhonderd vijfennegentig.

Op twaalf juni.

Voor Ons, Meester Ignace MUYLLE, notaris ter standplaats Middelkerke

IS GEKOMEN

De Naamloze Vennootschap GENT WONINGBOUW, met zetel te 9051 Gent (Sint Denijs Westrem), Luchthavenlaan, 18, opgericht volgens akte verleden voor Notaris Christiaan Peers te Aalst op één oktober negentienhonderd negen en zeventig gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien oktober daarna onder nummer 1715-5; waarvan het kapitaal werd verhoogd en de statuten gewijzigd in buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Peers voornoemd op twaalf september negentienhonderd drieëntachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf oktober nadien onder nummer 2434-6,

en waarvan het kapitaal verhoogd werd en de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor Notaris Paul Dehaene te Gent-Sint-Amansberg van negen december negentienhonderd vijf en tachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht januari negentienhonderd zes en tachtig onder het nummer 860108-156.

Ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 127.406 en voor de B.T.W onder nummer 419.853.810.

Hier vertegenwoordigd door twee van haar bestuurders:

1. Mevrouw Erna Van Rysselberghe bestuurder van vennootschappen, wonende te Gent-Sint Denijs Westrem, Luchthavenlaan, 18.
2. de Heer Adelin Criel, handelaar, wonend te Assenede-Oosteeklo, Ledestraat, 56.

Herbenoemd voor een periode van zes jaar ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering der vennootschap die gepubliceerd werd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig oktober negentienhonderd éénennegentig onder nummer 911024 - 128.

Optredend en handelend krachtens artikel 15 van de statuten en die zich, voor zoveel als nodig, sterk en machtig maken.

Die, vertegenwoordigd als gezegd, heeft uiteengezet :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1. dat zij eigenares is van :

GEMEENTE MIDDELKERKE (Westende)

1. Een villa met aanhorigheden en grond, genaamd "Villa Elisabeth", gelegen Westenlaan, 5, gekadastraerd tiende afdeling, sectie A, nummer 1/S/41, met een oppervlakte volgens titel van honderd veertien vierkante meter tweeënveertig vierkante decimeter (114,42 m²) en volgens kadaster van honderd vijftien vierkante meter (115 m²).

2. Een villa met aanhorigheden en grond, genaamd "Villa Pax", gelegen Westenlaan, 7, gekadastraerd tiende afdeling, sectie A, nummer 1/T/41, voor een oppervlakte van éennegentig vierkante meter (91 m²).

3. Een villa met aanhorigheden en grond, genaamd "La Caravelle", gelegen Distellaan, 68, gekadastraerd tiende afdeling, sectie A, nummer 1/Z/46 voor een oppervlakte van honderd achtentwintig vierkante meter (128 m²).

EIGENDOMSHERKOMST

1. Voorbeschreven goed sub 1 behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Eugène GOOSSENS, industrieel, te Lille, en mejuffrouw Marie-Paule GOOSSENS, te Jauche, elk voor de onverdeelde helft, om de gebouwen te hebben laten oprichten voor gemene rekening op grond aangekocht van de naamloze vennootschap "Westende, Société Anonyme Foncière et Industrielle", te Sint-Joost-ten-Noode, ingevolge akte verleden voor notaris Joseph Scheys te Jauche op elf oktober negentienhonderd zevenendertig.

Ingevolge akte verleden voor zelfde notaris Scheys op twaalf oktober negentienhonderd achtendertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijftien november daarna, boek 2862 nummer 18, houdende verdeling tussen de heer Eugène GOOSSENS en mejuffrouw Marie-Paule GOOSSENS, werd voorbeschreven goed aanbedeeld aan mejuffrouw Marie-Paule GOOSSENS.

Mejuffrouw Marie-Paule GOOSSENS is overleden te Orp-le-Grand op acht maart negentienhonderd ~~zeventig~~. In haar eigenhandig testament van één januari negentienhonderd vierenvijftig, neergelegd onder de minuten van notaris Paul Réard te Wareme bij akte van drieëntwintig augustus negentienhonderd zeventig, heeft zij als legatarissen aangesteld : a) de heer Paul SCHEYS, ingenieur, te Orp-le-Grand, voor het vruchtgebruik en b) 1) de heer Stéphane GOOSSENS, kloosterling, te Sint-Omer (Frankrijk), 2) de heer Jacques GOOSSENS, vertegenwoordiger, te Lauwe, en 3) de heer Ignace GOOSSENS, handelsdirecteur, te Lomporet-lez-Lille (Frankrijk), elk voor één/derde naakte eigendom.

Het vruchtgebruik van de heer Paul SCHEYS is geëindigd bij zijn overlijden, voorgevallen te Orp-le-Grand in oktober negentienhonderd zevenenzestig.

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris Ignace Muylle op twaalf juli negentienhonderd achtenzestig, overgeschreven

Hes en
zestig

alsvoren op negenentwintig juli daarna, boek 4868 nummer 5, hebben de heren GOOSSENS 1) Stéphane, 2) Jacques, en 3) Ignace, allen voornoemd, voorbeschreven goed verkocht aan de heer Ghislain Eugène Gilles DEPIERREUX, banketbakker, en zijn echtgenote mevrouw Ghislaine Marie DEJAEGHERE, zonder beroep, te Westende.

De naamloze vennootschap "GENT WONINGBOUW", verschijnster in deze, heeft voorbeschreven goed aangekocht van voornoemde echtgenoten DEPIERREUX-DEJAEGHERE ingevolge akte verleden voor notaris Paul Dehaene te Gent-Sint-Amandsberg op twintig februari negentienhonderd vijffennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op acht maart daarna, boek 8789 nummer 12.

2. Voorbeschreven goed sub 2 behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Richardus GOENS, bediende, en zijn echtgenote mevrouw Rosa NICAISE, zonder beroep, samen te Jette, om het te hebben aangekocht van voornoemde heren GOOSSENS 1) Stéphane, 2) Jacques, en 3) Ignace, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Ignace Muylle op zevenentwintig oktober negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven alsvoren op twintig november daarna, boek 4247 nummer 26.

Mevrouw Rosa NICAISE voornoemd is overleden te Brusse-Jette op vijftien januari negentienhonderd zeven en zeventig. De echtgenoten GOENS-NICAISE waren gehuwd onder het stelsel van de gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwelijkskontraat verleden voor notaris Auguste Moyersoën, te Aalst, op twee en twintig april negentienhonderd acht en dertig. In dit huwelijkskontraat was er eveneens een gifte tussen echtgenoten bedongen.

Derhalve is de nalatenschap van mevrouw NICAISE vervallen aan haar overlevende echtgenoot, de heer Richardus GOENS, voornoemd, voor de helft in vruchtgebruik en aan haar vier kinderen, elk voor één/vierde, met name: 1) Mevrouw Lydia Maria Francisca GOENS, echtgenote van de heer André CARON, te Brussel, 2) de heer Hugo Ludovicus Franciscus GOENS, doctor jurist, echtgenoot van mevrouw Hilde Alice Gaston Jozef de Roeck, te Dilbeek, 3) mevrouw Sylvia Maria Rosalia GOENS, zonder beroep, echtgenote van de heer Bruno Theodoor Reginald Frans BRASSEUR, werkleider, te Nijlen en 4) mevrouw Anna Maria GOENS, zonder beroep, echtgenote van de heer Edward Jan Estelle Leo DE JAEGHER, advocaat, te Schaarbeek.

Mevrouw Lydia GOENS, voornoemd, is overleden op tien juni negentienhonderd negen en zeventig, te Etterbeek.

De echtgenoten CARON-GOENS waren gehuwd onder het stelsel van de gemeenschap van aanwinsten, volgens huwelijkskontraat verleden voor notaris Karel Maenaut, te Brussel, op drie en twintig september negentienhonderd negen en zestig, kontraat bevattend als huwelijksvereenkomst dat in geval van ontbinding van het huwelijks, door overlijden van een der echtgenoten, of er al dan niet kinderen uit het huwelijks geboren zijn,

de rest
van de me-
renschap

voornoemde gemeenschap voor de geheelheid en in volle eigendom zal toebehoren aan de langstlevende echtgenoot.

Dat dientengevolge de overlevende echtgenoot, de heer André CARON, het vruchtgebruik van de eigen goederen die zijn overleden echtgenote in bezit had bij haar overlijden, op tien juni negentienhonderd negen en zeventig, geërfd heeft ten belope van de helft in vruchtgebruik.

De overledene heeft nagelaten als enige wettige en reservataire erfgenaam haar enig kind de heer Vincent Victor Noël Bernard CARON, te Etterbeek.

De heer Richardus GOENS is overleden op acht en twintig september negentienhonderd drie en tachtig; zijn nalatenschap is vervallen aan zijn drie kinderen, Hugo GOENS, Sylvia en Anna GOENS, voornoemd, en aan zijn kleinzoon Vincent Victor Noël Bernard CARON, bij plaatsvervulling (zoon van de vooroverleden Lydia GOENS), elk voor één/vierde.

Bij akte verleden voor notaris Borremans, te Schaarbeek, op vier en twintig januari negentienhonderd zes en tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op zeventien februari daarna, boek 5458 nummer 14, heeft mevrouw Sylvia GOENS, echtgenote van Bruno BRASSEUR haar onverdeelde rechten, hetzij één/vierde in volle eigendom afgestaan aan de heer Hugo GOENS en aan mevrouw Anna GOENS, voornoemd.

Bij akte verleden voor zelfde notaris Borremans op zes en twintig juni negentienhonderd zes en tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijftien juli erna, boek 5601 nummer 29, heeft de heer Hugo GOENS, voornoemd, al zijn onverdeelde rechten afgestaan (zijnde drie/achtsten onverdeeld) aan mevrouw Anna GOENS, voornoemd.

Bij akte verleden voor zelfde notaris Gaston Borremans, te Schaarbeek op dertien juni negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twee juli nadien, heeft de heer André CARON zijn vruchtgebruik afgestaan aan mevrouw Anna GOENS voornoemd en heeft de heer Vincent CARON, voornoemd, eveneens zijn aandeel afgestaan aan zelfde mevrouw Anna GOENS voornoemd.

De naamloze vennootschap "GENT WONINGBOUW", verschijnster in deze, heeft voorbeschreven goed aangekocht van voornoemde mevrouw Anna GOENS bij akte verleden voor ondergetekende notaris Ignace Muylle op vijftwintig november negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negentien december daarna, boek 8715 nummer 22.

