

50,-
+ vergoeding
bladen

Rep.n°: 950/2017
D.34055/basisakte/res. Elitas

BASISAKTE

Het jaar tweeduizend en zeventien.
Op veertien september.

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

ZIJN VERSCHENEN:

A.1. De naamloze vennootschap "**GENT WONINGBOUW**", met zetel te 8430 Middelkerke, Zeedijk 186, ondernemingsnummer 0419.853.810, en belasting over de toegevoegde waarde nummer BE0419.853.810.

Opgericht bij akte verleden voor Meester Christian Peers, Notaris te Erembodegem, op een oktober negentienhonderd negenenzeventig, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van achttien oktober negentienhonderd negenenzeventig onder nummer 1715-5.

Waarvan de statuten meerdere malen werden gewijzigd en voor het laatst bij proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders opgemaakt door Meester Luc Dehaene, Notaris te Sint-Amandsberg op vijftien december tweeduizend en tien, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negenentwintig december tweeduizend en tien onder nummer 10189531 en van achtentwintig januari tweeduizend en elf onder nummer 11015640.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door:

Mevrouw **BAUWENS Nicole Gabriella Jozefa**, geboren te Sleidinge (Evergem) op zeven mei negentienhonderd zevenenvijftig, (rijksregister nummer - 57.05.07-394.46), wonende te Knokke-Heist, Prins Karellaan 12, handelend in de hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, tot deze hoedanigheid herbenoemd bij beslissing van de Algemene Vergadering en de daaropvolgende Raad van Bestuur van vijftien juni tweeduizend dertien, gepubliceerd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van vier maart tweeduizend en veertien onder nummer 14055364.

A.2.a. De heer **GABRIEL Philippe Leon Joseph**, geboren te Brasschaat op vijf juni negentienhonderd vijftig (nationaal nummer 50.06.05-269.91), weduwnaar, gedomicilieerd te 1190 Vorst, Brusselse Steenweg 291/TM00.

A.2.b. Mevrouw **GABRIEL Anne Joëlle Marie**, geboren te Likasi (Congo) op vijftwintig juni negentienhonderd vijfenzeventig (nationaal nummer 75.06.25-372.10), echtgenote van de heer Moerman Fabrice Charles Yves, geboren te Leuven op éénentwintig augustus negentienhonderd zesenzeventig, gedomicilieerd te 1800 Vilvoorde, Beethovenstraat 46.

Gehuwd te Evere op achttien september tweeduizend en vier onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis aan huwelijkscontract, tot op heden ongewijzigd, zoals zij het verklaart.

A.2.c. De heer **GABRIEL Pierre Philippe Raymond**, geboren te Anderlecht op negentien oktober negentienhonderd zevenenzeventig (nationaal nummer 77.10.19-241.03), echtgenoot van mevrouw Maillard Christel Aurore Rose, geboren te Etterbeek op éénendertig januari negentienhonderd zevenenzeventig, gedomicilieerd te 6840 Neufchâteau, Route de Saint-Hubert, Tournay 28.



eerste
dubbel blad

(Handwritten signatures and initials)

Gehuwd te Saint-Gillis op zes september tweeduizend en drie onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis aan huwelijkscontract, tot op heden ongewijzigd, zoals hij het verklaart.

A.2.d. Mevrouw **GABRIEL Stéphanie Joëlle Ida**, geboren te Anderlecht op éénentwintig januari negentienhonderd éénentachtig (nationaal nummer 81.01.21-338.61), echtgenote van de heer Verkin Frederik Pierre Christian, geboren te Torhout op vier augustus negentienhonderd negenenzeventig, gedomicilieerd te 1700 Dilbeek, Sint-Alenalaan 17/201.

Gehuwd te Sint-Gillis op tweeëntwintig juni tweeduizend dertien bij ontstentenis aan huwelijkscontract, tot op heden ongewijzigd, zoals zij het verklaart.

A.2.e. Mevrouw **GABRIEL Florence Claire Marie Joëlle**, geboren te Anderlecht op tien juni negentienhonderd vijfentachtig (nationaal nummer 85.06.10-282.81), echtgenote van de heer Van Grembergen Claude Simon Marcel, geboren te Sint-Agatha-Berchem op twee januari negentienhonderd drieëntachtig, gedomicilieerd te 6800 Libramont-Chevigny, Libramont, Voie des Pèlerins 7.

Gehuwd te Ganshoren op twaalf maart tweeduizend en tien onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis van huwelijkscontract, tot op heden ongewijzigd, zoals zij het verklaart.

A.3. Mevrouw **LASCARIS Elyane Ketty Elise Sophie Henriette**, geboren te Huy op drieëntwintig november negentienhonderd zesendertig (nationaal nummer 36.11.23-040.06), echtgenote van de heer Bassleer Roger José Benoit, geboren te Luik op één juli negentienhonderd éénendertig, gedomicilieerd te 4020 Liège, Quai de la Boverie 103/0091.

Gehuwd te Namen op negentien juli negentienhonderd achtenvijftig onder het stelsel van scheiding van goederen blijktens huwelijkscontract verleden voor het ambt van notaris Jean-Pierre Denoel te Luik op zestien juli daarna tot op heden ongewijzigd, zoals zij het verklaart.

A.4.a. Mevrouw **DE SERANNO Katelijn Johanna Carolina**, geboren te Turnhout op vijftwintig april negentienhonderd vijfenvijftig (nationaal nummer 55.04.25-082.60), echtgenote van de heer Van Mechelen Marcel Joannes Maria, geboren te Kasterlee op éénendertig maart negentienhonderd éénenvijftig, gedomicilieerd te 2460 Kasterlee, Pater Damiaanstraat 40.

Gehuwd te Kasterlee op zevenentwintig augustus negentienhonderd zevenenzeventig onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis aan huwelijkscontract tot op heden ongewijzigd, zoals zij het verklaart.

A.4.b. Mevrouw **DE SERANNO Kristien Martine Reinhilda**, geboren te Turnhout op veertien september negentienhonderd zesenvijftig (nationaal nummer 56.09.14-090.50), echtgescheiden, gedomicilieerd te 2460 Kasterlee, Geelsebaan 80.

A.4.c. De heer **DE SERANNO Hedwig Marc Simon**, geboren te Turnhout op zestien juli negentienhonderd zevenenvijftig (nationaal nummer 57.07.16-055.32),



echtgenoot van mevrouw Spormans Godlieva Elisabeth Augusta, geboren te Turnhout op éénentwintig december negentienhonderd achtenvijftig, gedomicilieerd te 2460 Kasterlee, Stationsplein 6.

Gehuwd te Arendonk op één september negentienhonderd drieëntachtig onder het wettelijk stelsel bij ontstentenis van huwelijkscontract tot op heden ongewijzigd, zoals hij het verklaart.

De heer Hedwig De Seranno is alhier vertegenwoordigd door zijn zus mevrouw Katelijne De Seranno, voormeld handelend ingevolge akte volmacht verleden voor notaris Herbert Stynen te Kasterlee op zes september tweeduizend zeventien, waarvan een afschrift gehecht is gebleven aan de akte verkoop tussen de consoorten De Seranno en de naamloze vennootschap Gent Woningbouw welke voorafgaandelijk aan deze voor ondergetekende notaris werd verleden.

A.5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "IMASBO", met maatschappelijke zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Gerststraat 14, ingeschreven onder het rechtspersonenregister onder nummer 0459.210.767.

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

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

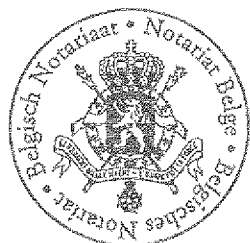
De statuten werden gewijzigd op zes januari tweeduizend en vijf bij proces-verbaal opgemaakt door notaris Marc Coudeville, voornoemd, bekendgemaakt op vierentwintig januari daarna, onder nummer 05014669.

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

A.6. De heer **FEYAERTS Edward**, geboren te Etterbeek op drieëntwintig januari negentienhonderd tweeënveertig (nationaal nummer 42.01.23-237.59) en zijn echtgenote mevrouw **FEYAERTS Kate**, geboren te Gladsaxe (Denemarken) op achttien november negentienhonderd negenenveertig (nationaal nummer 499.51.18-066.04), gedomicilieerd te 2231 VV Rijnsburg (Nederland), Koningin Wilhelminalaan 4.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Frank Rouseré wonende te 8434 Lombardsijde Gerststraat 14 (rijksregister nummer 67.03.03-169.05), handelend ingevolge akte volmacht verleden voor het ambt geassocieerd van notaris Peter De Baets te Koksijde op tweeëntwintig juni tweeduizend zeventien waarvan een afschrift werd gehecht aan de akte verkoop tussen henzelf en de naamloze vennootschap Gent Woningbouw, welke voorafgaandelijk aan deze werd ondertekend.

A.7. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LA PLAGE VASTGOED", met zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan 34,



tweede
dubbel blad

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and a signature at the bottom right.

ondernemingsnummer 0871.181.942, en belasting over de toegevoegde waarde nummer 871.181.942.

Opgericht bij akte verleden voor Meester Marc Coudeville, notaris te Oostende, op zes januari tweeduizend en vijf, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van vierentwintig januari tweeduizend en vijf onder nummer 05014664.

Hier vertegenwoordigd door de heer Frank ROUSERÉ, geboren te Poperinge op drie maart negentienhonderd zevenenzestig, wonende te Lombardsijde, Gerststraat 14, (rijksregister nummer 67.03.03-169.05) handelend in de hoedanigheid van zaakvoerder, tot deze hoedanigheid benoemd ingevolge voormelde akte oprichting van zes januari tweeduizend en vijf, gepubliceerd alsvoren.

Voormelde comparanten vormen samen De **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS van de RESIDENTIE L'ELITE** te Middelkerke-Westende Zeedijk 322 met ondernemingsnummer 0536.880.548 en alhier vertegenwoordigd door de syndicus de BVBA IMASBO voormeld onder A5. vertegenwoordigd door de heer Frank Rouseré voormeld.

- eigenaars van het hierna beschreven onroerend goed –

B. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**WESTBOUW**", met zetel te 8430 Middelkerke, Zeedijk 186, ondernemingsnummer 0837.466.524, en belasting over de toegevoegde waarde nummer 837.466.524.

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Peter De Baets op tweeëntwintig juni tweeduizend en elf, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van dertien juli tweeduizend en elf onder nummer 11106614. De statuten werden sindsdien niet gewijzigd.

Hier vertegenwoordigd en handelend overeenkomstig artikel acht van de statuten, door een zaakvoerder te weten de heer Olivier Depicker, wonende te 8430 Middelkerke, Brugsesteenweg 58, benoemd in voormelde oprichtingsakte.

- Bouwheer van de op te richten constructies -

Hierna samen genoemd "**DE COMPARANTE(N)**".

VOORAFGAANDE BEPALINGEN

1. De comparanten sub A verklaren mede-eigenaars te zijn van het hierna beschreven onroerend goed en dat zij met de comparante sub B, te weten de voormelde vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**WESTBOUW**" een overeenkomst hebben getroffen houdende de afbraak van het bestaande gebouw en de oprichting – op dezelfde ~~hiervoor~~ beschreven grondsotel - van een nieuwbouwresidentie, welke hierna de naam ELITAS krijgt toebedeeld, bestaande uit 10 verdiepingen en omvattende 18 bergingen, 7 garages, 6 parkings, 17 appartementen en 2 duplex-appartementen. De desbetreffende vennootschap Westbouw verbindt er zich hierna toe de bestaande bouwwerken op zijn kosten en risico af te breken en de desbetreffende nieuwbouwresidentie ELITAS op zijn kosten en risico op te richten volgens de aan deze gehechte bouwvergunning en goedgekeurde plannen.

