

Basisakte
Reglement van mede-eigendom
"Residentie RODERICK"
Zandvoordsestraat 32 te Oudenburg

N:\dossiers\Residenties\wm.Roderick\BA Roderick.doc

**HET JAAR TWEEDUIZEND EN DERTIEN.
Op zestien mei**

Voor Mij, Meester **Wim MAES**, geassocieerd notaris te Oostduinkerke (Koksijde), ingeschreven in het rechtspersonenregister te Veurne met ondernemingsnummer 0477.811.409.

ZIJN VERSCHENEN :

1) De gewone commanditaire vennootschap **GROEP RUYTER**, met zetel te 8432 Leffinge (Middelkerke), Vaardijk Noord 25 B, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0837.467.613 en BTW nummer BE-837.467.613.

Opgericht bij onderhandse akte in datum van 20 juni 2011, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 13 juli daarna onder nummer 11106616.

De statuten werden gewijzigd bij beslissing van de algemene vergadering van 22 maart 2013 bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 12 april daarna onder nummer 13057804.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door een statutair zaakvoerder, de heer Yvan De Ruytter, rijksregisternummer 54.04.29 271-21, wonende te 8432 Leffinge (Middelkerke), Vaardijk-Noord 25 tot dit mandaat benoemd bij voormelde oprichting.

Hierna "**de grondeigenaar**" genoemd.

2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DE RUYTTER**, met maatschappelijke zetel te 8432 Leffinge (Middelkerke), Vaardijk Noord 25/B ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0411.617.223.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Paul Lambein te Oostende op 12 november 1971, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 november daarna onder nummer 3.102-6.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Paul Dalle te Oostduinkerke (Koksijde) op 10 mei 2005, bekendgemaakt in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 24 mei daarna onder nummer 05072682.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door een niet statutair zaakvoerder, de heer Yvan De Ruytter, voornoemd, daartoe aangesteld bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 10 mei 2005, bekendgemaakt als voormeld.

Hierna "**de promotor**" genoemd.

Hierna samen genoemd “**de comparant(en)**”

Die mij verzoeken te acteren wat volgt :

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De grondeigenaar is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

Stad Oudenburg – 1^{ste} Afdeling (35014)

Een af te breken woning op en met grond, Zandvoordsestraat 32, volgens titel oorspronkelijk gekend ten kadaster in de Sectie B nummer 626/2/P2 en deel van nummers 627/X/6 en 627/Y/6 voor een oppervlakte van 10a 24ca, thans kadastraal bekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger in de sectie B nummer 627/B/7, voor een zelfde oppervlakte.

Plan

Zoals voorschreven goed voorkomt als “lot 2” op het opmetingsplan opgemaakt op door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Landmeter Meyns te Oudenburg op 12 juli 2007, waarvan een kopie aan onderhavige akte zal aangehecht blijven.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed behoort toe aan de grondeigenaar om het te hebben aangekocht jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sleuyter en Zonen te Bredene, ingevolge akte verleden voor notaris Paul Dalle te Oostduinkerke (Koksijde) op 27 september 2011, overgeschreven op het 2de hypotheekkantoor te Brugge op 11 oktober daarna formaliteitsnummer 062-T-11.10.2011-15802.

Het goed behoorde toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sleuyter en zonen om het te hebben aangekocht van 1/ mevrouw Vermote Anny te Oudenburg (Westkerke), 2/ mevrouw Vermote Yvonne te Oudenburg, 3/ de heer Vermote Willy André te Ledegem (Sint-Eloois-Winkel), 4/ de heer Vermote Ronny te Ieper, 5/ mevrouw Vermote Linda te Ichtegem (Bekegem) en 6/ mevrouw Vermote Lieve te Bredene, ingevolge akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op 29 augustus 2007, overgeschreven op het 2de hypotheekkantoor te Brugge op 25 september daarna, met referte 62-T-25/09/2007-15334.

Oorspronkelijk behoorde voormeld goed onder grotere oppervlakte toe aan de echtgenoten Roger Vermote - Gabrielle Moyaert sedert meer dan 30 jaar voor heden.

De echtgenoten Vermote - Moyaert waren gehuwd onder het stelsel van gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Antoine Van Hoestenbergh te Jabbeke op 8 april 1958, gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Patrick Van Hoestenbergh te Jabbeke op 14 juli 1978 waarin een verblijvingsbeding van de volle eigendom ten voordele van de langstlevende werd opgenomen.

Mevrouw Moyaert Gabrielle is overleden te Brugge op 16 december

2000 nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar echtgenoot en haar zes kinderen weerhouden uit haar huwelijk .

Ingevolge voormeld verblijvingsbeding is het volledige gemeenschappelijk vermogen, begrijpende voorbeschreven goed, toegevallen aan de heer Vermote Roger.

De heer Vermote Roger, laatst wonende te Oudenburg, is overleden te Oudenburg op 13 november 2006. Zijn nalatenschap is ingevolge wettelijke devolutie toegekomen aan zijn kinderen: Vermote 1) Anny, 2) Yvonne, 3) Willy, 4) Ronny, 5) Linda en 6) Lieve, allen voornoemd.