3. Voorbeschreven goed sub 3 behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Jean-François BRIGODE, industrieel te Vorst-Brussel, om het deels te hebben verkregen bij akte verleden voor notaris Raucq te Brussel op vijftwintig september negentienhonderd zesenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achttien oktober daarna, boek 3766 nummer 11, houdende afstand door Marie-Jeanne-Celine

BRIGODE aan 1) Jean-François BRIGODE, voornoemd, en 2) Marie-Jeanne-Emma BRIGODE, zonder beroep, weduwe Henri de JONQUIERES, te Vorst-Brussel, en deels door afstand bij akte verleden voor zelfde notaris op twintig augustus negentienhonderd negenenvijftig, overgeschreven alsvoren op tweeëntwintig september negentienhonderd negenenvijftig, boek 3977 nummer 27, door voornoemde Marie-Jeanne-Emma BRIGODE aan voornoemde Jean-François BRIGODE.

De heer Jean-François BRIGODE, voornoemd, is overleden op twintig oktober negentienhonderd vienzestig. Zijn nalatenschap, omvattende de volle eigendom van voorbeschreven goed is vervallen aan zijn echtgenote mevrouw Yvonne LABARRE, voor een/vierde volle eigendom en een vierde vruchtgebruik, en voor de rest aan zijn zoon de heer Jacques BRIGODE, beheerder van vennootschappen, te Linkebeek.

Mevrouw Yvonne LABARRE, voornoemd, is overleden op achttien juni negentienhonderd zesenzestig. Haar nalatenschap is voor de geheelheid overgegaan aan haar zoon de heer Jacques BRIGODE, voornoemd, ingevolge wettelijke devolutie.

Blijkens proces-verbaal van toewijzing bij uitvoerend beslag tegen de heer Jacques BRIGODE, voornoemd, opgemaakt door notaris Agnes Porters te Middelkerke (Westende) op zeven augustus negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven alsvoren op zestien augustus daarna, boek 413 nummer 23, werd voorbeschreven goed toegewezen aan de heer Julianus Henricus SOETAERT, gepensioneerde, en zijn echtgenoten mevrouw Sophia Maria Hendrika SCHETTERS, zonder beroep, samen te Middelkerke (Westende).

Bij akte schenking verleden voor zelfde notaris Agnes Porters op vierentwintig september negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig november daarna, boek 3165 nummer 27 hebben voornoemde echtgenoten SOETAERT-SCHETTERS onder meer de naakte eigendom van voorbeschreven goed geschonken aan hun zoon, de heer Eduard Oscar Jeroom Alfons SOETAERT, technisch ingenieur, te Westende.

De naamloze vennootschap "GENT WONINGBOUW", verschijnster in deze, heeft voorbeschreven goed aangekocht van voornoemde echtgenoten SOETAERT-SCHETTERS en de heer Eduard SOETAERT, eveneens voornoemd, ingevolge akte verleden voor zelfde notaris Agnes Porters op twintig februari negentienhonderd vijfennegentig, ter overschrijving neergelegd op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor zoveel als nodig wordt hier aangehaald :
- hetgeen vermeld staat in voormelde akte verleden voor ondergetekende notaris Ignace Muylle op twaalf juli negentienhonderd achtenzestig:

"CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

"Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans

"tous les droits et obligations des vendeurs et résultant
 "d'actes et titres antérieurs tout comme le bien vendu l'est,
 "grevé et avantage de toutes les servitudes actives et passives
 "établies aux termes de ces mêmes actes et titres, et
 "principalement celles résultant de l'acte présenté dans la
 "rubrique "Origine de propriété", reçu par le notaire Joseph
 "Scheys à Jauche le onze octobre mil neuf cent trente-sept
 "et spécialement du cahier des charges y invoqué, de la Société
 "Générale Foncière et Industrielle Westende".

- alsook hetgeen vermeld staat in voormelde akte verleden voor
 ondergetekende notaris op zeventwintig oktober negentienhon-
 derd tweeënzestig :

"CONDITION SPECIALE :

"De l'acte reçu par le notaire Scheys en date du onze octobre
 "mil neuf cent trente sept il est textuellement repris ce qui
 "suit :

"Les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance des clauses
 "et conditions du cahier de charges mil neuf cent trent sept,
 "de la société anonyme "Société Générale Foncière et
 "industrielle", à Bruxelles, enregistré à Furnes le premier
 "mai mil neuf cent trente sept, volume 56 folio 75 case 3."

Door het enkel feit van de verkrijging worden de toekomstige
 eigenaars dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en
 verplichtingen van comparante, in zoverre deze bedingen nog
 van toepassing zouden zijn.

2. Dat zij zinnens is de bestaande gebouwen af te breken
 en een flatgebouw genaamd Residentie "**CHAMPA**" op te richten
 op voorschreven gronden gelegen op de hoek van de Distellaan
 en de Westenlaan.

STATUTEN

Na deze uiteenzetting heeft comparante ons, ondergetekende
 notaris, verzocht over te gaan tot het authentiek vastleggen
 van de basisakte en het reglement van medeëigendom van het
 op te richten flatgebouw, dat zal bestaan uit appartementen,
 studio's en garages, en om het hierboven omschreven perceel
 grond samen met het op te richten gebouw te plaatsen onder
 het beheer van de medeëigendom, volgens de artikelen 577-3
 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

Het reglement van medeëigendom wordt opgenomen in deze
 akte en vormt samen met de basisakte de statuten van het gebouw.

Er werd eveneens een reglement van orde vastgesteld
 betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het
 gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde
 behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin
 tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan
 bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid
 van drie/vierden van de stemmen.

Het reglement van orde wordt aan deze akte gehecht.

Overgangsbepaling

De bepalingen van deze statuten en van het reglement van orde zijn van toepassing in zoverre de thans nog vigerende wetsbepalingen dat toelaten. Zij zullen volledige gelding hebben van zodra de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom in werking treedt, namelijk op één augustus negentienhonderd vijfennegentig.

Tot dan moet, telkens waar in deze statuten sprake is van deze vereniging, daarmee begrepen worden, de gemeenschap van medeëigenaars als belangengroep. Telkens waar er sprake is van de zetel van de vereniging, wordt daarmee het gebouw zelf aangeduid.

I. BASISAKTE

1. Rechtspersoon

Een vereniging van medeëigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van medeëigendom, onder de naam "Vereniging van de medeëigenaars van de Residentie CHAMPA, te Middelkerke (Westende), Distellaan, nummer 68", met zetel te Middelkerke (Westende), Distellaan nummer 68.

2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Studieburo Ir. Arch. W. Depicker, te Gent, Eedverbondkaai, 185.

De bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke op éénentwintig maart negentienhonderd vijfennegentig, onder het refertenummer van stedenbouw "8.11/35011/654.8 JVO/MH".

De tekst van de bouwvergunning, evenals het technisch lastenboek, dat de werken, de materialen en de uitrusting van het gebouw omschrijft, worden, "ne varietur" getekend, aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Comparante verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen zijn de volgende :

- het plan nummer 1A met de grondplannen van de gelijkvloerse verdieping, type verdieping, vijfde verdieping en zesde verdieping de dato twintig december negentienhonderd vierennegentig, zoals gewijzigd op drie april negentienhonderd vijfennegentig;
- het plan nummer 2A met de gevels de dato twintig december negentienhonderd vierennegentig, zoals gewijzigd op drie april negentienhonderd vijfennegentig;

- het plan nummer 3A met de doorsneden, inplantings-, liggings- en kadasterplan de dato twintig december negentienhonderd vierennegentig, zoals gewijzigd op drie april negentienhonderd vijfnegentig.

Alle voornoemde documenten vormen samen de basisakte van het flatgebouw; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

3. Juridische verdeling van het gebouw

Het op te richten gebouw bestaat enerzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke delen, die in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de medeëigenaars.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, samen met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

4. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen

A. De privatieve delen

1) Voorafgaande opmerkingen

a. De privatieve delen zijn deze delen van het gebouw die tot uitsluitend gebruik van één enkele medeëigenaar dienen.

b. Sommige delen van het gebouw behoren principieel tot de gemeenschappelijke delen en zijn onderworpen aan alle voorschriften terzake.

Het gebruik van die delen wordt echter als zakelijk recht toegekend aan bepaalde privatieven.

Dit is het geval voor de dakterrassen gelegen op de vijfde verdieping en op de dakverdieping (zesde verdieping).

c. De toegangspoort en de rijruimte naar de garages G10, G11 en G12 zijn gemeenschappelijke delen, waarvan het gebruiksrecht echter uitsluitend wordt toegekend aan de eigenaars van de garages G10, G11 en G12. Diezelfde eigenaars zijn gehouden tot het gewoon onderhoud ervan en de daaruit voortvloeiende kosten.

2) In het algemeen

zonder dat dit beperkend weze :

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbijhorende steunlaag;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;

- de vensters met de raamkozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden;
- de binnenmuren en scheidingswanden binnen het privaatief;
- de bevloering van de kleine terrassen; windschermen en balustraden van de kleine terrassen;
- de inkomdeuren van de privatieven; hun balkondeuren en hun binnendeuren;
- de toegangspoorten van de garages G1 tot en met G9;
- de binnenpoorten van de garages G10, G11 en G12, indien deze worden aangebracht;
- het schrijnwerk binnen de privatieven, buitenramen inbegrepen;
- de sanitaire en verwarmingsinstallaties die één enkel privaatief bedienen;
- de privaatieve delen van de installaties voor parlofoon, videofoon en deuropener;
- de leidingen voor koud en warm water, electriciteit en verwarming van een privaatief gedeelte voor zover deze zich in het bediende gedeelte bevinden; de elektrische accumulatoren, apparaten voor directe verwarming en de boilers voor warmwaterproduktie binnen het privaatief;
- de meters voor één privaatief gedeelte; de zekeringenkast op het privaatief;
- het zakelijk recht van gebruik van de dakterrassen op de vijfde verdieping en de dakverdieping (zesde verdieping). Eveneens privaatief zijn de toebehoren van de privatieven die zich buiten het bedoelde privaatief bevinden, namelijk : de bel aan de toegangsdeuren van de privatieven en de individuele bieveenbus in de inkomhal, behalve de gedeelten die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

3) Specifiek per niveau

Gelijkvloers

- negen garages, genummerd van G1 tot en met G9, die telkens in privaatieve eigendom omvatten : de garage zelf met haar toegangspoort;
- drie garages, genummerd G10, G11 en G12, die telkens in privaatieve eigendom omvatten : de garage zelf met haar toegangspoort - indien deze wordt aangebracht-, en bovendien het zakelijk gebruiksrecht van de toegangspoort (kant Westellaan) en de rijruimte naar de garages G10, G11 en G12.