2. De BVBA WESTBOUW verbindt er zich toe de werken aan te vatten ten laatste op 1 oktober 2017. De voorziene duur bedragen 250 werkdagen te rekenen

vanaf aanvang van de werken en dit zowel voor de privatieve als de gemene delen. Bij vertraging te wijten aan de bouwheer dient een schadevergoeding te worden betaald aan de respectievelijke partijen van 500 euro per maand te rekenen vanaf de gerechtelijke ingebrekestelling per deurwaardersexploot.

3. Teneinde de oprichting van het nieuw appartementsgebouw te waarborgen werd door de comparant sub B de nodige een voltooiingswaarborgen, gesteld afgeleverd door de FORTIS BANK op datum 11 september 2017 waarvan elk der respectievelijke partijen een exemplaar heeft ontvangen.

4. De respectievelijke comparanten sub A bevestigen dat zij kennis hebben genomen van het lastenkohier, van de aan deze gehechte bouwvergunning en medegangende goedgekeurde plannen.

HOOFDSTUK I : VOORAFGAANDE UITEENZETTING

I. BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

Comparanten sub A verklaren eigenaars te zijn van het volgend onroerend goed:

GEMEENTE MIDDELKERKE - AFDELING 3 - 35323

De residentie genaamd L'ELITE gelegen Zeedijk 322, gekend volgens oorspronkelijke basisakte onder de sectie E nummer 557/U-16 met een oppervlakte van drie are tien centiare (3a 10ca) en gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder de sectie D nummer 557/Z/24/P0000 met eenzelfde oppervlakte.

BASISAKTE – STATUTEN VAN HET GEBOUW

De basisakte van de residentie L'Elite werd verleden voor het ambt van notaris Henri Fraeys de Veubeke, destijds te Brugge op achttien februari negentienhonderd vijfenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vier april daarna boek 3660 nummer 5.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De bestaande residentie ELITE bestaat volgens de beschrijving in de voormelde basisakte uit volgende privatieven:

- appartement-studio 1 in de kelderverdieping met 710/10.000sten
- studio 2 in de kelderverdieping met 450/10.000sten
- garage 4 met 225/10.000sten
- garage 5 met 225/10.000sten
- appartement REZ 1 op het gelijkvloers met 1.015/10.000sten
- appartement REZ 2 op het gelijkvloers met 1.015/10.000sten
- appartement 1A op de eerste verdieping met 1.060/10.000sten
- appartement 1B op de eerste verdieping met 1.060/10.000sten
- appartement 2A op de tweede verdieping met 1.060/10.000sten
- appartement 2B op de tweede verdieping met 1.060/10.000sten
- appartement 3A op de derde verdieping met 1.060/10.000sten
- appartement 3B op de derde verdieping met 1.060/10.000sten
- drie achtergelegen garages zonder aandelen in de gemene delen

De desbetreffende privatieve behoren/behoorden toe aan:

- a) Aan de naamloze vennootschap **Gent Woningbouw, voormeld sub A.1.:**
- het appartement 1/A gelegen op de eerste verdieping alsmede de kelder I in de kelderverdieping met 1.060/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond om dit verkregen te hebben jegens de heer Herman Emiel Provost en zijn



derde
dubbel blad

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

echtgenote mevrouw Leona Joanna Francisca De Wilde te Erembodegem blijktens akte ruiling verleden voor notaris Peter De Baets te Koksijde op twintig december tweeduizend en twaalf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteitsnummer 62-T-15/01/2013-00780.

De echtgenoten Provost-De Wilde, voormeld, waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Maria Rosa Eduard Octavia Voordecker te Westende blijktens akte verleden voor notaris Rodolphe Eeman te Aalst op zesentwintig januari negentienhonderd eenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertig januari daarna boek 4168 nummer 11.

- het appartement 2/A gelegen op de tweede verdieping alsmede de kelder 3 in de kelderverdieping met 1.060/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond alsmede de garage nummer 2 gelegen aan de achterkant van het gebouw, zonder aandelen in de gemene delen, om deze verkregen te hebben jegens 1) mevrouw Catherine Paula Marie Louise Dulière te Braine-le-Chateau, 2) de heer Philippe Léon René Ghislain Dulière te Cottage Grove (USA), 3) mevrouw Véronique Martine Dulière te Charmont sous Babuise en 4) mevrouw Anne Christiane Dulière te Sainte-Ode blijktens akte verleden voor geassocieerd notaris Liselotte de Kock te Koksijde met tussenkomst van notaris Philippe Lambinet te Couvin op vijfentwintig juni tweeduizend vijftien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteitsnummer 62-T-03/07/2015-11432.

Desbetreffend onroerend goed hoorde oorspronkelijk toe aan de heer René Antoine Célestin Isidore Marchand en zijn echtgenote mevrouw Paula Maria Nollet te Oudergem om het te hebben verkregen blijktens akte verleden voor notaris Henri Fraeys de Veubeke te Brugge op achtentwintig april negentienhonderd vijfenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zes juni daarna boek 367 nummer 25.

De heer René Marchand is overleden te Etterbeek op tweeëntwintig februari negenhonderd tweeënzeventig en mevrouw Paula Nollet is overleden te Sint-Joost-Ten-Noode op vier oktober negentienhonderd eenennegentig waarbij hun nalatenschappen vervallen zijn aan hun twee kinderen de heer Paul André René Isidore Marie Antoine Marchand te Brussel en mevrouw Claudine Marie Michèle René Marchand te Namen.

Vervolgens hoorde het goed toe aan mevrouw Claudine Marchand voormeld om het in volle eigendom verkregen te hebben vanwege de heer Paul Marchand, voormeld, blijktens akte afstand verleden voor notaris Philippe Lambinet te Couvin met tussenkomst van notaris Bernard Michaux te Etterbeek op achtentwintig oktober negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achttien november negentienhonderd vierennegentig boek 8739 nummer 10.

Mevrouw Claudine Marchand, voormeld, is overleden te Namen op dertig augustus tweeduizend veertien nalatende als enige wettige en reservatie erfgenamen haar vier voormelde kinderen te weten Dulière 1) Anna, 2) Catherine, 3) Véronique en 4) Philippe.

b) Aan de consoorten Gabriel, voormeld sub A.2.:

- het appartement 3/A gelegen op de derde verdieping alsmede de kelder 2 in de kelderverdieping met 1.060/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, alsmede de garage 1 gelegen aan de achterkant van het gebouw, zonder aandelen in de gemene delen, om deze verkregen te hebben als volgt:

Oorspronkelijk behoorde dit goed aan de heer Robert Philemon Schollaert en zijn echtgenote mevrouw Maria De Mette om dit verworven te hebben bij akte verleden voor notaris Henri Fraeys de Veubeke te Brugge op negentien april

negentienhonderd vijfenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zes juni daarna boek 3674 nummer 2.

De heer Robert Schollaert is overleden te Albeuve (Zwitserland) op drie januari negentienhonderd zesenvijftig en mevrouw Maria De Mette is overleden te Brussel op zesentwintig mei negentienhonderd negentig nalatende als enige erfgenamen hun drie kinderen te weten de heer Gustave Honoré Robert Schollaert te Pepingen, 2) mevrouw Monique Hélène Georgette Marie Colette Schollaert te Ukkel en 3) mevrouw Joëlle Anne Monique Marie Schollaert te Vorst.

Blijkens akte verdeling verleden voor notaris Max Bleecx te Sint-Gillis-Brussel op twintig december negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zes februari daarna boek 7199 nummer 20 werd desbetreffend onroerend goed toebedeeld aan mevrouw Monique Schollaert voormeld.

Mevrouw Monique Schollaert is ab intestat te Ukkel op achttien april tweeduizend dertien zonder reservataire erfgenamen na te laten en waarbij haar erfenis is toegefallen aan haar broer de heer Gustave Schollaert en haar zus mevrouw Joëlle Schollaert, beiden voormeld.

Blijkens akte verdeling verleden voor notaris Gaétan Bleecx te Sint-Gillis-Brussel op zevenentwintig februari tweeduizend veertien, overgeschreven het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vier maart daarna onder formaliteitsnummer 62-T-04/03/2014-03448 werd desbetreffend onroerend goed in volle eigendom toebedeeld aan mevrouw Joëlle Schollaert voormeld.

Blijkens akte verleden voor het ambt van notaris Gaétan Bleecx, voormeld, op zeven november tweeduizend veertien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventien november daarna, onder formaliteitsnummer 69-T-17/11/2014-17183 heeft mevrouw Joëlle Schollaert, voormeld, de geheelheid in blote eigendom van desbetreffend onroerend goed geschonken aan haar vier kinderen te weten 1/mevrouw Anne Gabriel, voormeld, 2/de heer Pierre Gabriel, voormeld, 3/mevrouw Stéphanie Gabriel, voormeld en 4/mevrouw Florence Gabriel, voormeld.

Mevrouw Joëlle Schollaert, voornoemd, is overleden te Vorst op dertien november tweeduizend vijftien. Haar voorbehouden levenslang vruchtgebruik op voorschreven goed is teruggefallen op haar langstlevende echtgenoot de heer Philippe Léon Joseph Gabriel, voornoemd, zoals dit blijkt uit de akte verleden voor notaris Gaétan Bleecx, voormeld, op negen maart tweeduizend zestien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijftien maart daarna, onder formaliteitsnummer 62-T-15/03/2016-04134.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Peter De Baets op heden, veertien september tweeduizend zeventien, voorafgaandelijk aan deze en over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor, hebben de voormelde consoorten Gabriel, welke in huidige akte verschijnen, 530/10.000sten van de hen toebehorende 1.060/10.000sten in de grondschotel waarop de residentie L'Elite is opgericht verkocht aan de voormelde naamloze vennootschap Gent Woningbouw.

c) Aan mevrouw **Elyane LASCARIS, voormeld sub A.3.:**

- de studio 2 gelegen in de kelderverdieping met 450/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond, alsmede de garage 5 met 225/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond door aankoop jegens mevrouw Bertha Leonie Marie Josephe Hendricx te Ixelles blijkens akte verleden voor notaris Henry Fraeys de Veubeke te Brugge op elf december negentienhonderd zevenenvijftig,



vierde
dubbel blad

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and a signature at the bottom right.

overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op elf januari negentienhonderd achtenvijftig boek 8856 nummer 25.

- de appartement-studio 1 gelegen in de kelderverdieping met 710/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond door aankoop jegens de heer Alexandre Lascaris en zijn echtgenote mevrouw Rose Françoise Parchet te Luik blijktens akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op veertien juli negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twee augustus daarna boek 4243 nummer 5.