BODEMDECREET

Met betrekking tot voorschreven goed werd het bodemattest door OVAM afgeleverd op 4 augustus 2011, in overeenstemming met artikel 101 van het bodemdecreet.

Dit attest vermeldt letterlijk:

"2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De grondeigenaar verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen opgelegd door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd

Vervolgens zetten de comparanten mij, notaris, uiteen, dat de grondeigenaar zich voorneemt op het geheel van gezegde grond, een complex te laten oprichten door de promotor, waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een privaatief en uitsluitend recht van eigendom en waarvan de delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit appartementsgebouw zal genoemd worden '**RESIDENTIE RODERICK**'.

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL – AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING

Met het oog op gezegde oprichting verklaart de grondeigenaar :

1) te verzaken, zuiver en eenvoudig, in voordeel van de promotor, die

aanvaardt, aan het recht van natrekking dat zij bezit ingevolge de artikelen 546, 551 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen en werken in het algemeen die de promotor zal oprichten en uitvoeren in en op voormelde grond;

2) toelating te geven aan de promotor, die aanvaardt, om op haar eigen kosten op het geheel van gezegde grond een appartementsgebouw op te richten en dit volgens de plannen en de bouwvergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

De grondeigenaar bedingt dienaangaande, ook ten opzichte van de toekomstige kopers, verder uitdrukkelijk dat voormelde bouwtoelating geenszins en op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid bindt van haarzelf, uit hoofde van afbraakwerken, opruiming, opbouw en afwerking.

Deze verantwoordelijkheid blijft uitsluitend voor rekening van de promotor, die alleen en zonder tussenkomst van de grondeigenaar alle twistingen dient op te lossen en alle moeilijkheden dient te beslechten die zich zouden kunnen voordoen.

De promotor zal alleen alle veroordelingen dragen die zouden kunnen uitgesproken worden tegen de grondeigenaar.

De promotor vrijwaart de grondeigenaar uitdrukkelijk tegen alle eventuele aanspraken van derden in dit verband.

De grondeigenaar verplicht zich tussen te komen, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht, bij elke overdragende akte van eigendom van een privaatief in het appartementsgebouw op het geheel van gezegde grond op te richten, ten einde aan de koper de aandelen in de grond verbonden aan het privaatief over te dragen.

De promotor verplicht er zich uitdrukkelijk toe geen constructie of aandelen in de constructie te verkopen zonder de kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden grond of aandelen in de grond aan te kopen van de grondeigenaar.

De promotor heeft het inzicht de privatieven van gezegd appartementsgebouw te verkopen hetzij voor, hetzij tijdens het bouwen, hetzij na de volledige afwerking en dit naargelang de liefhebbers zich aanbieden.

De promotor zal zelf bouwen of laten bouwen door de personen of vennootschappen door hem aan te duiden, in een eenheid van opvatting en verwezenlijking, zowel de gemeenschappelijke als de privaatieve delen en dit voor zijn rekening of voor rekening van de eigenaars of verkrijgers van fracties in de grond of van een privaatief in opbouw.

II. STATUTEN VAN HET GEBOUW (basisakte + reglement van mede-eigendom)

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de promotor, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming "**Residentie RODERICK**".

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars residentie Roderick**". Zij heeft haar zetel in het gebouw, Zandvoordsestraat 32.

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

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.

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.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, 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.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken:

a) **De stedenbouwkundige vergunning**, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oudenburg op 18 april 2012, onder nr 3476/2011.

b) **Een stel goedgekeurde bouwplannen**, opgemaakt door de architect, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AROMI te Middelkerke, omvattende :

- plan 1/3 : grondplan, rioleringsplan, inplantingsplan, liggingsplan,

omgevingsplan, profielen, plannen, doorsnede, gevel, fundering autobergplaatsen;

- plan 2/3 : plannen 1^{ste} tem 3^{de} verdiep, dakplan;
- plan 3/3 : gevels, doorsnedes, terreinprofiel.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

- c) Het **Reglement van orde**;
- d) Het **Lastenboek**;
- e) Plan betreffende de achtertuinen met exclusief genot- en gebruiksrecht;
- f) Kopie van het opmetingsplan.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die uit onderhavige akte en voormelde bijlagen voortspruiten.

De plannen, de stedenbouwkundige vergunning en de overige bijlagen worden "*ne varietur*" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

De comparant bevestigt mij, notaris dat op heden geen procedure bij de Raad van State of enige andere gerechtelijke procedure hangende is tegen voormelde vergunning.

HOOFDSTUK I. TOEBEDELING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
--

De aandelen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door ondergetekende notaris, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel:

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt 1.000 eenheden.