Eerste tot en met vierde verdieping

- de APPARTEMENTEN TYPE A, uiterst rechts gelegen gezien vanaf de Distellaan, omvattend in privaatieve eigendom : inkom met inkomdeur en vestiaire, living met klein terras en keukenhoek, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, WC met lavabo, en één slaapkamer;
- de STUDIO'S TYPE B, gelegen links van de appartementen van het type A gezien vanaf de Distellaan, omvattend in privaatieve eigendom : inkom met inkomdeur en vestiaire, living met klein terras en keukenhoek, en badkamer met ligbad, WC en lavabo;

- de STUDIO'S TYPE C, gelegen links van de studio's type B gezien vanaf de Distellaan, omvattend in privaatieve eigendom: inkom met inkomdeur en vestiaire, living met klein terras en keukenhoek, en badkamer met ligbad, WC en dubbele lavabo;
- de STUDIO'S TYPE D, gelegen links van de studio's type C gezien vanaf de Distellaan, omvattend in privaatieve eigendom: inkom met inkomdeur en vestiaire, living met klein terras en keukenhoek, en badkamer met ligbad, WC en dubbele lavabo;
- de APPARTEMENTEN TYPE E, gelegen op de hoek van Distellaan en Westenlaan, uiterst links gezien vanaf de Distellaan, omvattend in privaatieve eigendom : inkom met inkomdeur en vestiaire, living met hoekterras en keukenhoek, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, WC met lavabo en twee slaapkamers;
- de APPARTEMENTEN TYPE F, gelegen links gezien vanaf de Westenlaan, omvattend in privaatieve eigendom : inkom met inkomdeur en vestiaire, living met klein terras en keukenhoek, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, WC met lavabo en één slaapkamer.

Vijfde verdieping

- het APPARTEMENT AB5, gelegen rechts gezien vanaf de Distellaan, omvattend in privaatieve eigendom : inkomdeur, living met keukenhoek uitgevend op het terras kant Distellaan, sas, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, WC met lavabo, en twee slaapkamers, waarvan één uitgevend op het terras kant Distellaan; en bovendien het zakelijk recht van gebruik van het dakterras kant Distellaan, zoals begrensd door de twee zichtschermen;
- het APPARTEMENT CDE5, gelegen links van het appartement AB5 gezien vanaf de Distellaan en op de hoek van de Distellaan en de Westenlaan, omvattend in privaatieve eigendom : inkom met inkomdeur en vestiaire, living met eethoek, keukenhoek en zithoek, uitgevend op het dakterras hoek Distellaan-Westenlaan, berging, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, WC met lavabo, één slaapkamer met douche en lavabo kant Westenlaan en één slaapkamer uitgevend op het terras kant Distellaan; en bovendien het zakelijk recht van gebruik van het dakterras op de hoek Westenlaan-Distellaan, aan de kant Distellaan begrensd door het zichtscherf;

Vijfde verdieping en dakverdieping (zesde verdieping) samen

- het DUPLEXAPPARTEMENT F5, gelegen links gezien vanaf de Westenlaan, omvattend in privaatieve eigendom :
 - . op het niveau vijfde verdieping : inkomdeur met inkom, binnentrap en vestiaire, living met keukenhoek en klein terras, WC met lavabo, één slaapkamer met douche en lavabo;
 - . op het niveau van de dakverdieping : binnentrap, overloop, berging, badkamer met ligbad, WC en dubbele lavabo, en twee slaapkamers, beide uitgevend op het dakterras; en bovendien het zakelijk recht van gebruik van het volledige dakterras;

4) Opmerking betreffende de nummering van de appartementen en de studio's

De nummering van de appartementen en studio's die in onderhavige basisakte wordt aangehouden komt overeen met de nummering op voormelde plannen van het gebouw.

Ingevolge de nieuwe onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister werden nieuwe richtlijnen voor de nummering van appartementen uitgevaardigd. Hierna volgt een vergelijkende tabel, met in de eerste kolom de nummering van de appartementen en studio's volgens de plannen van het gebouw, en in de tweede kolom de nummering volgens de nieuwe richtlijnen :

<u>Nummering volgens de plannen</u>	<u>Nummering nieuwe richtlijnen</u>
Appartement A1	Appartement 0101
Studio B1	Studio 0102
Studio C1	Studio 0103
Studio D1	Studio 0104
Appartement E1	Appartement 0105
Appartement F1	Appartement 0106
Appartement A2	Appartement 0201
Studio B2	Studio 0202
Studio C2	Studio 0203
Studio D2	Studio 0204
Appartement E2	Appartement 0205
Appartement F2	Appartement 0206
Appartement A3	Appartement 0301
Studio B3	Studio 0302
Studio C3	Studio 0303
Studio D3	Studio 0304
Appartement E3	Appartement 0305
Appartement F3	Appartement 0306
Appartement A4	Appartement 0401
Studio B4	Studio 0402
Studio C4	Studio 0403
Studio D4	Studio 0404
Appartement E4	Appartement 0405
Appartement F4	Appartement 0406
Appartement AB5	Appartement 0501
Appartement CDE5	Appartement 0502
Appartement F5	Appartement 0503

B. De gemeenschappelijke delen

1) Algemene opmerking

Deze delen zijn gemeenschappelijk en in gedwongen medeëigendom tussen alle medeëigenaars.

Aan ieder privaatief zal een bepaald aantal kwotiteiten worden toegekend in nagemelde gemeenschappelijke delen in het gebouw en de erbij horende grond.

Het totaal aantal kwotiteiten belooft duizend/duizendsten.

2) Omschrijving

De gemeenschappelijke delen zijn :

- a) bovenbeschreven percelen grond;
- b) in het algemeen, zonder dat dit beperkend weze :
 - op de ganse hoogte van het gebouw : de verluchtungskanalen;
 - de funderingen, de zware muren, het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloer- en dakplaten;
 - de bekleding en het decoratiewerk van de gevels;
 - de noodladders of noodtrappen, indien zij voorzien worden;
 - de ruwbouw van de terrassen, en hun afdichting;
 - de afdaken; de daken van het gebouw met hun afdichting (zoals roofing) en aanhorigheden (zoals goten en afvoerpijpen), ter uitzondering van het gebruiksrecht van de delen die de terrasoppervlakten vormen van de particulieren gelegen op de vijfde verdieping en de dakverdieping (op het plan zesde verdieping genoemd), delen die qua genot en onderhoud tot de particulieren gerekend worden (zoals de betegeling);
 - de toegang tot het gebouw kant Distellaan, met inbegrip van de deuren en afscheidingen van deze toegang;
 - de toegangspoort (kant Westenlaan) en de rijruimte naar de garages G10, G11 en G12;
 - de schoorsteenkokers en kappen; de balklagen;
 - het algemeen rioleringsnet; de putten, de leidingen voor water, electriciteit, telefoon, radio en televisie;
 - de brandblusinstallatie, zowel met water als met poeder of CO²; de rookkoepel en haar bediening;
 - de vluchtdeur op de vijfde verdieping, de sleutels en de kastjes met de sleutels van de vluchtdeur;
 - de trappen, trapzalen en bijhorende deuren; de gangen;
 - de sassen en sasdeuren, tenzij zij tegelijkertijd de deur van een particulier vormen;
 - de noodverlichting;
 - de verlichting van de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de verlichting van de terrassen, hierna ook balkonverlichting genoemd;
 - de volledige installatie van de lift met toebehoren, liftschacht, machinerie en machinekamer; het dakgebouw op de dakverdieping (zesde verdieping) waarin die is ondergebracht met zijn afdichting en aanhorigheden;
 - de waterbehandelingsinstallatie;
 - de lokalen voor meters en collectieve voorzieningen;
 - het platform achteraan op de vijfde verdieping, waartoe de vluchtdeur toegang geeft;
 - de gemeenschappelijke delen van de installaties van parlofoon, videofoon en deuropeners bij de gemeenschappelijke ingang.

Kortom zijn gemeenschappelijke delen alle elementen die in hoofdzaak of in toebehoren verbonden zijn aan al wat hiervoor

beschreven staat en alle delen van het onroerend goed die niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars. Tevens alle delen die door de wet en de gebruiken als gemeen beschouwd worden, voor zover dit niet in tegenstrijd is met onderhavige akte en aangehechte plannen.

c) specifiek per niveau :

Gelijkvloers

de grondoppervlakte, de toegangspoort (kant Westenlaan) en de rijruimte naar de garages G10, G11 en G12, de inkomdeur aan de kant van de Distellaan, de inkom, het geheel waarin de individuele brievenbussen vervat zijn, het parlofoonsysteem met elektrische deuropener, gang, de lift en de liftkoker, de lokalen bestemd voor water, voor vuilnis, voor de electriciteitsmeters, de hoogspanningskabine, de fietsenbergplaats, sas naar het vuilnislokaal, trap en trapzaal, de bediening van de rookkoepel, de kokers met leidingen, de controleputten en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privaatieve kavel; voor het overige wordt verwezen naar b) hiervoor.

Er weze opgemerkt dat de toegangspoort en de rijruimte naar de garages G10, G11 en G12 weliswaar gemeenschappelijke delen zijn, doch dat het zakelijk recht van gebruik ervan uitsluitend wordt toegekend aan de eigenaars van de garages G10, G11 en G12.

Eerste tot en met vierde verdieping

de traphal met trap, de gang, de lift en liftkoker, de kokers met leidingen, en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privaatieve kavel;

Vijfde verdieping

de traphal met trap, de gang, de lift en liftkoker, de vluchtdoor naar het buiten naast de traphal gelegen platform, de kastjes met de sleutels van die deur, het platform gelegen buiten naast de traphal, de buitenmuren van de vijfde verdieping, het dak boven de vierde verdieping met afdichting en aanhorigheden - ter uitzondering van het gebruiksrecht van de delen die de terrasoppervlakten vormen van de appartementen AB5 en CDE5 delen die qua genot en onderhoud tot de privaatieven gerekend worden zoals de betegeling -, de twee zichtschermen op het terras kant Distellaan, de kokers met leidingen, en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privaatieve kavel;

Dakverdieping (zesde verdieping)

de buitenmuren van de dakverdieping, het dak boven de vijfde verdieping met afdichting en aanhorigheden, ter uitzondering van het gebruiksrecht van de delen die de terrasoppervlakten vormen van het duplexappartement F5, delen die qua genot en onderhoud tot de privaatieven gerekend worden zoals de betegeling; schouwen en kokers; de machinekamer met machinerie van de lift; voor het overige wordt er verwezen naar b) hiervoor;

Op het bovendak
het dak van de dakverdieping (zesde verdieping) met afdichting en aanhorigheden, schouwen en kokers.