- de garage 3 gelegen aan de achterkant van het gebouw, zonder aandelen in de gemene delen aankoop jegens mevrouw Isabelle Marguerite Josèphe Alphonse Marie Butaye, te Brookhouse (Engeland), blijktens akte verleden voor het ambt van notaris Ignace Muylle te Middelkerke op zesentwintig september negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op eenentwintig oktober daarna, boek 5092 nummer 40.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Peter de Baets, op heden veertien september tweeduizend zeventien, voorafgaandelijk aan deze en over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor, heeft mevrouw Lascaris, verschijnster in huidige akte, 785/10.000sten van de haar toebehorende 1.385/10.000sten in de grondsotel waarop de residentie L'Elite is opgericht verkocht aan de voormelde naamloze vennootschap Gent Woningbouw.

d) Aan de **consoorten DE SERANNO, voormeld sub A.4.:**

- het appartement REZ 1 gelegen op het gelijkvloers met een kelder in de ondergrond gelegen aan de buitenzijde met 1.015/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond om dit verkregen te hebben als volgt:

Dit goed behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Joseph André Maurice De Seranno en zijn echtgenote mevrouw Juliette Bracke te Kasterlee om het te hebben aangekocht jegens de heer Constant Henri Gilles Joseph Jehaes blijktens akte verleden voor notaris Freddy Vandercruyssen te Gent op vijftien mei negentienhonderd eenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijf juni daarna boek 4267 nummer 7.

De heer Joseph De Seranno is overleden op achttien oktober tweeduizend en tien, waarbij het vruchtgebruik toekwam aan zijn echtgenote mevrouw Juliette Bracke en de blote eigendom aan zijn drie kinderen Katelijn, Kristien en Hedwig De Seranno, verschijners in deze.

Blijkens akte verleden voor notaris Herbert Stynen te Kasterlee op drieëntwintig december tweeduizend dertien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteitsnummer 62-T-10/01/2014-00609 heeft mevrouw Juliette Bracke afstand gedaan van haar vruchtgebruik en schenking aan haar drie kinderen Katelijn, Kristien en Hedwig de Seranno, verschijners in deze.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris, Peter De Baets, op heden veertien september tweeduizend zeventien, voorafgaandelijk aan deze en over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor, hebben de voormelde consoorten De Saranno, welke in huidige akte verschijnen, 565/10.000sten van de hen toebehorende 1.015/10.000sten in de grondsotel waarop de residentie L'Elite is opgericht verkocht aan de voormelde naamloze vennootschap Gent Woningbouw.

e) Aan de **BVBA IMASBO, voormeld sub A.5.:**

- het appartement REZ 2 gelegen op het gelijkvloers alsmede de kelder 1 in de kelderverdieping met 1.015/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder

de grond en de garage 4 in de kelderverdieping met 225/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond door aankoop jegens 1) de heer Thomas Pierre Germain Julien Piron en zijn echtgenote mevrouw Nicole Paulette Marie Geinger te Halen en 2) mevrouw Caroline Monique Roberte Cecile Piron te Kuringen blijkens akte verleden voor notaris Isabelle Verhaeghe te Middelkerke met tussenkomst van notaris Marc Jansen te Hasselt op tien oktober tweeduizend en elf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zestien november daarna onder formaliteitsnummer 62-T-16/11/2011-17651.

Oorspronkelijk behoorde het appartement RE22 toe aan de heer Julianus Piron en zijn echtgenote mevrouw Cecile De Rouck, te Hasselt om het te hebben aangekocht jegens de heer Roger Debaveye en zijn echtgenote mevrouw Cecilia Vanbiervliet te Kortrijk blijkens akte verleden voor notaris John Martens op vier september negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zeventien september daarna boek 4456 nummer 11.

De heer Julianus Piron, voornoemd is ab intestat overleden te Hasselt op tweeëntwintig september negentienhonderd drieënnegentig en mevrouw Cecile De Rouck, voornoemd, is ab intestat overleden te Hasselt op vijftwintig januari tweeduizend en vijf. Zij lieten als enige erfgenamen na hun beide kinderen de heer Thomas Piron en mevrouw Caroline Piron elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom.

De echtgenoten Thomas Piron - Nicole Geinger waren eigenaars van de voormelde garage 4 door aankoop jegens mevrouw Maria Rosa Eduard Octavia Voordecker te Middelkerke blijkens akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort met tussenkomst van notaris Jos Jansen te Kermt op eenendertig maart negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig april daarna boek 1129 nummer 46; de stermaking in hoofde van de verkoper in vermelde akte werd bekrachtigd bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn voornoemd op dertig april negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het voormeld hypotheekkantoor op zeven mei negentienhonderd tachtig boek 3973 nummer 20.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Peter De Baets, op heden veertien september tweeduizend zeventien, voorafgaandelijk aan deze en over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor, heeft de BVBA IMASBO, verschijnster in huidige akte, 710/10.000sten van de haar toebehorende 1.060/10.000sten in de grondsotel waarop de residentie L'Elite is opgericht verkocht aan de voormelde naamloze vennootschap Gent Woningbouw.

f) Aan de **echtgenoten FEYAERTS, voormeld sub A.6.:**

- het appartement 1/B gelegen op de eerste verdieping alsmede de kelder 4 in de kelderverdieping met 1.060/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond als volgt:

Oorspronkelijk behoorde voorschreven onroerend goed toe aan de heer Jan-Baptist Feyaerts en zijn echtgenote mevrouw Leontina Francisca Vanwin te Brussel door aankoop jegens mevrouw Isabelle Marguerite Josephe Alphonsine Marie Butaye te Brookhouse (Engeland) blijkens akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op twintig oktober negentienhonderd tweeënzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne boek 5315 nummer 16.

Ingevolge het overlijden van de heer Jan-Baptist Feyaerts te Mechelen op zeven maart negentienhonderd drieënnegentig en van mevrouw Leontina Vanwin te Mechelen op twaalf oktober tweeduizend en vijf is hun nalatenschap toegekomen aan hun enige zoon de heer Edward Feyaerts voormeld.



vijfde
dubbel blad

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and a signature at the bottom with a checkmark.

Handwritten signature and initials at the bottom of the page, including a checkmark.

De echtgenoten Feyaerts zijn gehuwd te Denemarken waarbij evenwel hun eerste echtelijke verblijfplaats in Nederland was. De echtgenoten Feyaerts zijn aldus gehuwd onder het Nederlands recht welke er één is van algehele gemeenschap van goederen waarbij voorschreven onroerend goed aldus wordt geacht te behoren tot de huwgemeenschap.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Peter De Baets op heden, veertien september tweeduizend zeventien, voorafgaandelijk aan deze en over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor, hebben de voormelde echtgenoten Feyaerts,, welke in huidige akte verschijnen, 610/10.000sten van de hen toebehorende 1.060/10.000sten in de grondsotel waarop de residentie L'Elite is opgericht verkocht aan de voormelde naamloze vennootschap Gent Woningbouw.

f) Aan de **BVBA LA PLAGÉ VASTGOED, voormeld sub A.7.:**

- het appartement 2B gelegen op de tweede verdieping met 1.060/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond door aankoop jegens de heer Simon Marcel Léon Otte te Spa en mevrouw Claudine Alice Annie Marie Otte te Verviers blijkens akte verleden voor notaris Agnes Porters te Westende met tussenkomst van notaris François Denis te Andrimont-Dison op vijftien april tweeduizend en tien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventien mei daarna, onder formaliteitsnummer 62-T-17/05/2010-07482.

Desbetreffend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Simon Otte, voornoemd en zijn echtgenote mevrouw Mariette Jonik om het te hebben aangekocht jegens de heer Marcel Jean Lamarche te Tilff, de heer Christian Richard Lamarche te Luik en de heer Ghislain Maurice Lamarche te Luik blijkens akte verleden voor notaris Léon de Marneffe te Ougrée op drie juli negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne.

Mevrouw Mariette Jonik, voornoemd is testamentloos overleden te Herstal op tweeëntwintig april tweeduizend en zeven nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar echtgenoot de heer Simon Otte, voornoemd voor het vruchtgebruik en haar dochter mevrouw Claudine Otte, voornoemd voor de blote eigendom.

- het appartement 3B gelegen op de derde verdieping alsmede kelder 6 in de kelderverdieping met 1.060/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond door aankoop jegens mevrouw Anna Dehaes te Ottignies-Louvain-la-Neuve, blijkens akte verleden voor het ambt van notaris Agnes Porters te Middelkerke op eenentwintig september tweeduizend en tien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op eenentwintig oktober daarna, onder formaliteitsnummer 62-T-21/10/2010-16415.

Het desbetreffend goed werd aangekocht door mevrouw Anna Dehaes, voornoemd, jegens de heer Antoon Claus en zijn echtgenote mevrouw Irma Diels te Antwerpen-Berchem blijkens akte verleden voor notaris Frederik Jorissen te Antwerpen met tussenkomst van notaris Roger Verhue te Koksijde op negentien november negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig november daarna boek 5081 nummer 23.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Peter De Baets op heden, veertien september tweeduizend zeventien, voorafgaandelijk aan deze en over te schrijven op het bevoegde hypotheekkantoor, heeft de voormelde BVBA LA PLAGÉ VASTGOED, verschijnster in huidige akte, 1.170/10.000sten van de haar toebehorende 2.120/10.000sten in de grondsotel waarop de residentie L'Elite is opgericht verkocht aan de voormelde naamloze vennootschap Gent Woningbouw.

Recapitulatie

Uit het voorgaande blijkt dat de desbetreffende grondsotel waarop de huidige residentie L'Elite is opgericht thans toebehoort aan:

-De NV Gent Woningbouw, voormeld sub A.1:	6.490/10.000
-De consoorten Gabriel, voormeld sub A.2:	530/10.000
-Mevrouw Lascaris, voormeld sub A.3:	600/10.000
-De consoorten De Seranno, voormeld sub A.4:	450/10.000
-De BVBA Imasbo, voormeld sub A.5:	530/10.000
-De echtgenoten Feyaerts;, voormeld sub A.6:	450/10.000
-De BVBA La Plage Vastgoed, voormeld sub A.7:	950/10.000
Totaal:	10.000/10.000



zesde
dubbel blad

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and a signature at the bottom right.

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

Na de voorafgaande uiteenzetting verklaren de comparanten dat zij op de voormelde grondsotel met een oppervlakte van drie are tien centiare (3a 10ca) – na afbraak van de bestaande bouwwerken – een nieuwbouw appartementsgebouw wensen op te richten. Zij verlangen om de grond en de op te richten nieuwbouwresidentie die de naam "RESIDENTIE ELITAS" zal dragen eveneens te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en het te voorzien van een woningstatuut.

De comparant sub B verklaart daartoe de nodige vergunningen te hebben bekomen en verwijst daarvoor naar de aan deze akte gehechte stedenbouwkundige vergunning de dato 1 maart 2016.

Uit hoofde van het voorgaande verklaren comparanten de voormelde basisakte verleden voor notaris Henri Fraeys de Veubeke volledig te herroepen en aldus te vervangen door huidige statuten.

De nieuwbouwresidentie genaamd "residentie Elitas" wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten:

- de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar;
- de gemene delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid zullen vormen van het geheel der mede-eigenaars.

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

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in tienduizend/tienduizendsten en een onafscheidbaar afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.

Het aantal tienduizendsten dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van de residentie **ELITAS** onder voorbehoud van wat bepaald is in het reglement van mede-eigendom.

De mede-eigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.

Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.

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

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

III. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING EN TOELATING TOT BOUWEN – VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

De voormelde comparanten sub A verklaren met betrekking tot de hen toebehorende voorschreven onroerende goederen ten voordele van de bouwheer, te weten de bvba Westbouw, voormeld sub B, die aanvaardt door middel van voormelde zaakvoerder, te verzaken aan het recht van natrekking en verlenen uitdrukkelijk aan de bouwheer, de bvba Westbouw, een integraal recht van opstal voor alle infrastructuurwerken evenals voor alle constructies die zullen worden opgetrokken op hiervoor beschreven goederen, welke infrastructuurwerken en constructies eigendom zullen blijven van de bouwheer, de bvba Westbouw.

De bouwheer verbindt er zich toe de bestaande constructies af te breken, de nieuwbouwconstructies op te richten op de hiervoor beschreven goederen op eigen kosten en risico of op kosten van de indeplaatsgestelde, conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen, te weten een gebouw bestaande uit 10 verdieping en omvattende 18 bergingen, 7 garages, 6 parkings, 17 appartementen en 2 duplex-appartementen, en eventueel later af te leveren wijzigende stedenbouwkundige vergunningen alsook conform de voorschriften van huidige basisakte en eventueel wijzigende en/of aanvullende basisakten.

De bouwheer verbindt er zich toe de werken aan te vatten ten laatste op 1 oktober 2017. De voorziene duur bedragen 250 werkdagen te rekenen vanaf aanvang van de werken en dit zowel voor de privaatieve als de gemene delen. Bij vertraging te wijten aan de bouwheer dient een schadevergoeding te worden betaald aan de respectievelijke kopers van 500 euro per maand te rekenen vanaf de gerechtelijke ingebrekestelling per deurwaardersexploot.

Voormeld opstalrecht wordt verleend om niet voor de duur van de promotieoperatie, tenzij daaraan vroeger conventioneel een einde wordt gesteld in afspraak tussen de grondeigenaar en de bouwheer.

Te dien einde heeft de grondeigenaar verklaard zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking welke hem toekomt volgens de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de op voorschreven onroerende goederen op te richten constructies. **met uitzondering voor wat betreft:**

- a) de **consoorten Gabriel, voormeld sub A.2.:** het appartement 0401 op de vierde verdieping met de berging 11 in de kelderverdieping welke bij deze aan het appartement 0401 wordt geaffecteerd en de garage 9 op de gelijkvloerse verdieping
- b) mevrouw **Elyane LASCARIS, voormeld sub A.3.:** het appartement 0001 op het gelijkvloers en de garage nummer 10 op het gelijkvloers
- c) de **consoorten DE SERANNO, voormeld sub A.4.:** het appartement 0102 op de eerste verdieping met de berging 10 in de kelderverdieping welke bij deze aan het appartement 0102 wordt geaffecteerd
- d) de **BVBA IMASBO, voormeld sub A.5.:** het appartement 0101 op de eerste verdieping met de berging 3 in de kelderverdieping welke bij deze aan appartement 0101 wordt geaffecteerd en de garage 7 in de kelderverdieping
- e) de **echtgenoten FEYAERTS, voormeld sub A.6.:** het appartement 0201 op de tweede verdieping met de kelder nummer 9 in de kelderverdieping welke bij deze aan het appartement 0201 wordt geaffecteerd

h) de **BVBA LA PLAGÉ VASTGOED, voormeld sub A.7.:** de appartementen 0301 en 0302 op de derde verdieping met de bergingen 1 en 2 welke bij deze respectievelijk aan de appartementen 0301 en 0302 worden geaffecteerd en de parkeerplaats 13 op de gelijkvloerse verdieping

De toelating tot bouwen zal nooit de verantwoordelijkheid van de grondeigenaars in het gedrang kunnen brengen voor wat betreft de voorgenomen constructies. Deze verantwoordelijkheid berust volledig op de bouwheer, die alleen zal moet instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot de nieuw op te richten constructies, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal tegen de grondeigenaar, die met het oprichten van de constructies niets te maken heeft.

Voormelde toelating tot bouwen en afstand van het recht van natrekking wordt uitdrukkelijk verstrekt aan de bouwheer, de bvba Westbouw, en is enkel door deze laatste overdraagbaar, mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.

Het tijdelijke eigendomsrecht op de toekomstige constructies geldt voor de volledige duur van het opstalrecht. Bijgevolg zal de opstalhouder ze als onroerende goederen voor de duur van het opstalrecht mogen vervreemden, mits de opstalgever daarvan te verwittigen.

De opstalhouder zal instaan voor het op zijn kosten verkrijgen van aansluitingen op de distributienetten van gas, water, elektriciteit, telefoon, televisie-, radio- en internetsignalen alsmede op het rioleringsnet. Tevens zal de opstalhouder gehouden zijn tot de (her)aanleg van het openbare rioleringsstelsel rondom het hoger vermelde goed en dit conform alle technische onderrichtingen die hiertoe door de stedelijke rioleringsdienst zullen worden verstrekt. Deze onderrichtingen dienen stipt te worden nageleefd.

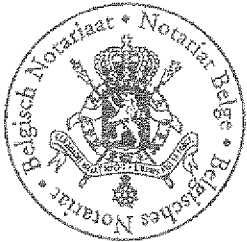
De opstalgever geeft meteen toelating aan voornoemde opstalhouder, die aanvaardt, om geheel of ten dele aan het geheel of gedeeltelijk genot van voormelde rechten te verzaken ten voordele van de toekomstige kopers in het onroerend complex waarvan sprake.

Derhalve zal in geval van verkoop door de opstalhouder aan derden van de hem toehorende constructies waarvoor door de opstalgever een recht van opstal verleend werd, de opstalhouder de opstalgever verzoeken als verkoper van de grondaandelen van het onroerend complex op te treden; de opstalgever gaat derhalve de verbintenis aan zijn aandelen in de grond eveneens te verkopen telkenmale de opstalhouder overgaat tot verkoop van al of een deel van de door hem opgerichte constructies.

In geval van gelijktijdige verkoop door de opstalgever en de opstalhouder zal door de vereniging in handen van de koper van de opstallen en van de grondaandelen waarop het opstalrecht slaat, het recht van opstal eindigen door vermenging in hoofde van de koper telkens wat de betrokken privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen waaronder de betrokken grondaandelen, betreft. In alle gevallen van verval van het opstalrecht en herleving van het recht van natrekking zal dit slechts betrekking hebben op deze constructies, welke nog niet volledig eigendom geworden zijn van derden.

V. RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

De huidige vereniging van mede-eigenaars heeft reeds rechtspersoonlijkheid en is gekend onder het ondernemingsnummer 0536.880.548. De bestaande



zevende
dubbel blad

[Handwritten signatures and scribbles]

vereniging van mede-eigenaars blijft in deze behouden en werd dus niet ontbonden door de afbraak van het bestaande gebouw; temeer daar de beslissing tot afbraak en heropbouw van het nieuwe gebouw destijds werd genomen door zowel de huidige vereniging van mede-eigenaars als alle individuele eigenaars.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars Residentie **ELITAS**" gevolgd door het adres van het gebouw.

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

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

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

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

VI. EVENTUELE WIJZIGING DER PLANNEN

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hierna onder de hoofding 'basisakte' gegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De comparante sub B behoudt zich het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij ten gevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen en dit mits de nodige stedenbouwkundige toelatingen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behoudt de comparante sub B zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn:

- a) twee of meer appartementen samen te voegen om er één groot appartement van te maken, om één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement, om een appartement onder te verdelen in meerdere flats of studio's en in het algemeen, om de indeling der appartementen of andere lokalen te veranderen;
- b) privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen.
- c) gemeenschappelijke ruimtes om te vormen tot privatieve ruimtes of er een andere bestemming aan toe te kennen.
- d) de bestemming der privatieven of gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen

In voormelde gevallen heeft de comparante sub B steeds alleen het recht om een herverdeling of aanpassing der gemene delen door te voeren.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden, noch aan de stevigheid, noch aan de structuur van het gebouw.

Daarenboven mag de comparante sub B ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk oogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen. Wanneer

ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal tienduizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zijn, zal de comparante sub B op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

SAMENVOEGING VAN DE APPARTEMENTEN 0301 EN 0302

De eigenaar van de appartementen 0301 en 0302 op de derde verdieping heeft het recht deze beide appartementen samen te voegen tot 1 appartement zonder daarvoor de toelating te moeten vragen aan de vereniging der mede-eigenaars of aan de individuele mede-eigenaars en dit mits het verkrijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen. De aandelen toegekend aan de appartementen 0301 en 0302 zullen alsdan eveneens worden samengeteld zodat het desbetreffende samengevoegde appartement 0301 900/10.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond zal bezitten.

Verschijnende partijen geven bij hierbij nu reeds volmacht aan de voormelde vennootschap La Plage Vastgoed, vertegenwoordigd door de heer Frank Rouseré om indien nodig de desbetreffende wijzigende basisakte te ondertekenen waarin deze samenvoeging zal worden vastgesteld.

VOLMACHT GEGEVEN DOOR KOPERS VAN PRIVATIEVEN

De kopers van de privatieve delen zullen in hun aankoopakte aan de comparante sub B voornoemd onherroepelijke volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan onderhavige basisakte, aan onderhavige statuten, en alle wijzigende of verbeterende akten aan onderhavige statuten te ondertekenen en in het bijzonder voor wat betreft de wijzigingen die vermeld worden onder het hoofdstuk "wijziging der plannen".

Worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privaat op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De comparanten hebben het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken

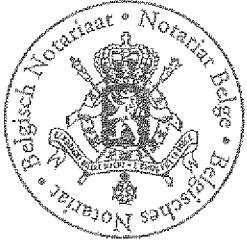
De comparante sub B behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de residentie ELITAS, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat omschreven in deze statuten.

Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaat te zijn.

VII. ERFDIENSTBAARHEDEN

a) erfdienstbaarheden spruitend uit titels van eigendom

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



achtste
dubbel blad

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, several smaller ones, and the initials 'PS'.

eigendom van de comparanten of van hun rechtsvoorgangers – voor zover deze nog van toepassing zijn.

b) conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader

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

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de comparanten en de kopers van de privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

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

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

c) erfdienstbaarheden betreffende de terrassen

Zoals hierna in de basisakte beschreven onder de hoofding STATUUT VAN DE TERRASSEN wordt het eeuwigdurend kosteloos en uitsluitend genot van de terrassen toegekend aan de respectievelijke appartementen waaraan deze terrassen palen.

d) erfdiensbaarheid van doorgang via de residentie KITO

De toegang tot de garages en parkings in de kelderverdieping alsmede de garages en parkings op de gelijkvloerse verdieping wordt genomen via de aanpalende residentie KITO.

Dienaangaande verwijzen de comparanten naar de basisakte van de naastliggende residentie KITO verleden voor notaris Frederic Maelfait te Harelbeke met tussenkomst van notaris Annie Lagae te Rotselaar en notaris Robert Langhendries te Brussel op zeventien november tweeduizend en drie waarin onder meer volgende bepaling letterlijk is opgenomen:

“Indien de bouwheer en hij alleen, links en/of rechts van de residentie Kito, op het naastliggend perceel sectie D nummer 557 h 15 en/of 557 x 24, een flatgebouw zou oprichten of laten oprichten, dan zullen de nog op te richten flatgebouwen op het perceel 557 h 15 en/of 557 x 24, gebruik mogen maken, volgens hun normale aanwending van volgende gemeenschappelijke delen van de residentie Kito: de in- en uitrit naar de garages gelegen op het gelijkvloerse en ondergrondse niveau met poort, de rij- en manoeuvreerruimte vóór de garages om zo naar privatieve garages te rijden

van de nog op te richten flatgebouwen. Tot aan de werkelijke realisatie van deze erfdienstbaarheid zal de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw "Kito" dan ook alle verbouwingswerken dienen te gedogen die uitsluitend op kosten van het heersend erf zullen worden uitgevoerd.