5. Vaststelling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond

De gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond worden aan de private gedeelten verbonden in de volgende verhoudingen :

- aan elk van de twaalf garages G1 tot en met G12 : twaalf/duizendsten, of samen honderd vierenveertig/ duizendsten : $12 \times 12 =$	144
- aan elk van de appartementen type A van de eerste tot en met de vierde verdieping : achtendertig/dui- zendsten, of samen honderd tweeënvijftig/duizend- sten : $4 \times 38 =$	152
- aan elk van de studio's type B van de eerste tot en met de vierde verdieping : éénnentwintig/ duizendsten, of samen vierentachtig/duizendsten : $4 \times 21 =$	84
- aan elk van de studio's type C van de eerste tot en met de vierde verdieping : drieëntwintig/ duizendsten, of samen tweeënnegentig/duizend- sten : $4 \times 23 =$	92
- aan elk van de studio's type D van de eerste tot en met de vierde verdieping : drieëntwintig/ duizendsten, of samen tweeënnegentig/duizend- sten : $4 \times 23 =$	92
- aan elk van de appartementen type E van de eerste tot en met de vierde verdieping : éénnenviertig/ duizendsten, of samen honderd vierenzestig/dui- zendsten : $4 \times 41 =$	164
- aan elk van de appartementen type F van de eerste tot en met de vierde verdieping : dertig/duizend- sten, of samen honderd twintig/duizendsten : $4 \times 30 =$	120
- aan het appartement AB5 op de vijfde ver- dieping : vijfenveertig/duizendsten :	45
- aan het appartement CDE5 op de vijfde verdie- ping : vierenvijftig/duizendsten :	54
- aan het duplexappartement F5 op de vijfde verdieping en de dakverdieping : drieënvijf- tig/duizendsten :	53

Totaal : duizend/duizendsten :	1.000

6. Plannen

Voormelde plannen gelden slechts ten titel van inlichting.
Zolang het bouwen niet beëindigd is, mogen die plannen
steeds gewijzigd of bijgewerkt worden, op voorwaarde nochtans

dat latere wijzigingen of aanpassingen geen schade toebrengen hetzij aan de stevigheid van het gebouw hetzij aan het gemeenschappelijk belang van de eigenaars.

Die wijzigingen of aanpassingen zullen nooit de inhoud of de oppervlakte van de privatieve delen kunnen wijzigen eens deze verkocht zijn.

In het bijzonder behoudt comparante zich het recht voor - en dit tot op het ogenblik van de volledige voltooiing -, de oppervlakte van de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen.

7. Muurgemeenschappen

Gebeurlijk aan te kopen muurgemeenschappen zijn begrepen in de aankoopprijs van elk privatief.

Anderzijds behoudt de bouwheer zich het recht voor de vergoeding op te trekken voor de overname van de muurgemeenschap van de zijgevels.

Dit voorbehoud strekt enkel tot het waarborgen van de betaling van de vergoeding die de bouwers op een aanpalend perceel verschuldigd zijn wanneer zij wensen medeëigenaar te worden van die muren. De gebeurlijk op te trekken vergoeding zal uitsluitend toekomen aan de bouwheer.

Bijgevolg zal zelfde bouwheer alleen kunnen overgaan tot het uitmeten, het berekenen van de inhoud, het vaststellen van de prijs van de muren en het ontvangen van die prijs.

Zo deze bewerkingen de tussenkomt van de medeëigenaars of van de vereniging van medeëigenaars vereisen, zullen zij op eerste verzoek en kosteloos alle nodige medewerking moeten verlenen, op straffe van schadevergoeding en intresten.

Dit voorbehoud van vergoeding ten voordele van de bouwheer kan deze laatste niet verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw van die muren en kan tegen hem niet ingeroepen worden bij een vordering in verantwoordelijkheid.

8. Algemene opmerkingen

A. Basisakte en reglement van medeëigendom

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van medeëigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van medeëigenaars. Deze rechten en verplichtingen gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van medeëigendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte, van het reglement van medeëigendom en van het reglement van orde grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de medeëigenaars.

B. Oppervlakte

De hierboven vermelde oppervlakte en indeling van de grond en van de privatieve gedeelten zijn slechts aanduidend en geenszins gewaarborgd. Het verschil in min of in meer dat zou kunnen bestaan met de werkelijke oppervlakte, ook al is dit verschil één twintigste of meer, zal winst of verlies uitmaken van de medeëigenaars.

C. Kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen

Alle kosten van de aansluiting op water, elektriciteit, TV -distributie, telefoon en dergelijke, zowel algemene als de individuele, met inbegrip van de benodigde installaties, zijn ten laste van de kopers en zijn bijgevolg niet inbegrepen in de verkoopprijs van de privatieven.

De algemene kosten van aansluiting zullen pro rata worden aangerekend aan elk der kopers.

Indien de kosten van de individuele aansluiting door de comparante-promotor moet worden voorgeschoten, dienen deze haar door de koper te worden terugbetaald.

9. Erfdienstbaarheden

A. Algemeen

De privatieve gedeelten evenals het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond, die aan de privatieven verbonden blijven, worden verkocht aan de kopers met alle heersende en lijdende, zichtbare en verborgene, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordelen of benadelen, en het staat de kopers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op hun exclusieve kosten en risico's, zonder enige tussenkomst vanwege comparante noch verhaal tegen haar.

B. Leidingen en kanalisaties

Comparante zal vrij bepalen waar de afloopbuizen en leidingen van electriciteit en water, de verluchtingspijpen en in het algemeen om het even welke kanalisatie door de gemeenschappelijke of privatieve gedeelten zullen aangebracht worden.

Dit geldt ook voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbijhorende toezichtsluiken die technisch gewenst of vereist zijn, evenals voor het toebehoren van de elektriciteitskabine.

De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

C. Het oprichten

Het oprichten van een flatgebouw kan een toestand teweegbrengen, die, indien de eigendommen zouden toebehoren aan verschillende eigenaars, een erfdiensbaarheid zou vestigen.

Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van de flatgebouwen verwezenlijkt, zullen deze erfdienstbaarheden van rechtswege tot stand komen bij de verkoop van een privaatief of de afstand ervan aan een derde. Zij vinden hun oorsprong in de "bestemming van de huisvader" zoals in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of in de overeenkomst die door partijen werd gesloten. Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privaatief naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere, met alle leidingen, kokers en buizen, en in het algemeen met alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verschillende privaatieven of tussen deze laatsten en de gemeenschappelijke delen die spruiten uit de plannen en hun uitvoering, of uit de plaatselijke gebruiken.

D. Vluchtweg

De vluchtdeur naar het platform op de vijfde verdieping, en de vluchtweg naar en op het dak zal steeds vrij gehouden moeten worden van al wat het vluchten kan hinderen, zoals het plaatsen van zware bloembakken of andere voorwerpen, schermen, afsluitingen of het aanbrengen van om het even welke vergrendeling.

E. Elektricitetskabine

Elke koper van een privaatief in de residentie "CHAMPA" zal door het enkel feit van zijn aankoop gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de overeenkomst af te sluiten tussen comparante en de elektriciteitsmaatschappij met betrekking tot de elektriciteitskabine die in de gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt ondergebracht.

De definitieve tekst ervan zal voorwerp uitmaken van een bijvoegelijke basisakte.

Tengevolge van deze overeenkomst zal betrokken ruimte ter beschikking gesteld worden van de West-Vlaamsche Elektriciteitsmaatschappij of haar rechtsopvolgers voor het plaatsen van een hoogspanningstransformatorcabine.

Dit recht van beschikking wordt gegeven ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht en omvat het recht tot het onderbrengen van de transformatoren en alle bijhorende materialen, alsook het recht tot het plaatsen, in dienst stellen, onderhouden en vernieuwen van alle nodige apparaten en de vrije toegang tot dit lokaal, alsmede het recht kabels aan te leggen, zowel onder- als bovengronds van de kabine naar de openbare weg.

Dit recht wordt zoals gezegd verleend ten titel van zakelijk recht en erfdienstbaarheid, en dit eeuwigdurend en onvergolden.

De West-Vlaamsche Elektriciteitsmaatschappij of haar rechtsopvolgers zal ten alle tijde vrij toegangsrecht hebben tot dit lokaal.

De kosten voor onderhoud en verlichting van dit lokaal zullen ten laste zijn van de West-Vlaamsche Elektriciteitsmaatschappij of haar rechtsopvolgers; voor het overige zal zelfde maatschappij echter op geen enkel manier dienen tussen te komen in welke kosten dan ook van het gebouw.

Er weze aangestipt dat onderhoud en herstelling aan de buitenkant van de deur van gezegde cabine ten laste is van de medeëigenaars.

F. Rijruimte en toegangspoort naar de garages G10, G11 en G12

De rijruimte naar de garages G10, G11 en G12 dient steeds vrij gehouden te worden.

De herstellingen aan en het onderhoud van deze rijruimte en van de toegangspoort vanaf de Westenlaan tot deze rijruimte is ten laste van de eigenaars van de drie garages G10, G11 en G12, elk voor één/derde.

10. Balkonverlichting - Publiciteit

A. Balkonverlichting

De medeëigenaars van de Residentie "CHAMPA" verplichten zich tot het gedogen van een algemene balkonverlichting waarvan het onderhoud, herstelling en verbruik ten hunnen laste is als gemeenschappelijke kost. De balkonverlichting zal 's avonds ontstoken worden tijdens de zaterdagen, zondagen, feestdagen en tijdens de vakantieperiode, en zal gedurende maximum vijf uur per nacht branden. Deze verplichting zal voor een termijn van twintig jaar vanaf heden aan elk eigendomsrecht in het gebouw verbonden blijven en zal tijdens de eerste vijf jaar niet kunnen tenietgedaan of gewijzigd worden, ook niet met algemeenschap van stemmen, volledige vervanging van huidig statuut of hoedanook, daar dit beding wordt gezien als een rechtstreekse overeenkomst tussen de comparante en de toekomstige eigenaars. Na de eerste periode van vijf jaar vanaf heden zal de algemene vergadering mits eenparigheid van stemmen deze verplichting kunnen wijzigen of ervan afzien. Iedere afbreuk aan deze clause zal aan de vennootschap Gent Woningbouw, haar rechtsopvolger of rechtverkrijgende een recht op schadevergoeding verlenen.

B. Publiciteit van de vennootschap "GENT WONINGBOUW"

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

Deze publiciteit mag uitgeoefend worden op het gebouw en zijn afsluitingen, en dit totdat het laatste privaatief is vervreemd.

C. Publiciteit van aannemers en leveranciers

Bovendien mogen aannemers en leveranciers eveneens op

publicitaire wijze kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw, en dit op de wijze zoals gebruikelijk in de bouwnijverheid. Dit recht is echter beperkt tot de duur der werken en zal dienen uitgeoefend te worden volgens de modaliteiten te bepalen door de vennootschap Gent Woningbouw. Deze behoudt zich het recht voor voor eigen rekening de afsluiting te verhuren voor publicitaire doeleinden tot de voorlopige oplevering.

11. Slotverklaringen

a. Vertaling

Indien huidige akte en haar bijlagen zouden vertaald worden zal deze vertaling slechts als inlichting gelden. Zo de vertaling niet volledig conform is met de originele tekst zal alleen deze laatste rechtskracht bezitten.

b. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van onderhavige akte.

c. Keuze van woonplaats

Iedere medeëigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden. Hij dient alle wijzigingen van woonplaats mee te delen aan de syndicus van het gebouw.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt de medeëigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel waarvan hij eigenaar is.

d. Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken voormelde identiteitsgegevens van comparante.

e. Volmacht

Comparante, handelend als gezegd, verklaart bij deze aan te stellen als haar bijzondere lasthebbers :

1. de heer Bruno Baeté, kandidaat-notaris, wonend te Oostende
 2. juffrouw Hilda Deschepper, bediende, wonend te Middelkerke
- die elk afzonderlijk kunnen handelen, en die zij gelast om voor haar en in haar naam : te verkopen het geheel of een deel van de beschreven private met bijhorende gemeenschappelijke delen in de constructies en de grond, en dit voor de prijzen en onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan de persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

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

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, constructieprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, al deze te ontvangen, eropver kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen

of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen evenals bij elke betwisting waarover ook, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of verweerder.

De basisakte, het reglement of een verkoopsakte te verbeteren, te wijzigen of aan te vullen op de wijze die zij nuttig zullen oordelen.

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

II. REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK 1 : Algemene uiteenzetting

ARTIKEL 1 : Statuten.

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de medeëigendom, wordt een reglement van medeëigendom opgesteld waarin de rechten en de plichten van de medeëigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van medeëigendom de statuten van het gebouw. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals navermeld.

ARTIKEL 2 : 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 medeëigendom.

ARTIKEL 3 : Vereniging van medeëigenaars - rechtspersoonlijkheid.

a) De vereniging van medeëigenaars heeft **rechtspersoonlijkheid**, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden :
1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;
2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeëigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de **benaming** : "Vereniging van medeëigenaars van de Residentie Champa, te Middelkerke (Westende), Distellaan nummer 68".

c) Zij heeft haar **zetel** in het gebouw Residentie "Champa" te Middelkerke (Westende), Distellaan, 68.

d) De vereniging van medeëigenaars 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.

e) De **tenuitvoerlegging** van beslissingen, waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK 2 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDEEIGENAARS

ARTIKEL 4 : Gemeenschappelijke delen.

a) De medeëigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen **gebruik maken**, overeenkomstig hun bestemming, binnen de beperkingen van de statuten het het reglement van orde, en rekening houdend met de rechten van andere medeëigenaars en bewoners.

De toegangspoort en de rijruimte naar de garages G10, G11 en G12 zijn gemeenschappelijke delen, waarvan het gebruiksrecht echter uitsluitend wordt toegekend aan de eigenaars van de garages G10, G11 en G12. Diezelfde eigenaars zijn gehouden tot het gewoon onderhoud ervan en de daaruit voortvloeiende kosten, zoals verder vermeld onder artikel 12.

b) Het **aandeel** in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden **overgedragen**, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) **Veranderingswerken** aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierden meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de **bestemming** van het onroerend goed of van een deel ervan, dan is een vier/vijfden meerderheid vereist.

d) **Herstellingen** aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist in geval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering worden beslist, mits drie/vierden meerderheid, in alle andere gevallen.
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte na een gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfden meerderheid.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens aan de rechter 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 daartegen verzet.

Vanaf het oogenblik dat een medeëigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken te laten uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen zoals voorzien in artikel 577-9 §3 en §4 van het Burgerlijk Wetboek, 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.

e) **Heropbouw** in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering met een vier/vijfden meerderheid, en in geval van volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere **verkrijging van een nieuw onroerend goed** door de medeëigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, met een vier/vijfden meerderheid.

ARTIKEL 5 : Privatieve delen.

a) Elke medeëigenaar **beheert, beschikt en geniet** van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van medeëigendom, het reglement van orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Een medeëigenaar mag geen **wijzigingen** binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

De medeëigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen indien de werken de stevigheid van het gebouw niet in gevaar brengen en geen beschadigingen veroorzaken, en dit steeds op zijn verantwoordelijkheid.

Geen enkele eigenaar van een privatieve kavel mag deze verdelen in verschillende delen, tenzij met toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen. De algemene vergadering moet zich uitspreken over de omdeling van de eraan verbonden aandelen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden tot één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren. Hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld; dit alles zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld staat in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de eigenaar-opdrachtgever.

c) **Herstellingswerken** aan privaatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De medeëigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders met het oog op goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. Bij afwezigheid is de medeëigenaar of bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een medeëigenaar mag verder niets doen dat enige **hinder** teweeg brengt voor de andere medeëigenaars.

e) In het gebouw mag geen groot- of kleinhandel gedreven worden. Evenmin mag in het gebouw een vrij beroep worden uitgeoefend. De appartementen en studio's zijn bestemd als **woning**.

Zij mogen echter ook aangewend worden als zetel, administratieve zetel of kantoor van een vennootschap op voorwaarde dat er enkel intern administratief werk wordt verricht.

ARTIKEL 6 : Stijl en uitzicht.

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van het gebouw mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangseuropen van de privaatieve vertrekken, de garagepoorten, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuninggen, de terrassen, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van medeëigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de aan te brengen materialen en produkten of omtrent de afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

ARTIKEL 7 : Gemeenschappelijke leidingen.

Gemeenschappelijke leidingen gelegen binnen een privaatief deel mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord van de algemene vergadering van medeëigenaars beslissend met volstrekke

meerderheid van stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

ARTIKEL 8 : Persoonlijke leidingen.

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve delen. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden private antennes en leidingen aan te brengen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes of de leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen en de studio's die van deze installaties gebruik maken voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot van de medeëigenaars op geen enkele wijze storen.

De verdeling van de kosten van de gemeenschappelijke TV-distributie is vastgesteld in artikel 12 hierna.

ARTIKEL 9 : Eigendomsoverdracht.

a) In geval van **eigendomsoverdracht** van een kavel, moet **de medeëigenaar** zijn notaris de nodige inlichtingen verstrekken over de syndicus van het gebouw. Deze laatste zal op vraag van de notaris een staat bezorgen van :

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

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° de in hoofde van de vereniging van medeëigenaars vaststaande bedragen, verschuldigd ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :
 1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars 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 gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
 2° blijft zijn aandeel in het **reservekapitaal** eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten of de beheerskosten.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld de uitgaven voor de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

ARTIKEL 10 : Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen.

a) Bij het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of een persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of een toelating tot bewoning, zal de medeëigenaar **op het tijdstip** van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennis geven van het bestaan van de statuten, het reglement van orde en het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De medeëigenaar zal de syndicus onverwijld **op de hoogte brengen** van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan statuten, het reglement van orde en de besluiten van de algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik gegeven **aan deftige en solvabele personen**. Dezelfde verplichting drukt op de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten aan de huurders de verplichting opleggen hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de medeëigenaars van het gebouw te **verzekeren**.

HOOFDSTUK 3 : VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 11 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle **onderhouds- en bewaringskosten**, alsook alle **herstellingskosten** aan de gemeenschappelijke delen, de **administratiekosten** ervan en

deze van de vereniging van medeëigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van **verwarming** van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de **belastingen** op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De **aansprakelijkheid**, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten van **heropbouw** behoren daartoe.

g) Verder alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd.

ARTIKEL 12 : Verdeling van de lasten.

a) **Verdeelsleutels**

Algemene verdeelsleutel

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de medeëigenaars **naar evenredigheid van de respectieve waarde** van elk privaatief, d.w.z. van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen (totaal : duizend/duizendsten), zoals nader omschreven in de voorafgaande basisakte, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere verdeelsleutels

1/ De kosten van de **lift, trappen, verlichting inkom en trapthal, gangen, onderhoud en verbruik van de balkonverlichting** zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars van de studio's en appartementen, elk in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom, met uitsluiting van de eigenaars van de garages.

2/ Alle kosten van onderhoud, herstelling en vervanging van de **toegangspoort en de rijruimte naar de garages G10, G11 en G12** zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars van de garages G10, G11 en G12, elk in verhouding tot hun aandeel in de medeëigendom, met uitsluiting van alle andere medeëigenaars.

3/ De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes of de leidingen voor radio en televisie waarvan sprake in artikel 8 van onderhavig reglement van medeëigendom, zullen gedragen worden naar evenredigheid van het nut dat deze installaties voor de privatieve kavels hebben : de kosten zullen namelijk voor een gelijk deel gedragen worden door de eigenaars van de appartementen en de studio's die van deze installaties gebruik maken.

4/ De kosten van beheer, administratie en abonnement van de gemeenschappelijke TV-distributie zullen gedragen worden naar evenredigheid van het nut : deze kosten zullen namelijk voor een gelijk deel gedragen worden door de eigenaars van de appartementen en de studio's.

5/ De kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering of betegeling van de dakterrassen op de vijfde en de zesde verdieping zijn ten laste van de respectieve privatieve kavels die het gebruiksrecht van de respectieve dakterrassen hebben.

De kosten van onderhoud, herstelling of vervanging die daarentegen betrekking hebben op de ruwbouw of de afdichting van het dak, waterinsijpeling, vochtproblemen en dergelijke zijn ten laste van de alle medeëigenaars volgens bovenvermelde algemene verdeelsleutel.

6/ Indien het nodig blijkt de bevloering van de terrassen open te breken om onderhouds- of herstellingswerken uit te voeren aan de ruwbouw of de afdichting van de terrassen, zullen de kosten van het openbreken en nadien herstellen van de bevloering ten laste zijn van alle medeëigenaars volgens bovenvermelde algemene verdeelsleutel.

b) Uitzondering :

De eigenaars van de privatieven die reeds door de bouwheer werden verkocht - en zij alléén - zullen samen de geheelheid van de gemene lasten en herstellingen moeten dragen, elk in verhouding tot de kwotiteiten die aan het verkochte privaatief zijn toebedeeld.