Van zodra deze voornoemde gemeenschappelijke delen in gebruik zullen worden genomen door het heersend erf of de heersende erven, zullen gemeenschappelijke kosten van onderhoud gedeeld worden in gelijke delen volgens het aantal flatgebouwen die van deze in- en uitrit gebruik maken..."

Uit het voorgaande volgt dat de toegang tot de respectievelijke garages en parkings alsmede fietsenberging gelegen in de kelderverdieping en op de gelijkvloerse verdieping wordt genomen via de aanpalende residentie KITO.

De mede-eigenaars van huidige residentie ELITAS dienen voor de helft tussen te komen in de kosten van onderhoud en vernieuwing van de gemeenschappelijke garagepoorten van de residentie KITO en hun aanhorigheden.

e) erfdienstbaarheid van doorgang in voordeel van de residentie KITO

De eigenaars/huurders/bewoners van de aanpalende residentie Kito verkrijgen eveneens het recht om via huidige residentie Elitas toegang te nemen tot hun achtergelegen garagegedeelte en dit zowel op de gelijkvloerse verdieping als in de kelderverdieping; Elk gebouw neemt de eigen kosten ten laste.

Dit houdt in dat de circulatiekern (trap en traphall, lift en Liftkoker alsmede de manoeuvreerruimte, gangen en sassen welke toegang verlenen tot de circulatiekern zowel op het niveau van de kelderverdieping als op het niveau van de gelijkvloerse verdieping bezwaard worden met een eeuwigdurende onvergelde erfdienstbaarheid van doorgang in voordeel van de eigenaars/huurders/bewoners van de aanpalende residentie KITO. Zij hebben aldus het recht om van deze circulatiekern gebruik te maken om de Zeedijk – respectievelijk de gelijkvloerse verdieping en kelderverdieping te bereiken.

De kosten van onderhoud en herstelling met betrekking tot de verticale circulatiekern blijven evenwel volledig ten laste van de mede-eigenaars in huidige residentie ELITAS behalve wanneer het gaat om aantoonbare vrijwillig en/of opzettelijk aangebrachte beschadigingen.

VIII. VOORBEHOUD RECHTEN

Alle voormelde rechten welke de comparanten zich voorbehouden evenals alle voorschreven erfdienstbaarheden (met inbegrip van deze betreffende de gelijkvloerse, dak-, en andere terrassen) evenals het voorbehoud van het gebruiksrecht met betrekking tot de dakverdieping betreffen een conventionele erfdienstbaarheid en tevens zakelijk recht, dat rechtstreeks en direct beschikkingsrecht op de zaak inhoudt. Dit volgrecht heeft voorrang boven de houders van welkdanig vorderingsrecht en is tegenstelbaar aan eenieder en kleeft aan het onroerend goed zelf.

HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

I. JURIDISCH STATUUT VAN HET GOED

Na de voorafgaandelijke uiteenzetting hebben de comparanten Ons, Notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om de gebouwen, waarvan sprake, te stellen onder het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zoals gewijzigd door de wet van dertig juni



negende
dubbel blad

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, several smaller ones below, and a large 'R' at the bottom left.

negentienhonderd vierennegentig en twee juni tweeduizend en tien en het onder te verdelen in privatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privatieve delen, zoals zij ontworpen werden, staat hierna beschreven.

De aandelen van elk privaatief deel in de gemene delen werd eveneens hierna bepaald.

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

Dit reglement omvat:

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

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

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

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

Voor wat betreft het huishoudelijk reglement verwijzen de comparanten naar het aan deze gehechte exemplaar van huishoudelijk reglement.

II. AANGEHECHTE STUKKEN - PLANNEN

De comparante sub B heeft mij Notaris, de volgende stukken overhandigd:

- a) de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke in zitting van 1 maart 2016 onder aanvraagnummer 35011/18130/B/2015/307.

Het beschikkend gedeelte luidt letterlijk als volgt:

"BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:

Art.1 Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

** De voorwaarden in het advies van de brandweer Middelkerke dd 21/12/2015 dienen te worden nageleefd:*

- De conformiteitsattesten inzake doorvoeringen door wanden moeten bij controle door de brandweer overhandigd worden.



tiende
dubbel blad

[Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top and several smaller ones below, some with checkmarks.]

- De conformiteitsattesten inzake structurele elementen moeten bij controle door de brandweer overhandigd worden.
- Het rookluik moet met de handbediening ook kunnen gesloten worden.
- De signalisatie moet aangebracht worden.
- Op elke bouwlaag moet een veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van goede werking overhandigd worden.
- Op elke bouwlaag moet in de gemeenschappelijke delen één axiaal gevoede muurhaspel en één draagbare snelblusser voorzien worden.

* De voorwaarden in het advies van het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust dd 12/02/2016 dienen te worden nageleefd:

Het nazicht van de stabiliteit bij overstroming van de kelders/ondergrondse garages moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan een erkend controlebureau. De goedkeuring van dit controlebureau moet voorgelegd worden aan en gevalideerd worden door het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening Kust vooraleer de bouw aan te vatten. Het erkend controlebureau dient specifiek te controleren dat de eisen vermeld in de nota versie 26/02/2015 wordt voldaan.

* Om te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dient er een hemelwaterput te worden geplaatst van minimaal 9.000 liter.

* Het peil van de inkomdorpel bevindt zich maximaal 2cm boven het peil van het voorliggend openbaar domein.

* De bestaande huisaansluiting(en) van de af te breken woningen dienen te worden herbruikt voor de aansluiting van de nieuwe meergezinswoning.

* Verwijzend naar artikel 118bis – 16 van de Algemene Politieverordening (APV) dienen de aansluitingen van regenwater te gebeuren op het (privaat) rioolstelsel en mogen ze niet meer in het trottoir ingewerkt worden. Evenmin is het lozen van regenwater op het trottoir toegelaten, de zogenaamde "waterspuwers" van terrassen of voorgeveluitbouwen, waardoor ook dit regenwater dient te worden afgevoerd via het (privaat) rioolstelsel.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatiedossiernummer is: 35011-G-2015-318..."

b) een stel goedgekeurde plannen opgemaakt door BVBA Studiebureau W. Depicker te 9000 Gent, Eedverbondkaai 185.

Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd:

- plan 1A omvat kelder, gelijkvloers 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping
- plan 2A omvat typeverdiepingen, 9^{de} en 10^{de} verdiepingen
- plan 3A omvat gevels, doorsneden, omgevings-, liggings- en inplantingsplan

Deze plannen dragen de stempel van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke in zitting van 1 maart 2016.

De comparanten verklaren tot op heden geen weet te hebben van enige klacht tegen de bouwvergunning bij gelijk welke rechtbank en in voorkomend geval onmiddellijk de kopers te zullen verwittigen.

c) het verslag van de architect, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van de

aandelen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Voormelde documenten "ne varietur" ondertekend door de comparanten en Mij, Notaris, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie aangeboden te worden.

Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

Prekadastratie van de plannen

De plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer **35323-10011** en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

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

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

III. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE ELITAS

1° KELDERVERDIEPING

a) gemene delen

manoeuvreerruimte garages/parkings

kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

gas, lokaal tellers gas

gas, vuilnisberging

lokaal tellers water en tellers elektriciteit

b) privatieve delen

VIER GARAGES genummerd garage 2, garage 3, garage 4 en garage 7

DRIE PARKINGS genummerd parking 1, parking 5 en parking 6

ACHTTIEN BERGINGEN genummerd van 1 tot en met 18

Aan deze bergingen worden geen afzonderlijke aandelen in de gemene delen waaronder de grond toegekend doch zij worden geaffecteerd aan de appartementen in de desbetreffende verkoopakten.

2° GELIJKVLOERS

a) gemene delen

manoeuvreerruimte garages/parkings

fietsenberging

kern voor verticale circulatie bestaande uit algemene inkom met inkomhall

via de zeedijk, trap met traphall en lift met liftkoker, doorgang naar de

achtergelegen garages en parkings

b) privatieve delen

DRIE GARAGES genummerd garage 8, garage 9, en garage 10

DRIE PARKINGS genummerd parking 12, parking 13 en parking 14

Het gelijkvloers omvat eveneens één **APPARTEMENT** genummerd **0001**

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, wc, berging, doucheceel, dressing, living met open keuken en terras, 2 slaapkamers uitgevend op hetzelfde terras, wc, badkamer

3° EERSTE VERDIEPING

a) gemene delen

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker.

b) privatieve delen

De eerste verdieping omvat:

Het **APPARTEMENT** genummerd **0101** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, doucheceel, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **0102** (links gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

4° TWEEDE VERDIEPING

a) gemene delen

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker.

b) privatieve delen

De tweede verdieping omvat:

Het **APPARTEMENT** genummerd **0201** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, doucheceel, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **0202** (links gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

5° DERDE VERDIEPING

a) gemene delen

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker.

b) privatieve delen

De derde verdieping omvat:

Het **APPARTEMENT** genummerd **0301** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, doucheceel, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **0302** (links gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

6° VIERDE VERDIEPING

a) gemene delen

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker.

b) privatieve delen

De vierde verdieping omvat:

Het **APPARTEMENT** genummerd **0401** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).



elfde
dubbel blad

[Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top and several smaller ones below, some with initials like 'SBC' and 'D' visible.]

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, douchecel, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **0402** (links gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

7° VIJFDE VERDIEPING

a) gemene delen

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker.

b) privatieve delen

De vijfde verdieping omvat:

Het **APPARTEMENT** genummerd **0501** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, douchecel, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **0502** (links gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

8° ZESDE VERDIEPING

a) gemene delen

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker.

b) privatieve delen

De zesde verdieping omvat:

Het **APPARTEMENT** genummerd **0601** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, douchecel, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **0602** (links gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

9° ZEVENDE VERDIEPING

a) gemene delen

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker.

b) privatieve delen

De zevende verdieping omvat:

Het **APPARTEMENT** genummerd **0701** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, douchecel, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **0702** (links gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

10° ACHTSTE VERDIEPING



twaalftde
dubbel blad

a) gemene delen

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker.

b) privatieve delen

De achtste verdieping omvat:

Het **APPARTEMENT** genummerd **0801** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, doucheceel, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **0802** (links gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat: inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met terras

11° NEGENDE EN TIENDE VERDIEPING

a) gemene delen

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker op het niveau van de negende verdieping

kern voor verticale circulatie bestaande uit sas, trap met traphall en lift met liftkoker op het niveau van de tiende verdieping, machinekamer lift

b) privatieve delen

De negende en tiende verdieping omvatten:

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **0901** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat:

- op het niveau van de negende verdieping: inkom, inkomhall met privatieve trap naar de hogergelegen verdieping, berging, doucheceel, wc, slaapkamer 1, keuken met terras, living met terras

- op het niveau van de tiende verdieping: nachthall, wc, slaapkamer 2 met doucheceel en terras, slaapkamer 3 met doucheceel en terras

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **0902** (rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw).

Dit appartement omvat:

- op het niveau van de negende verdieping: inkom, inkomhall met privatieve trap naar de hogergelegen verdieping, berging, wc, slaapkamer 1 met terras en badkamer, living met open keuken en terras

- op het niveau van de tiende verdieping: nachthall, wc, slaapkamer 2 met doucheceel en terras, slaapkamer 3 met doucheceel en terras

IV. TOEKENNING DER GEMENE DELEN

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

a) kelderverdieping

- garage 2:	80
- garage 3:	80
- garage 4:	80
- garage 7:	80
- parking 1:	50
- parking 5:	50
- parking 6:	50

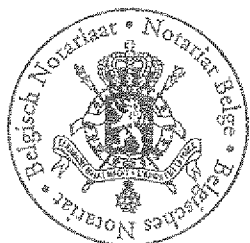
b) gelijkvloers

Handwritten signatures and initials on the left margin.

- appartement 0001:	500
- garage 8:	80
- garage 9:	80
- garage 10:	100
- parking 12:	50
- parking 13:	50
- parking 14:	50
c) <u>eerste verdieping</u>	
- appartement 0101:	450
- appartement 0102:	450
d) <u>tweede verdieping</u>	
- appartement 0201:	450
- appartement 0202:	450
e) <u>derde verdieping</u>	
- appartement 0301:	450
- appartement 0302:	450
f) <u>vierde verdieping</u>	
- appartement 0401:	450
- appartement 0402:	450
g) <u>vijfde verdieping</u>	
- appartement 0501:	450
- appartement 0502:	450
h) <u>zesde verdieping</u>	
- appartement 0601:	450
- appartement 0602:	450
i) <u>zevende verdieping</u>	
- appartement 0701:	450
- appartement 0702:	450
j) <u>achtste verdieping</u>	
- appartement 0801:	450
- appartement 0802:	450
k) <u>negende en tiende verdieping</u>	
- duplex-appartement 0901:	710
- duplex-appartement 0902:	710
Totaal: tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000sten

V. PREKADASTRATIENUMMERS

a) <u>kelderverdieping</u>	
- garage 2:	D 557 R 26 P0038
- garage 3:	D 557 R 26 P0039
- garage 4:	D 557 R 26 P0040
- garage 7:	D 557 R 26 P0041
- parking 1:	D 557 R 26 P0045
- parking 5:	D 557 R 26 P0046
- parking 6:	D 557 R 26 P0047
- berging 1:	D 557 R 26 P0018
- berging 2:	D 557 R 26 P0019
- berging 3:	D 557 R 26 P0020
- berging 4:	D 557 R 26 P0021
- berging 5:	D 557 R 26 P0022



dertiende
dubbel blad

- berging 6: D 557 R 26 P0023
- berging 7: D 557 R 26 P0024
- berging 8: D 557 R 26 P0025
- berging 9: D 557 R 26 P0026
- berging 10: D 557 R 26 P0027
- berging 11: D 557 R 26 P0028
- berging 12: D 557 R 26 P0029
- berging 13: D 557 R 26 P0030
- berging 14: D 557 R 26 P0031
- berging 15: D 557 R 26 P0032
- berging 16: D 557 R 26 P0033
- berging 17: D 557 R 26 P0034
- berging 18: D 557 R 26 P0035
- b) gelijkvloers
- appartement 0001: D 557 R 26 P0001
- garage 8: D 557 R 26 P0042
- garage 9: D 557 R 26 P0043
- garage 10: D 557 R 26 P0044
- parking 12: D 557 R 26 P0048
- parking 13: D 557 R 26 R0049
- parking 14: D 557 R 26 P0050
- c) eerste verdieping
- appartement 0101: D 557 R 26 P0002
- appartement 0102: D 557 R 26 P0003
- d) tweede verdieping
- appartement 0201: D 557 R 26 P0004
- appartement 0202: D 557 R 26 P0005
- e) derde verdieping
- appartement 0301: D 557 R 26 P0006
- appartement 0302: D 557 R 26 P0007
- f) vierde verdieping
- appartement 0401: D 557 R 26 P0008
- appartement 0402: D 557 R 26 P0009
- g) vijfde verdieping
- appartement 0501: D 557 R 26 P0010
- appartement 0502: D 557 R 26 P0011
- h) zesde verdieping
- appartement 0601: D 557 R 26 P0012
- appartement 0602: D 557 R 26 P0013
- i) zevende verdieping
- appartement 0701: D 557 R 26 P0014
- appartement 0702: D 557 R 26 P0015
- j) achtste verdieping
- appartement 0801: D 557 R 26 P0016
- appartement 0802: D 557 R 26 P0017
- k) negende en tiende verdieping
- duplex-appartement 0901: D 557 R 26 P0036
- duplex-appartement 0902: D 557 R 26 P0037

VI. STATUUT VAN DE TERRASSEN

a) algemeen

In het algemeen dient te worden gestipuleerd dat de ruwbouw van de balkons en de terrassen, alsook de borstweringen gemeenschappelijke delen zijn. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaat. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de privaatieve bevoering ten laste van de gemeenschap. Deze kosten zijn niet ten laste van de gemeenschap indien de herstellingswerken veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van hun recht op genot.

Alle voormelde bepalingen betreffende de terrassen kunnen niet worden gewijzigd dan met unanimititeit der stemmen van alle mede-eigenaars.

b) terrassen op het dak van de garageuitbouw - groendak

De eigenaars van de appartementen op de eerste verdieping hebben het eeuwigdurend, onvergeld en exclusief genot van de terrassen die palen aan de slaapkamers van hun appartement (achteraan het gebouw).

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaat. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de privaatieve bevoering ten laste van de gemeenschap. Deze kosten zijn niet ten laste van de gemeenschap indien de herstellingswerken veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van hun recht op genot.

De comparanten behouden zich het recht voor de terrassen groter uit te voeren dan afgebeeld op de plannen.

Het gedeelte van het dak welke niet zal worden bestemd om te behoren tot de appartementen op de eerste verdieping zal dienen als groendak welke op gemeenschappelijke kosten dient onderhouden te worden.

c) Terrassen ingevolge de achteruitbouw

Tengevolge van de achteruitbouw van de tiende verdieping ten opzichte van de ondergelegen negende verdieping worden terrassen gevormd, zoals afgebeeld op de plannen.

Behoren tot de duplex-appartement 09/01 en 09/02: het eeuwigdurend onvergeld en uitsluitend genot van de dakterrassen palend aan de slaapkamers t, zoals afgebeeld op de plannen.

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaat. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In het laatste geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de privaatieve bevoering ten laste van de gemeenschap.

De desbetreffende kosten blijven evenwel ten laste van het begunstigde privaat indien de kosten veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van hun recht op genot.

VIII. STATUUT VAN DE GARAGES EN PARKINGS

De garages en parkings mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel dienen om er een wagen te stationeren. Zij mogen eveneens gebruikt worden om er

kleinere motorrijtuigen te plaatsen evenals fietsen, kinderwagens en plezierboten, frigo's, diepvries.

Het is verder verboden, bij stilstand, de motor van het voertuig herhaaldelijk op toeren te drijven onder voorwendsel van oppuntstelling of voor enig andere reden. Het is verboden de wagens te kuisen in het garagecomplex.

De bestuurders mogen evenmin gebruik maken van de geluidsinstallatie van hun wagen in de autostandplaatsen of doorritten, in- en uitrit.

Zij mogen evenmin een vrije uitlaat gebruiken, rook verspreiden of olie op de grond laten lopen.

Het is eveneens verboden te spelen in de garages, de inkom en de inrit.

IX. KOSTENVERDELING

In tegenstelling met hetgeen bepaald in het reglement van mede-eigendom zullen de eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers niet dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud en herstelling met betrekking tot de lift.

X. RECHT VAN BESCHIKKING

Geen lokaal, gedeelte van een privatieve entiteit, kan worden vervreemd dan met het doel twee aanpalende privatieve delen te vervolledigen of opnieuw in te richten, in dat geval dienen de voorwaarden vastgesteld bij het reglement van mede-eigendom te worden nageleefd. De restricties hiervoor zijn echter niet van toepassing op de comparanten.

HOOFDSTUK III: REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I

ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 : omschrijving en draagwijdte van dit reglement

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

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

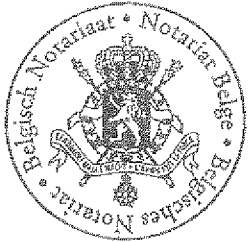
2. Het gebouw bevat dienovereenkomstig privatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.

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

ARTIKEL 2 : het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement

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

De beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen - binnen het kader van het dwingend recht - gewijzigd worden door de algemene vergadering:



veertiende
dubbel blad

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and a signature at the bottom with a lightning bolt symbol next to it.

a) wat betreft het zakelijk statuut: bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen; behoudens het gedeelte over de toebedeling van het aantal aandelen in de gemene delen waar de unanimitieit van alle mede-eigenaars vereist is.

b) wat betreft het huishoudelijk reglement: bij meerderheid van de bestaande stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwrijzigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

ARTIKEL 3 : artistieke eenheid van de residentie

De plannen betreffende de residentie **Elitas** werden opgemaakt door bvba Studiebureau W. Depicker te 9000 Gent, Eedverbondkaai 185.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de vennootschap-bouwheer tot de voorlopige oplevering, of door de syndicus na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De architect van de Residentie Elitas heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw.

De architect zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen; hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus is verplicht de architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.

Geen enkele verandering van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van de architect.

De architect put in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskennis van de voorgaande bepalingen en dit op verantwoordelijkheid en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, die deze kosten en verantwoordelijkheid eventueel zal kunnen verhalen op nalatige mede-eigenaars.

Wordt als dusdanig beschouwd: de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle delen van het gebouw welke van buiten zichtbaar zijn, alsmede de constructies inherent aan de stevigheid van het gebouw.

HOOFDSTUK II

VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 4 : vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van Residentie ELITAS**" gevolgd door het adres van het gebouw.

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

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

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

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 5 : rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid en overdracht

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

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

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

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

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

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen de vier maand vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaats vond.

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

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om



vijftiende
dubbel blad

Handwritten signatures and initials, including a large stylized 'P' at the top, followed by several smaller signatures and initials, and a final signature at the bottom left.

als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

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

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° 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 of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

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

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

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

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

Tegenstelbaarheid.

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

Ontbinding van de vereniging.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze akte zal omvatten :

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

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

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

HOOFDSTUK III

ZAKELIJK STATUUT

SECTIE I : ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 6 : verdeling in privatieve en gemene delen

Het gebouw bestaat uit gemene delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten) aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitend genot heeft.

ARTIKEL 7 : privatieve delen

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen en de daaraan verbonden toebehoren.

De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, de schikking der privatieve delen veranderen, mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zullen slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

ARTIKEL 8 : bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium: alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is



zestiende
en laatste
dubbel blad

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, several smaller ones in the middle, and a signature at the bottom with a lightning bolt symbol below it.

privatief. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privatief.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privatief de delen die een appartement, een kelder, of een ander privatief deel samenstellen en wel bijzonder : de bevoering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van gewelven, balken en dergelijke die gemeen blijven), de niet-dragende binnenmuren, de deuren en de ramen, met hun beglazing, hun luiken en omlijsting, de inkomdeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoeltafels, Wc's, badinrichting, enzovoort) de schilder- en plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, de schouwen en ventilatieleidingen en -aansluitingen dienende voor 1 appartement tot en met de aansluiting op de centrale koker. In één woord alles wat zich binnen in privatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water-, elektriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort)

Zijn eveneens privatief de bevoering met onmiddellijke ondergrond van de voor privaat gebruik bestemde terrassen.

Bloembakken blijven eveneens privatief, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdienstbaarheid van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

ARTIKEL 9 : rechten op privatieve delen

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

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

Een mede-eigenaar mag geen wijziging binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren die uitgeven op de gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen maar op zijn verantwoordelijkheid en onder voorbehoud van hetgeen hiervoor bepaald.