Dit geldt eveneens voor de belastingen waarvan sprake in artikel 11 hiervoor, en voor de verzekeringspremies waarvan sprake in artikel 15 a) hierna.

De privatieven worden gebouwd met het oog op de verkoop ervan. Zolang de comparante in de basisakte eigenares is zal zij niet moeten tussenkomen in gemelde gemeenschappelijke lasten, herstellingen, belastingen en/of premies voor de niet-verkochte privatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële akteverkoop.

Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

c) De **syndicus** is gelast met de verdeling van de kosten tussen de medeëigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de medeëigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

d) Iedere medeëigenaar kan aan de **rechter** vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij 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.

ARTIKEL 13 : Deelneming in de lasten.

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een **voorschot** vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de medeëigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De medeëigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn **algemene rekening van uitgaven en inkomsten** aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig **werkkapitaal** gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de medeëigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) De algemene vergadering mag besluiten tot de vorming van een **reservekapitaal**, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij de algemene vergadering bij drie/vierden meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

d) Indien een medeëigenaar **weigert** om de door hem verschuldigde bedragen te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de medeëigenaars.

De sommen, die de in gebreke gebleven medeëigenaar verschuldigd is, zullen een intrest van vijf ten honderd (5%) boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

Wordt het privaatief door de eigenaar gebruikt, dan kan de syndicus de energie- en nutsvoorzieningen doen afsluiten.

ARTIKEL 14 : Ontvangsten.

Indien ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven aan de vereniging van medeëigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of gedeeltelijk dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden aan de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 15 : Verzekering.

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privaatieve kavels, met uitzondering van de inboedel,

geschiedt door de zorgen van de syndicus **bij dezelfde maatschappij** voor alle medeëigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, glasbraak, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, het verhaal van derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, burgerlijke aansprakelijkheid en werkongevallen, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de medeëigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag op vraag van de syndicus worden vastgesteld, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de medeëigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de medeëigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Mocht dit nodig zijn, zal elke eigenaar van een kavel zijn medewerking verlenen voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan door de syndicus rechtsgeldig worden gedaan.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een **aanvullende premie** verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de medeëigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, **een bijkomende verzekering** af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 16 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

a) Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van medeëigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een **gedeeltelijke beschadiging of vernietiging** is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle medeëigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed

verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van medeëigenaars.

c) Indien het een **gehele vernietiging** is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars er met unanimitéit zo over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij hiermee akkoord gaat.

Is de vergoeding ontoereikend om de heropbouwwerken te betalen, dan valt het tekort ten laste van de medeëigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Dit tekort is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De medeëigenaar van een kavel, die geen deel heeft genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw heeft gestemd, kan zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen afstaan aan de andere medeëigenaars die dit wensen, met behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

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

HOOFDSTUK 4 : ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 17 : Gewone en bijzondere algemene vergadering.

a) De **gewone** algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur die op de eerste algemene vergadering zal worden bepaald.

Behoudens tegenbericht van de syndicus te geven in de vorm en binnen de termijnen hierna voorgeschreven voor de oproeping, zullen dag, uur en plaats dezelfde blijven van jaar tot jaar.

b) Te allen tijde kan een **bijzondere** algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

ARTIKEL 18 : Plaats van de vergadering.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 19 : Lid van de algemene vergadering.

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone **onverdeeldheid**, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden een persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

ARTIKEL 20 : Bijeenroeping van de algemene vergadering.

a) De **syndicus** roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meerdere medeëigenaars, die ten minste **één vijfde** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de **rechter** de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus dit verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

d) De **oproeping** tot de algemene vergadering moet gebeuren per aangetekende brief of door afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de **agenda** bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de dokumenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

ARTIKEL 21 : Bureau.

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is vóór deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, en in geval van gelijkheid aan de oudste van hen. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de persoonlijk aanwezige medeëigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en in geval van gelijkheid door de oudste van hen.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen

het bureau.

ARTIKEL 22 : Aanwezigheidsquorum.

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer **meer dan de helft** van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij **ten minste de helft** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

b) Indien dat quorum niet 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 medeëigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 23 : Meerderheden.

Voor het bepalen van de meerderheden in dit artikel worden de onthoudingen en nietige stemmen geacht tegen het voorstel gekant te zijn.

a) De algemene vergadering beslist bij **volstrekte meerderheid** van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie/vierden** van de stemmen :

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

d) De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen** van alle medeëigenaars :

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;

- over de ontbinding van de vereniging.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermee bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van alle medeëigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders en nietigstemmers geacht worden tegen het voorstel gekant te zijn.

ARTIKEL 24 : Stemrecht - vertegenwoordiging.

a) Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal **stemmen** dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Iedere medeëigenaar kan zich laten **vertegenwoordigen** door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

c) De **syndicus** kan **niet als lasthebber** van een medeëigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij medeëigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of een door de vereniging terwerkgestelde persoon.

d) 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 medeëigenaars beschikken.

In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

ARTIKEL 25 : Agenda.

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde **agenda** zijn opgenomen. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

ARTIKEL 26 : Aanwezigheidslijst.

Er wordt een **aanwezigheidslijst** opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 27 : Notulen.

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vereniging van medeëigenaars wordt bewaard.

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

De syndicus deelt binnen de twee weken na de vergadering de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

HOOFDSTUK 5 : DE SYNDICUS

ARTIKEL 28 : Benoeming - beëindiging - bekendmaking.

a) De eerste syndicus wordt **benoemd** in de slotbepalingen van het reglement van medeëigendom of in de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere medeëigenaar.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstrekke meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een medeëigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is **herbenoembaar**.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus **ontslaan**. 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 medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een **uittreksel** uit de akte van aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze **aangeplakt aan de ingang** van het gebouw waar de zetel van de vereniging van de medeëigenaars gevestigd is en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is.

Behalve de datum van de aanstelling of 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld:

a) met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, b) met de duur van zijn mandaat en c) alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking

van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 29 : Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot **opdracht** :

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.
 - b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.
 - c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle medeëigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering.
 - d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).
 - e) het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de medeëigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).
 - f) de vereniging van medeëigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
 - g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 § 1.
 - h) 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 mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.
 - i) de syndicus legt het reglement van orde binnen de maand na opstelling ervan neer op de zetel van de vereniging. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
 - j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering.
- Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

k) de syndicus licht de andere medeëigenaars onverwijld in, nadat hij van een medeëigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

m) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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

ARTIKEL 30 : Aansprakelijkheid - delegatie.

a) De syndicus is als enige **aansprakelijk** voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid **niet overdragen dan met de toestemming** van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 31 : Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste **bezoldiging** worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat een kost uitmaakt ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 32 : Persoonlijk - tegenstrijdig belang.

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een **persoonlijk of tegenstrijdig** belang heeft met de vereniging van medeëigenaars, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichting doen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK 6 : REGLEMENT VAN ORDE

ARTIKEL 33 : Vaststelling van een reglement van orde.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, van zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

ARTIKEL 34 : Kennisgeving en tegenstelbaarheid

Indien een reglement van orde wordt opgesteld, wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkenmale de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

HOOFDSTUK 7 : ONTBINDING EN VEREFFENING**ARTIKEL 35 : Ontbinding.**

a) De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

ARTIKEL 36 : Vereffening.

a) De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar **vereffening**.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.

b) De algemene vergadering van medeëigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd. Deze akte wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

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

e) Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

Benoeming van de eerste syndicus

Als eerste syndicus wordt benoemd, voor de periode tot de eerste algemene vergadering :

de naamloze vennootschap "RODIM", met zetel te Middelkerke (Westende), Distellaan, 34, ingeschreven in het handelsregister te Veurne onder nummer 34969, en met BTW-nummer BE 452.236.071.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Middelkerke, op de hiervoor gemelde datum

Na voorlezing heeft comparante, handelend als gezegd, met Ons, Notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen.)

Geregistreerd negentien bladen geen renvooien te OOSTENDE, Reg. III op vijftien juni negentienhonderd vijf en negentig, boek 68 blad 9 vak 11. Ontvangen duizend frank. De Ontvanger, Voor de Ontvanger, de verifikateur (get) A. DEPUYDT.

RESIDENTIE "CHAMPA"

te Middelkerke (Westende), Distellaan 68
(hoek Distellaan en Westenlaan)

REGLEMENT VAN ORDEARTIKEL 1

Het reglement van orde is een aanvulling van de statuten van het gebouw, zonder dat het kan afwijken van de statuten. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

Het wijzigen of aanvullen van het reglement van orde behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die hieromtrent beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

Het eerbiedigen van de voorschriften van het reglement van orde moet in iedere akte van overdracht en in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Bij overtreding van dit reglement van orde, en bij overtreding van een bepaling van het reglement van medeïgendom, mag de algemene vergadering een eigenaar er toe verplichten, de met de ingebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe reden is.

ARTIKEL 2. UITZICHT - ORDE - VEILIGHEID

De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden.

Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden.

De eigenaars zullen op de balkons en terrassen niets mogen plaatsen dat geur verspreidt of de andere medeëigenaars hindert.

Er zal in de gangen en op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals borstelen van tapijten, schoonmaken van beddegoed, kleren of meubelen, poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden linnen op te hangen langs de gevels of op de

balkons of terrassen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt.

De kleur van de gordijnen die zichtbaar zijn vanop de openbare weg zullen bepaald worden door de bouwheer.

ARTIKEL 3

Ter uitzondering van wat terzake in de basisakte werd bepaald is het verboden publiciteit te maken in het gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van de melding dat een privaat eigendom te koop of te huur is, mag aan vensters, deuren of muren geplaatst of geplakt worden.

De publiciteit die krachtens de basisakte toegelaten is mag in geen enkel geval storend zijn voor het uitzicht van het gebouw of voor diegenen die het bewonen.

Het is toegelaten op de deuren van de particulieren een plaat aan te brengen die naam van de gebruikers van het privaat aangeeft.

In de ingang zal iedereen beschikken over een brievenbus waarop vermeld staat : naam en beroep van de titularis, de verdieping waarop het eigendom door hem bewoond zich bevindt, en het nummer van de bus.

ARTIKEL 4

Het houden van dieren is verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkent.

MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL 6

De medeëigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van de goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

De medeëigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schaden aan de solidariteit binnen het gebouw of die de

buren hinderen.

Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er in de residentie gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan moeten deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen nadelige invloed hebben op de radio- of TV-ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video-installaties en muziekinstrumenten zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk geluid verboden.