Het is evenwel verboden om in de sanitaire ruimte een douche met verlaagd en gewijzigd grondprofiel te installeren teneinde de stabiliteit en de isolatielagen van de vloerplateau's niet te beschadigen

c) het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) de eigenaars mogen aan hun ramen zonneweringen of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de algemene vergadering van mede-eigenaars bepaald.

Bovendien dienen de overgordijnen voor gans het gebouw uniform dezelfde kleur te hebben, en/of er minstens toe bij te dragen dat het extern visueel aspect van het gebouw harmonie en uniformiteit uitstraalt.

De algemene vergadering of promotor zal hiervoor het model en richtlijnen goedkeuren.

e) enkel condensdroogkasten zijn in het gebouw toegelaten

f) het gebouw zal aangesloten worden op een TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de kopers.

Het is de eigenaars streng verboden antennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras. Het is toegestaan om schotelantennes te plaatsen op de balkons achteraan het gebouw mits uitdrukkelijke toestemming van de mede-eigenaars.

De telefoon-buizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

ARTIKEL 10 : begrenzing der eigendomsrechten

a) het is niet toegelaten enige wijziging te brengen aan de verwarmings-installatie, met inbegrip van de delen ervan die privaat zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen:

- tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer;

- vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer en van de syndicus, tot wanneer de vennootschap-bouwheer aan de uitoefening van dit recht verzaakt.

In ieder geval zullen deze werken dienen uitgevoerd te worden door een erkend aannemer terzake.

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

b) Verhuring:

De eigenaar mag zijn privaatief bezit in huur geven.

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

c) muurgemeenschappen:

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

ARTIKEL 11 : mede-eigendom

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

ARTIKEL 12 : gemene delen

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

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

De mede-eigenaars mogen van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

ARTIKEL 13 : gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van het gebouw: het dak, de aandelen in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder: de grondvesten, de pijlers, de betonbalken, en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit en centrale verwarming, ventilatie, enz... en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.

In geval van twijfel zal deze kwestie soeverein beslecht worden door de architect van het gebouw.

ARTIKEL 14 : voorbehoud

De schikking der gemene delen zoals deze voorkomt op het hier aangehechte plan of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

ARTIKEL 15 : verdeling der gemene delen in aandelen

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

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

ARTIKEL 16 : toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privaat gedeelte.

ARTIKEL 17 : juridische toestand der gemene delen

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

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

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

ARTIKEL 18 : transformatiewerken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen.

De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van de bepalingen opgenomen in sectie VI.

De bouwheer wordt ontslaan van deze uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering, in het kader van door hem voorziene aanpassingen aan de gemene delen en werken en aanpassingen in het kader van de oplevering.

SECTIE II : ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 19 :

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

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

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

Dit geldt namelijk voor:

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen, ventilatie en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privaat delen of tussen deze laatste en de gemeene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

ARTIKEL 20 :

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

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

ARTIKEL 21 : recht van toegang tot bergingen

De bouwpromotor en de syndicus of hun aangestelden zullen te allen tijde de gemeenschappelijke en privaat bergingen mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort welke een eeuwigdurende passieve erfdienstbaarheid uitmaakt.

De eigenaars van de kelders zullen ten allen tijde rekening houden met het feit de goederen te stapelen, op een hoogte van minstens 15 cm, teneinde eventuele waterschade te voorkomen.

ARTIKEL 22 :

De vennootschap-bouwheer houdt zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verkopen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening (water, gas, elektriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie en andere) en de voorwaarden hiervoor te bepalen. Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de vennootschap-bouwheer een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw.

SECTIE III - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN COMMISSARIS

ARTIKEL 23 - Algemene vergadering van mede-eigenaars

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

Er bestaat slechts één vergadering voor gans het gebouw, voorwerp dezer.

ARTIKEL 24 - Samenstelling van de vergadering

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

A vertical column of handwritten signatures and initials on the left margin of the page. From top to bottom, there are approximately 10 distinct marks, including what appear to be full names and initials, some with circular or scribbled flourishes.

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

ARTIKEL 25 - Voorzitter en secretaris

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn **van maximaal drie jaar** haar voorzitter die kan herkozen worden.

Deze voorzitter moet een mede-eigenaar van het gebouw zijn.

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

ARTIKEL 26 - Gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering

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

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

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

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

ARTIKEL 27 - bijeenroepingen

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

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

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

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

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

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

ARTIKEL 28 : agenda

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

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

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

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

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

ARTIKEL 29 - vertegenwoordiging - volmachten

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

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

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

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

ARTIKEL 30 - aanwezigheidslijst

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

ARTIKEL 31 - geldigheid van de beslissingen

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig

of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

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

ARTIKEL 32 - aantal stemmen

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

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

ARTIKEL 33 – meerderheid - tegenwerpelijkeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 34 : bijzondere meerderheden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen in het kader van het beheer van het gebouw, en bestemd om gemeenschappelijk te worden
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

3° bij eenparigheid van stemmen

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

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

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

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

ARTIKEL 35 – notulen - register

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

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

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

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

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

ARTIKEL 36 – Raad van mede-eigendom

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

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

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor 1 jaar.

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

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

ARTIKEL 37 – commissaris van de rekeningen

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

SECTIE IV - De syndicus

ARTIKEL 38 : De syndicus

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

a) aanstelling

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

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

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

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

b) Beëindiging

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

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

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

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

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

Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering.

c) Bekendmaking

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

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

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

d) Bevoegdheden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

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

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

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

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom (met de middelen die hem juridisch zijn toegestaan). Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

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

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die

zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

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

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

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de mede-eigenaars te storten, mag deze laatste de diensten van electriciteit, in de kavel van de ingebreke blijvende bedienende afsluiten.

De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete, waarvan het bedrag door de eerste algemene vergadering zal worden vastgesteld, per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aansprakelijkheid

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

Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige syndicus.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.
 De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.
 De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bezoldiging

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

Tegenstrijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of onrechtstreeks, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter van de algemene vergadering daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag deze verrichtingen stellen maar zal dan verantwoording dienen af te leggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Einde opdracht:

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

SECTIE V - Verdeling van de algemene lasten en ontvangsten

ARTIKEL 39 - deelname

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

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

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

ARTIKEL 40 - samenstelling van de lasten

De gemene lasten bevatten onder andere:

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

1. de kosten van elektriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen; het plaatsen en openen van de gemene meters voor elektriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;

2. de vergoeding van de beheerders en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;
4. de betaling van de verzekeringspremies;
5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen.
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.
7. de kosten van onderhoud van de lift en alle andere gemeenschappelijke technische installaties.

Wat betreft de eventuele gemeenschappelijke abonnementen: deze zullen verdeeld worden over het totaal aantal appartementen, waarbij elk appartement een identiek deel van deze kosten dient te dragen.

8. de honoraria en administratieve kosten van de syndicus met betrekking tot het beheer van het gebouw, worden aangerekend per privaatief.
9. De kosten voor het houden van de algemene vergadering
10. De kosten van onderhoud van de brandblustoestellen.

ARTIKEL 41 : belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid

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

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

ARTIKEL 42 : verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars

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

ARTIKEL 43 : ontvangsten

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

ARTIKEL 44 : afrekening - provisie - reservefonds

Een provisie voor het werkkapitaal zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. Indien de provisie ontoereikend mocht blijken in de loop van het werkjaar, kan door de syndicus een bijkomende provisie opgevraagd worden.

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

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservekapitaal. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van

dit reservekapitaal vaststellen, in afwachting van zijn aanwending. Dit kapitaal zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

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

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

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

ARTIKEL 45 : overdracht van een kavel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

Werkkapitaal

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

Reservekapitaal

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

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

ARTIKEL 46 : vertaling stukken

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

Vertalingen naar een taal buiten het taalgebied vallen ten laste van de verzoekende eigenaar en niet lastens de mede-eigendom.

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

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

SECTIE VI - HERSTELLINGEN EN WERKEN

ARTIKEL 47 - indeling

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

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën

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

ARTIKEL 48 - Dringende herstellingen

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

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

ARTIKEL 49 - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

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

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

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

ARTIKEL 50 - niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

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

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen van elk in de gemene delen van het gebouw, behoudens toepassing van artikel 18.

ARTIKEL 51 - wijze van uitvoering

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

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

De eigenaar of eventuele volmachtdrager zal op het eerste verzoek van de syndicus toegang verschaffen tot het privaatief.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengen, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

SECTIE VII - VERZEKERINGEN**ARTIKEL 52 - eerste polis**

De eerste brandverzekeringpolis, die minimaal in de dekking van de brandschade en de burgerlijke verantwoordelijkheid van et gebouw met uitzondering van de inboedel voorziet, zal door de comparante sub B voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum duur van één jaar. Elke brandverzekeringpolis zal steeds ABEX geïndexeerd.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen aan de polis die zich opdringen, waaronder onder andere de verzekerde bedragen.

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

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

ARTIKEL 53 - polis

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

ARTIKEL 54 - bijkomende premie

De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen ten alle tijde het recht hebben, voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

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

ARTIKEL 55 - schade

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

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

ARTIKEL 56 - gebruik van de vergoedingen

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

a) indien de schade gedeeltelijk is :

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

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

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

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

b) indien de schade volledig is :

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

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

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

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

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

De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal contant betaald worden.

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

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

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

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

Als **gehele vernietiging** wordt beschouwd: een zodanige schade dat het gebouw hetzij om technische reden hetzij om economisch-financiële reden niet meer kan hersteld worden zonder voorafgaande volledige afbraak.

Een **gedeeltelijke vernietiging** betreft alle andere beschadigingen.

ARTIKEL 57 - afwijkingen

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

De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben

voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premies van te betalen.

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

ARTIKEL 58 - huisraad - huur - verhaal van de bureu

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

De brandpolis van het gebouw zal voorzien in afstand van verhaal tov derden, bewoners en huurders; tegenover comparanten sub A en sub B en hun aangestelden en de door hen aangeduide aannemers, tegenover de syndicus en zijn aangestelden en tegenover de aannemers aangeduid door de syndicus.

ARTIKEL 59 - verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij en zal de meest uitgebreide risico's dekken, zoals :

a. het risico van brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, natuurrampen, stormschade, glasbraak, ongevallen veroorzaakt door gebruik van elektriciteit.

b. de aansprakelijkheid wegens arbeidsongevallen van personen die door de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars gelast zijn met onderhoud van gemeenschappelijke delen.

c. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars, namelijk omwille van fout of gebreken van het gebouw.

d. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid wegens de exploitatie van het gebouw, namelijk de schade die veroorzaakt wordt aan derden of eigenaars van een kavel ten gevolge van daden van personen die het gebouw onderhouden.

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 mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies vanaf de voorlopige oplevering. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen (mits betaling van de eventuele administratieve kosten).

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

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende 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, doch bij dezelfde maatschappij als de collectieve polis gebouw-inboedel.

ARTIKEL 60 - overgangsbepalingen

De verkoper -bouwheer zal tussenkomen in de algemene kosten, welke ook, voor wat betreft de niet in gebruik genomen en niet verkochte privatieven, voor een

forfaitair bedrag per maand van vijf euro per appartement, als kostendekking voor de sporadische bezoeken aan de niet-verkochte privatieven (al dan niet vergezeld door de kandidaat-kopers), met uitzondering van zijn aandeel in de verzekering dat hij volledig zal betalen. Als ingebruikname wordt niet voorzien het inrichten van een kavel als modelappartement.

ARTIKEL 61 – woonstkeuze

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen in het buitenland gevestigd moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het goed, bij gebreke daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

In geval van gedeelde aankoop onder diverse partijen, zullen deze partijen bij het verlijden van de verkoopakte, in onderling overleg, woonstkeuze kiezen bij één van hen voor alle correspondentie tussen hen en de verkoper en de syndicus betreffende het aangekochte kavel.

Bij gebreke daarvan wordt iedere gedeelde eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

HOOFDSTUK IV : DIVERSE BEPALINGEN
I. VERKOOPSVORWAARDEN

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen:

- a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte.
- b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.
- c) de belasting op de toegevoegde waarde op de facturen.
- d) de tussenkomst in de gemeenschappelijke en privaatieve aansluitingskosten van de telefoon, teledistributie, elektriciteit en water en gas.
- e) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.
- f) de bouwtafs,

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is het de comparante toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

3. De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van de Residentie **ELITAS** of voor de aansluiting op riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en dergelijke, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of incommodo, nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren, enzovoort. Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de verschijnende vennootschap.

4. De gevolgen van de onvermijdelijke zetting van het gebouw vallen ten laste van de kopers en niet van de promotor.

5. De verkoping van bovenbeschreven appartementen in de residentie **ELITAS** zal geschieden onder onder meer de volgende voorwaarden welke hierna letterlijk worden overgenomen :

WERKEN IN MEER OF MIN

Alle in het aan de kopers overhandigde lastenkohier opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de waarde van de aan de verkopers gerekende kostprijs.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd, op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenkohier, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrengen, zullen zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

OPLEVERING

In toepassing met de Woningbouwwet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig, zoals gewijzigd door de Wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig zullen de niet afgewerkte goederen verkocht worden met toepassing van ondermeer de volgende voorwaarden:

1. voorlopige oplevering

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

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit.

1.1. voorlopige oplevering van de privatieve delen

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de promotor-verkoper, de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel. De kosten zijn begrepen in de verkoopprijs.

De koper heeft het recht om op zijn kosten zelf een architect aan te duiden om hem bij te staan bij de voorlopige oplevering.

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

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betreft of gebruikt voor de voorlopige oplevering, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de promotor, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden :

- 1) indien hij het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat
- 2) en indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, welke de promotor hem bij aangetekend schrijven heeft betekend, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit schrijven om tot de oplevering over te gaan.

Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief, voor de volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privaatieve delen.

Onder bezit dien verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar het ter plaatse brengen van meubels en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de promotor of zijn volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. in dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt ten zijne laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privaatieven hinderen of beletten.

1.2. voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de promotor-verkoper, de architect en de voorzitter van de algemene vergadering, eventueel vervangen door de syndicus.

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

2. definitieve oplevering

2.1. De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de promotor-verkoper, de architect en de voorzitter van de algemene vergadering, eventueel vervangen door de syndicus. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

2.2. de definitieve oplevering van de privé-delen of kavels

De definitieve oplevering van de kavels, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering gebeurt automatisch indien de betrokken eigenaar niet voor het verstrijken van de periode van één jaar na de voorlopige oplevering per aangetekend schrijven de promotor heeft verwittigd.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering. Na deze periode van tien jaar zal de promotor ontslagen zijn van zijn aansprakelijkheid met betrekking op alle, zowel zichtbare als verborgen gebreken die het gebouw kan vertonen.

ARTIKEL 7 EN 12 WONINGBOUWWET

De notaris heeft de aandacht van de partijen gevestigd op de redenen waarom de wetgever gemeend heeft de voltooiingswaarborg te moeten instellen, zoals voorzien in artikel

12f van de wet van 9 juli 1971 en artikel 4 van het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 tot regeling van de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

De wet van 3 mei 1993 houdende wijziging van de wet van 9 juli 1971 voorziet dat de verkoopsovereenkomst met betrekking tot te bouwen of in opbouw zijnde woningen, dient te vermelden, in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, de volgende tekst:

"De opdrachtgever heeft het recht de nietigheid van de overeenkomst of nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 van de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig", waarvan de tekst hierna volgt:

Artikel 7:

"De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:

- a. de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;*
- b. de datum van de uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden, of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van de kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag.*
- b bis. vermelden of de koper of de opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden. Deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst.*
- c. de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.*
- d. als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hieraan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden. De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn.*
- e. de totale prijs van het huis of van het appartement of in het desbetreffende geval de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding, alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien;*
- e bis. het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen.*
- f. de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of de levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft overeenstemmen;*
- g. de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt.*
- h. de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.*

De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van een met de wet

strijdig beding in te roepen bij niet nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden."

Artikel 12.

"Wanneer de verkoper of aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd éénennegentig, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponneerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd éénennegentig, zoals bepaald in voorgaand alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffend geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg, en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5° van de hypotheekwet".

II. SYNDICUS

Comparante behoudt zich het recht voor de syndicus aan te duiden tot aan de eerste algemene vergadering.

Als eerste syndicus tot aan de eerste algemene vergadering wordt aangesteld de voormelde BVBA IMASBO.

III. ALLERLEI

A. Betwistingen

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidig statuut van de residentie **ELITAS** en het medegaande algemeen reglement van mede-eigendom of omtrent de punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met twee/derden meerderheid der stemmen.

B. Mededeling

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de comparanten zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post of per fax gebeuren.

C. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de comparante sub B.

D. Overgangsbepalingen

Volgens de noodwendigheden zal de comparante sub B alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

E. Algemene kosten

a. De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering. De kosten van de betaling van de verwarming VOOR de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel. Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

b. De verkoper -bouwheer zal tussenkomen in de algemene kosten, welke ook, voor wat betreft de niet in gebruik genomen en niet verkochte privatieven, voor een

forfaitair bedrag per maand van vijf euro per appartement, als kostendekking voor de sporadische bezoeken aan de niet-verkochte privatieven (al dan niet vergezeld door de kandidaat-kopers), met uitzondering van zijn aandeel in de verzekering dat hij volledig zal betalen. Als ingebruikname wordt niet voorzien het inrichten van een kavel als modelappartement.

c. De door de promotor afgesloten verzekeringen zullen automatisch worden overgenomen door de syndicus.

F. Keuze van woonst

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, kiezen de comparante en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

IV. BODEMDECREET

De comparanten verklaren dat er op de voorschreven grond bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De comparanten leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op voormelde onroerende goederen afgeleverd door OVAM op 7 augustus 2017, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De comparanten verklaren verder met betrekking tot de voorschreven goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw afgelegd werd, dienen de koper(s) de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien, op zich te nemen en zullen de comparanten hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

V. GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN

a) De comparanten erkennen door de werkende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De comparanten verklaren dat voor alle door hem op te richten/opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen werden verkregen en dat voorschreven onroerend goed niet bezwaard is met een bouwvoertreding.

b) De gemeente Middelkerke beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

Uit de hypotheekstaat en het stedenbouwkundige uittreksel de dato 18 augustus 2017 blijkt onder meer het volgende:

"PLANNENREGISTER

1. Plannen

<i>Plan</i>	<i>Status beslissing</i>	<i>Bestemming</i>
<i>Gewestplan 2.22-2-1</i>	<i>Goedgekeurd door</i>	<i>woongebied</i>

<i>Oostende-Middenkust</i>	<i>Koning op 26/01/1977</i>	
<i>Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.13-132-1 – Solitaire Vakantiewoningen-Brugge-Oostkust</i>	<i>Goedgekeurd door Vlaamse Regering op 05/06/2015</i>	<i>Overdruk solitaire vakantiewoningen</i>
<i>Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.14-35-1- Horeca</i>	<i>Goedgekeurd door Deputatie op 26/09/2013</i>	<i>- overdruk horeca in de badplaatsen</i>
<i>Bijzonder plan van aanleg (BPA) 2.24-9-2 Middelkerke –uitbreiding</i>	<i>Goedgekeurd door de minister op 20/04/2005</i>	<i>Zone 1-5: deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones Zone 1: dijk-hoogbouw-zone met bebouwing van 6 tot 10 bouwlagen en platte dakvorm Aantal bouwlagen met extra technische verdieping</i>

VERGUNNINGENREGISTER

1. Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen:

<i>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure – CODEX 2009 2013/149</i>	
<i>Dossiernr. Gemeente: 35011/18130/B/2013/119 Aanvrager: Gent Woningbouw NV Onderwerp: bouwen appartementsgebouw na slopen bestaande bebouwing Aard: nieuwbouw meergezinswoning</i>	
<i>Datum notificatie van volledigheid aan aanvrager</i>	<i>05-07-2013</i>
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>09-09-2013</i>
<i>Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>16-09-2013</i>
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>Vergunning</i>

<i>Aanvraag stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure – CODEX 2009 2015/318</i>	
---	--

<i>Dossiernr. Gemeente: 35011/18130/B/2015/307</i> <i>Aanvrager: Gent Woningbouw NV</i> <i>Onderwerp: bouwen appartementsgebouw na slopen bestaande bebouwing</i> <i>Aard: nieuwbouw meergezinswoning</i>	
<i>Datum notificatie van volledigheid aan aanvrager</i>	<i>17-12-2015</i>
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>01-03-2016</i>
<i>Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>08-03-2016</i>
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>Vergunning</i>
<i>Datum notificatie van volledigheid aan aanvrager</i>	<i>13-07-2012</i>
<i>Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>02-10-2012</i>
<i>Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>09-10-2012</i>
<i>Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag</i>	<i>Vergunning</i>

Ondertekende notaris wijst de partijen op artikel 4.2.1 van de codex (onderafdeling Stedenbouwkundige vergunningsplicht, sectie vergunningsplichtige handelingen)

Comparanten informeren verder dat met betrekking tot voorschreven onroerend goed:

- dat het voorschreven goed het verkochte goed geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- dat voor het voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
- dat er op het voorschreven goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van vijftieng april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;
- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

VI. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en inzonderheid over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de promotor bevestigend. Hij verklaart evenwel dat dit dossier nog moet worden bijgewerkt tijdens de verdere uitvoering van de bouwwerken, en dus nog niet zal kunnen worden overgedragen aan de kopers van de residentie.

Comparant zal het postinterventiedossier overhandigen aan de syndicus die het ter beschikking zal houden.

VII. VOLMACHT

De comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers, kunnende elk afzonderlijk handelen :

- mevrouw Nicole Bauwens voormeld
- de heer Olivier Depicker voormeld
- mevrouw Magali Van Wymersch, wonende Koksijde, Hagedoornstraat 27
- mevrouw Marie-Line Viaene, wonende te Koksijde Fastenaekelslaan 11
- mevrouw Sophie Lejuste, wonende te Nieuwpoort, Dudenhofenlaan 85a
- mevrouw Joke Dujardin, wonende te Veurne Ieperse Steenweg 117
- mevrouw Shauny De Nys, wonende te Veurne Vleeshouwersstraat 11

aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam :

- * alle wijzigende basisakte te ondertekenen
- * te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieven in de residentie **ELITAS**.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de persoon of de personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgeefster te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze, en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder inde-plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook na of zonder opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzingen en andere, waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen te dagvaarden, voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

IDENTITEITSVERKLARING

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

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

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

- voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap of de statutaire zetel, alsook het ondernemingsnummer indien deze vennootschap, vereniging of rechtspersoon ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

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

VERTALING

Elke vertaling van de basisakte in het Frans of in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparanten en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

Recht op geschrift

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

WAARVAN AKTE

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

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

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

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