Een piano moet altijd voorzien zijn van een dempingspedaal of omgeven zijn door geluidsisolerende materialen en geplaatst op vilt of dergelijke om gedempt te spelen; een schrijfmachine zal van het geluidsarme type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de studio's en appartementen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden voor niet vergezeld kinderen.

Het eventueel in de lift uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelden en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in onderhavig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed beheerde woningen.

ARTIKEL 7. TELEFOON - BRANDBEVEILIGING - VEILIGHEID

a) De kosten van aansluiting op het telefoonnet zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van telefoondraden in de gemeenschappelijke delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden :

1. in hun privatieven enig gebruik te maken van gas, noch voor het koken, noch voor de verwarming, verlichting of anderzins.
 2. de convectoren der verwarming af te dekken hoe dan ook.
- De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strikt te worden nageleefd.

c) Het is verboden waar dan ook in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen of op te slaan.

Getekend " ne varietur" de twaalfde juni negentienhonderd vijf en negentig. (Volgen de handtekeningen.)

Geregistreerd drie bladen drie renvooien te OOSTENDE, Reg.III op vijftien juni negentienhonderd vijf en negentig, boek 6/13 blad 72 vak 17. Ontvangen duizend frank. De Ontvanger, Voor de Ontvanger, de verifikateur (get) A. DEPUYDT.

Aanvraag Nr. 418/1994

op 21 maart 1995

Dossiernr. Stede.bouw
B.11/35011/654.8 JVO/MH

Aanwezig: L. VERMANDER, 1e Schepen-Voorzitter;
C. DEGELS, L. DEDECKER, f. BLONTRUCK
en G. SOETE, Schepenen;
en L. COULIER, Secretaris.

Bouwvergunning A
Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door N.V. GENT WONINGBOUW Luchthavenlaan 18 - 9051 GENT

met betrekking tot een perceel gelegen Distellaan 68

en strekkende tot het oprichten appartementsgebouw

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 22.12.94.

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stede.bouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90,8°, van de gemeentewet, zoals bij het artikel 71 van de voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvraag;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van

(1) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

(1) Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling maar waardoor de vergunning vervallen is

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een algemeen plan van aanleg bestaat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van

dat het college bij beslissing van

voorgesteld heeft, of te wijken

(1) van de grafische voorschriften van dit plan;

der geschreven voorschriften met betrekking tot

(1) van (de) artikelen

(2)

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regien van openbaarmaking, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat

bezwaarschrift(en), is (zijn) ingediend, dat het col-

lege daarvoor heeft beraadslaagd en beslist;

(3) Gelet op de algemene bouwverordening;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

(3) Overwegende dat het bouwperceel langs een rijweg is gelegen;

(2) Overwegende dat het bouwperceel grenst aan openbare wegen of domeinen die ressorteren onder het Bestuur der Waterwegen, Diensten van de Kust;

(3) Gelet op het gunstig advies van de brandweerdienst;

(3) Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt

GUNSTIG, mits inachtnaam van :

- de aanbouw aan de linkertblinde muur slechts over een breedte van max. 5,50 m. doorloopt;
- het hoekelement dat een reminiscentie vormt aan het vroegere torentje moet sterker (niet in oppervlakte) worden uitgemerkt.

Aangepaste plannen moeten voor afstempeling worden opgezonden.

Ontvanger.

Voor de ontvanger
De verifi. lezer
A. DEPUYDT



BESLUIT met eenparigheid van stemmen.

Art. 1 - De vergunning wordt afgegeven aan N.V. GENT WONINGBOUW

- 1. De voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven;
- 2. De adviezen na te leven verstrekt door:

het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der wegen te Brugge;
het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Diensten van de Kust te Oostende.

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen Distellaan 68 bekend bij het kadaster, 10 afd. sectie A nr. 1246, t41, s41

en strekkende tot het oprichten appartementsgebouw

Mits naleving volgende voorwaarden:
De bouwvergunning wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend of de melding is gebeurd. (art. 56 Vlaam)

Art. 2 (4) - De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.

Art. 3 - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatsgenoemde.

Art. 4 - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangestekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 5 - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, door de reglementen op het kamperen, door de wetgeving betreffende de handelsvestigingen e.a.

Art. 6 - Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (art. 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementering voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg.

Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning

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

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

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

a) taks op het bouwen en herbouwen:

b) belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen (deze bewaargeving mag evenwel vervangen worden door een onherroepelijk bankwaarborg); openbaar domein: 100.000 fr

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

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd:

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

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

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

- Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.

Art. 10 De vergunninghouder is ertoe gehouden de bepalingen vervat in de gemeentelijke Algemene Politieverordening, inzonderheid wat hoofdstuk 2 - veiligheid en gemak van doorgang op de openbare weg - betreft, na te leven en alle daarin hem opgelegde verplichtingen na te komen.

Wetsbepalingen.

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970)

Art. 45. §4. De vergunning moet het beschikkerd gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gesteld voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen de die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgegeven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. §2 Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht; De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. §4 Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij wanneer het een werk betreft, voor de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Namens het College

De Secretaris,
(get)

L. COULTER

De Voorzitter,
(get)

P. VERMANDER

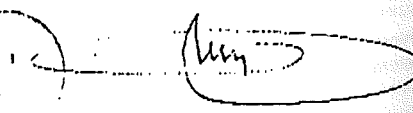
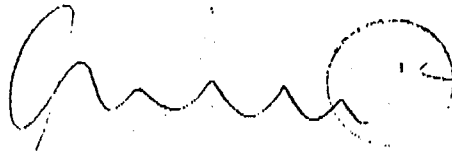
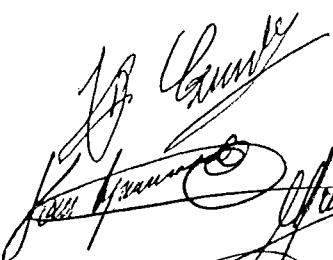
Voor eensluidend uittreksel:
De Secretaris,

De Burgemeester,

L. COULTER

F. VERLINDE

*Geleend van Konink
12 juni 1995*



(1) Het niet van toepassing zijnde lid of zijnde deel doorhalen.

(2) Luidens art. 45, § 2, tweede lid, van de wet van 29 maart 1962 mag de afwijking enkel betrekking hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken

(3) Doorhalen indien er geen bestaat.

(4) Zo nodig voegt het schepencollege op deze plaats de voorschriften in betreffende de zaken, opgesomd in artikelen 58, 59 en 60 van de wet van 29 maart 1962

(5) Enkel invoegen in de gevallen, omschreven in artikel 44, § 3, van de wet van 29 maart 1962

LASTENBOEK GENT WONINGBOUW

res CHAMPA

A. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN :

1. BEVLOERINGEN.

In de publieke inkom vloer in marmer of gelijkwaardige natuursteen met vloermat.

In de trapzalen en liftsassen vloer, treden en plinten in Travertin marmer of gelijkwaardige keramiek.

2. TRAPPEN.

Trapbekleding, treden en tegentreden met plinten in Travertin marmer of gelijkwaardig.

Trapleuning bestaande uit vertikaal geplaatste buizen in aluminium met Meranti handgrepen.

3. MUURBEKLEDING.

Muren van trapzalen en onderkanten van trappen in een sterke crépibezetting of gelijkwaardig.

Publieke inkom bekleed met marmer of gelijkwaardig natuursteen, verlaagd plafond in planchetten met ingebouwde lichtspots.

Moderne opvatting van brievenbussen, parlofoon videofoon en spiegel.

4. SCHRUIJWERKEN.

Beglaasde algemene inkomdeur in Dark Red Meranti met moderne krukken als handvat en een deurpomp voor het zelf sluiten.

Automatische deur tussen publieke inkom en trapzaal : beglaasde deur welke kan geopend worden met de sleutel van ieder appartement en vanuit het appartement met de automatische deuropener en voorzien van een sierlijke trekker en een deurpomp voor het automatisch sluiten.

Eventuele autobergplaatsen zijn voorzien van een metalen kantelpoort of een PVC rolluik.

5. LIFT.

In de trapzalen zal een ruime vierpersonenlift voorzien worden welke beantwoordt aan de belgische normen inzake veiligheid.

De lift zal een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten.

Er zijn metalen brandvertragende schuifdeuren voorzien.

Motor met twee snelheden welke een langere levensduur heeft en op perfecte wijze de kabine op het gewenste niveau stopt.

Signalisatie binnen en buiten de kooi.

6. ELEKTRICITEIT.

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

Om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik toe te laten, zal ze zoveel mogelijk automatisch werken.

Ingebouwde lichtspots in de algemene inkom, aangepaste verlichtingsarmaturen in de trapzalen, liftsassen en gemeenschappelijke gangen zullen op minuterie werken en bedienbaar zijn met drukknoppen.

De verlichting van de terrassen aan de voorgevel wordt met een automatische klok bediend.

Elk dienstlokaal wordt voorzien van een verlichting.

7. PARLOFOON VIDEOFOON EN BELINSTALLATIE.

In elk appartement is een deurluidspreker geplaatst en een T.V. scherm welke in verbinding staat met de algemene publieke inkom.

Deze parlofoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, welke toelaat vanuit het appartement de inkomdeur beneden te openen.

Door de video kunnen de bezoekers, welke op de belknop beneden duwen, vanuit het appartement gezien worden.

De inkomdeur van elk appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

Naast elke belknop wordt in de algemene publieke inkomhall een houdertje voorzien voor een naamplaatje, evenals op de brievenbussen.

8. SCHILDERWERKEN.

Alle gemeenschappelijke delen worden afgewerkt.

De schilderwerken in de private delen zijn ten laste van de kopers.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van drie lagen houtverduurzamende olie.

Alle buitenschrijnwerken van de gemene delen, binnendeuren en eventuele garagepoorten worden voorzien van twee lagen verf waarvan de laatste een émaillaag is.

Alle wanden van de trapzalen en liftsassen worden afgewerkt met een sterke crépi bezetting of gelijkwaardig.

[Handwritten signature]

9. BRANDBEVEILIGING.

Het gebouw voldoet aan de belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandmelding, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

B. PRIVATIEVE GEDEELTEN.

We wensen er vooreerst de aandacht op te vestigen dat het in de bedoeling ligt een luxe afwerking aan deze appartementen te geven.

We weten dat er zelden gebouwd wordt met een zover doorgedreven comfort, traditie en kwaliteit in de standaarduitvoering voorzien.

1. BEVLOERINGEN.

Keramiëkvloeren met keramiëkplinten overal in het appartement -kleuren en motieven te kiezen- uitgezonderd voltapijt in de slaapkamers een keuze uit een mooie kleureselectie, een 50% polyamide en polyester vezel van uitstekende kwaliteit met aangepaste tapijtplinten.

Muurbekleding in de badkamer tot aan het plafond en in de keuken tussen de kasten, kleuren sierlijke motieven naar keuze.

Tussendorpels in alle deuropeningen en eventuele venstertabletten in witte marmer.

De terrassen worden uitgevoerd in een silex kwarts mengeling, volledig in de massa gegoten, eventueel in tegels boven de platte daken.

De autobergplaatsen worden uitgevoerd in een gladde gepolierde betonvloer of een cementchape.

2. SCHRIJNWERKEN.

De ramen worden vervaardigd uit eerste keus Dark Red Meranti, voorzien van tochtstrips in alle bewegende delen en van dubbel isolerende beglazing. Speciaal bestudeerde raamsystemen waarborgen een volledige water en winddichtheid.

Multiplex gordijnbakken worden tegen het plafond bevestigd en geplaatst over de volledige lengte van de buitenmuur.

Binnendeuren bestaande uit een volle kern, bekleed met gestratificeerde plaat.

Massieve omlijsting in eerste keus Dark Red Meranti, vier wit gelakte scharnieren en de zeer sierlijke HEWI krukken met de slot en sleutelplaten.

Een glazen deur in donker berookt veiligheidsglas, voorzien van een HEWI knop, scheidt de hall van de living.

De inkomdeur is brandvrij en voorzien van een veiligheidscilinderslot en een spionoog.

3. ISOLATIEMATERIALEN.

We besteden een bijzondere aandacht aan de thermische en ook aan de akoestieke isolatie tegen de burenhinder.

De binnenmuren worden uitgevoerd in isolerende gipsblokken.

Het volledig betonskelet van de gevels wordt thermisch geïsoleerd met houtwolcementplaten en dit om condensatie en koude bruggen te vermijden.

De vloeren zijn isolerend en vlottend : op de ruwe massieve betonvloer komt een geluidabsorberende en thermisch isolerende laag bestaande uit een mengsel van kurkkorrels en vlaselementen gemengd en samengebonden met een bitumenmengeling en daarop komt de chape en (of) de bevloering met een totale dikte van ca. 25 cm.

Alle beglazing is van het type dubbel en isolerend, Thermopane of gelijkwaardig.

De dakplatformen worden geïsoleerd met stijve isolatieplaten op basis van polyurethaan tot een perfect geïsoleerd dak.

Tot slot worden de bekleding van ramen en inkomdeuren geïsoleerd met minerale wolmatten.

4. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

De meters worden geplaatst in het tellerlokaal en ieder appartement krijgt zijn meter en waarbij een schakelkast met hoofdzekeringen is voorzien.

Op het appartement zelf wordt een tweede zekeringkast geplaatst met automatische zekeringen voor alle stroomcircuits.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het bakeliet type wipschakelaars en zijn CEBEC gekeurd.

Beschrijving van de installatie :

living :	één lichtpunt plafond eetplaats één lichtpunt gordijnverlichting
hall :	vier stopcontacten waarvan twee dubbele
keuken :	één lichtpunt plafond en één stopkontakt. één lichtpunt plafond boven werkblad, twee stopcontacten waarvan één dubbele aansluiting elektrische apparatuur
slaapkamers :	één lichtpunt aan plafond met schakelaar aan bed, twee stopcontacten waarvan één dubbele.
badkamer :	één lichtpunt aan plafond lichtspots en stopkontakt in de voorziene spiegelkast
toilet :	één lichtpunt boven handwasbak
berging :	één lichtpunt en één stopkontakt
slaaphoek :	één lichtpunt plafond, twee stopcontacten met schakelaar aan bed.

In de living is een buisleiding voorzien voor latere telefoonaansluiting en TV distributie. De installatie wordt uitgevoerd volgens de belgische normen, volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij en het erkend keuringsorganisme. De teller is een dubbeltariefmeter voorzien van het goedkoopurenprogramma.

5. DE INDIVIDUELE ELEKTRISCHE VERWARMING.

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde elektrische verwarming zal voorzien worden. Deze verwarmingsinstallatie zal uiteraard aangepast zijn aan het isolatievermogen van het gebouw.

Ze vormt een combinatie van accumulatie aan het goedkoopurentarief en directe verwarming om een snellere opwarming te bereiken en om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik toe te laten.

Alle apparatuur zal van een gekend merk zijn en geplaatst worden door een gespecialiseerde firma ter zake.

Er zijn dus geen onderlinge afrekeningen voor de verwarming.

6. DE SANITAIRE INSTALLATIE.

Het is de bedoeling geweest om de schoonst en de praktisch mogelijkste apparatuur uit te kiezen.

In de badkamer : twee in tablet ingebouwde lavabo's en onderaan voorzien van handdoekkastjes uitgevoerd in eerste keus witte meubelplaat, spiegelkasten met schuifdeuren en ingebouwde lichtspots, mengkranen en handdoekdragers.

Een bad in geëmailleerde plaatstaal met mengkraan en handdouche.

De sierlijke en gechromeerde kranen zijn van het type ééngreepsmengkranen in badkamer en keuken.

WC monobloc in sanitair porselein met dubbele zitting en een geluidsarme jachtbak, handwasbakje eveneens in sanitair porselein met kleine spiegel, kraantje en papierhouder in chromé.

Alle toestellen zijn voorzien in wit of grijs, beige of blauw naar keuze.

De warmwaterproductie gebeurt eveneens individueel per appartement met een boiler van voldoende capaciteit en van gekend merk op het goedkoopurentarief.

De waterleidingen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde buizen of harde kunststofbuizen, speciaal geïsoleerd tegen corrosie.

De ganse installatie is voorzien van een waterverzachter en een ontkalker van voldoende capaciteit.

Een hogedrukinstallatie staat altijd borg voor een konstante waterdruk.

Een individuele waterteller is voorzien voor elk appartement.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde polyvinylchloride en zijn temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitair afvoerwaters.

Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.

EV

7. DE KEUKENINSTALLATIE.

Er wordt een volledig moderne designkeukeninrichting geplaatst in speciale witte meubelplaat en uitgevoerd volgens de detailplannen van een gespecialiseerde firma.

Speciaal voorziene bovenkasten tot aan het plafond bieden een maximum aan opbergruimte.

Alle toestellen zijn van het geïntegreerd type en als volgt voorzien : een afwasbak in 18/10 roestvrij staal met een gechromeerde vaatwasmachine, ingebouwde oven en een vitrokeramische kookplaat met een geïntegreerde dampkap.

Alle apparatuur zal van een gekend merk zijn.

8. BANKKLUIS.

Ieder appartement wordt voorzien van een in de muur ingebouwde metalen kluis met een speciaal slot.

9. VESTIAIREKAST.

In de inkomhall is een ruime kleerkast voorzien.

Ze is uitgevoerd met schuifdeuren belegd met donker berookte spiegel aan één zijde.

De binnenindeling bestaat uit een roede met legplanken.

Het geheel is voorzien in witte uitvoering.

lll
b⁵ U
7

C. TECHNISCHE GEMEENSCHAPPELIJKE CONSTRUCTIEDELEN.

Er wordt enkel gebruik gemaakt van traditionele materialen dewelke met moderne technieken en middelen verwerkt worden.

Het gebouw wordt opgetrokken in een skelet van kolommen en balken van gewapend beton en in dragende muren in hard gebakken rode snelbouwstenen.

De vloeren zijn eveneens uitgevoerd in gewapend beton.

De studie en berekening van deze dragende structuur alsmede van de funderingen en de kelders wordt opgemaakt door een ter zake bevoegd en erkend studiebureau.

Andere binnenmuren worden uitgevoerd in speciale gipsblokken.

De gevels worden uitgevoerd in machinale en speciaal voor de kust voorziene harde gevelstenen met zeer weinig porositeit.

Speciale aandacht wordt besteed aan de waterdichtheid van de gevels door tussenplaatsing van roofing waar nodig.

De gevelsteen wordt afgewisseld met sierbetonelementen in een witte of speciaal gekleurde en bestudeerde silex en kwarts samenstelling.

Eveneens worden de terraselementen van de voorgevels hiermede uitgevoerd.

Alle terrassen zijn beveiligd met leuning in geanodiseerd aluminium en voorzien van klaar veiligheidsglas.

Voor de waterdichtheid worden alle voegen tussen gevelsteen, sierbetonelementen en buitenschrijnwerk uitgevoerd in plastisch blijvende siliconenvoegvullingen.

De platdakbedekkingen worden uitgevoerd in verschillende lagen speciaal uitgezochte roofings, waarvan de laatste laag op basis van polyester de perfecte waterdichtheid waarborgt.

Speciale aluminium dakprofielen of stevige betonnen dekstenen zorgen voor een goede muurafdekking.

De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in polyvinylchloride en zijn stevig vastgezet met roestvrije beugels.

Binnenin het woongedeelte wordt alle metselwerk of beton glad afgewerkt met een eindlaag in witte kalkbepleistering of in witte spuitplamuur.

D. OPMERKINGEN :

I. WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN.

De promotor behoudt zich het recht voor detaillaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken, enz.

Alle materialen dienen echter van eerste keus en bepaald te blijven om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel op te leveren.

2. ERELONEN VAN DE ARCHITEKT.

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van versieringswerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

3. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN.

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, met uitzondering van schilder, behang of decoratiewerken, door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor.

4. WAARBORG.

Van zodra het mogelijk is zal de promotor deze aan de syndic of beheerder van het gebouw overhandigen.

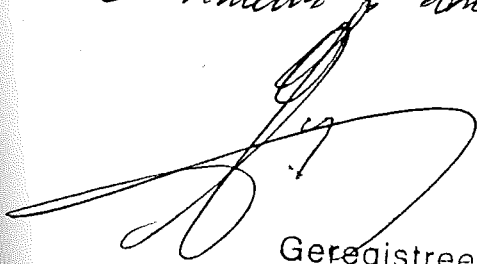
5. PLANNEN.

Deze werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. Minieme afwijkingen worden aanvaard als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen verrechtvaardigen. De aanduidingen van het lastenboek vervullen de plannen.

6. AANSPRAKELIJKHEID.

De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. Het gebruik van de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

Beoordeld "de Nieuw" den 12 juni 1995



Geregistreerd *duur* bladen *een* renvooien
te OOSTENDE, Reg. III op 15 JUNI 1995
Boek 6/13 blad 72 vak 17

Ontvangen: duizend frank
De ontvanger,

karste
lhel