Autobergplaatsen :

- Aan ieder van de autobergplaatsen met nummers 1 tot en met 12 : 10 aandelen, hetzij totaal : 120

Appartementen :

Gelijkvloerse verdieping :

Appartement 00.01 :	51
Appartement 00.02 :	80
Appartement 00.03 :	80

<i>Eerste verdieping :</i>	
Appartement 01.01 :	45
Appartement 01.02 :	79
Appartement 01.03 :	57
Appartement 01.04 :	84
 <i>Tweede verdieping :</i>	
Appartement 02.01 :	45
Appartement 02.02 :	101
Appartement 02.03 :	55
Appartement 02.04 :	55
Appartement 02.05 :	103
Appartement 02.06 :	45
Totaal :	1.000

De verdeling van de kosten wordt door de promotor hierna, in onderhavig akte op de nuttige plaatsen geregeld.

HOOFDSTUK II. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

Gemeente Oudenburg – 1^{ste} afdeling

Het **APPARTEMENTSGEBOUW** genaamd 'residentie RODERICK' op en met grond gelegen aan de Zandvoordsestraat 32, volgens titel oorspronkelijk gekend ten kadaster in de sectie B nummer 626/2/P2 en deel van nummers 627/X/6 en 627/Y/6 voor een oppervlakte van 10a 24ca, thans kadastraal bekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger in de sectie B nummer 627/B/7, voor een zelfde oppervlakte.

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Zoals blijkt uit de aan huidige basisakte aangehechte plannen is de indeling van het appartementsgebouw 'Residentie RODERICK' als volgt :

Op de **gelijkvloerse verdieping** bevinden zich de appartementen 00.01, 00.02 en 00.03 en de autobergplaatsen 1 tot en met 12.

Op de **eerste verdieping** bevinden zich de appartementen 01.01, 01.02, 01.03 en 01.04.

Op de **tweede & derde verdieping** bevinden zich de appartementen 02.01, 02.02, 02.03, 02.04, 02.05 en 02.06.

Artikel 2. Aanduiding van de privatieven.

* De appartementen worden aangeduid met :
 - de cijfers 00 tot en met 02, die de gelijkvloerse, eerste of de tweede verdieping aangeven
 - hierna de cijfers 01 tot en met 06, die de ligging aangeven;

* De autobergplaatsen worden aangeduid met :
 - cijfer 1 tot 12, die het nummer van de autobergplaats aangeven;

Zoals deze aanduiding en nummering voorkomt op de aan huidige basisakte gehechte plannen.

Artikel 3. Opsomming privatieve kavels.

I. Gelijkvloerse verdieping

A. Gemene delen :

De inkom, hall met parlofooninrichting, brievenbussen en eventuele videofooninrichting, sas, de gang naar de traphall en de lift, de liftkoker met lift, het gemeenschappelijk stooklokaal, fietsenberging, de inrij en doorrij naar de autobergplaatsen, manoeuvreerruimte, lokaal tellers elektriciteit, lokaal tellers gas en water, de eventuele toegangspoort, de eventuele brandblussers met haspel, de leidingen van alle aard.

B. Privatieve delen :

* **Het appartement 00.01**, op de gelijkvloerse verdieping, uiterst links gelegen aan de voorzijde kijkend naar de voorgevel vanuit de Zandvoordsestraat, omfattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken, open douchekamer met lavabo en slaapkamer .

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

51/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 00.02**, op de gelijkvloerse verdieping, uiterst rechts gelegen kijkend naar de voorgevel vanuit de Zandvoordsestraat, omfattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken, berging, badkamer met bad en lavabo, 2 slaapkamers met exclusief genot- en gebruiksrecht van de achtertuin (nog aan te duiden) .

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

80/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 00.03**, op de gelijkvloerse verdieping, aan de achterzijde gelegen, omfattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, badkamer met bad en lavabo, berging, living met open keuken met exclusief genot- en gebruiksrecht van de achtertuin (nog aan te duiden) en 2 slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

80/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

- 12 autobergplaatsen genummerd **1 tot en met 12**, ieder omvatende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

De autobergplaats zelf met haar poort.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

10/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

II. EERSTE VERDIEPING

A. Gemene delen :

De gang naar de traphall en de lift, de liftkoker met lift, de eventuele brandblussers met haspel, de leidingen van alle aard.

B. Privatieve delen :

* **Het appartement 01.01**, op de eerste verdieping, aan de voorzijde gelegen tussen appartementen 01.02 en 01.04, omvatende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken en terras, nachthall, toilet, berging, slaapkamer met open badkamer met douche en lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

45/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond

* **Het appartement 01.02**, op de eerste verdieping, uiterst links gelegen kijkend naar de voorgevel vanuit de Zandvoordsestraat, omvatende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, nachthall, berging, badkamer met bad en lavabo, 2 slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

79/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 01.03**, op de eerste verdieping, aan de achterzijde gelegen tussen appartementen 01.02 en 01.04, omvatende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken en exclusief genot- en gebruiksrecht van terras, slaapkamer met open badkamer met bad en lavabo.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

57/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 01.04**, op de eerste verdieping, uiterst rechts gelegen kijkend naar de voorgevel vanuit de Zandvoordsestraat, omvatende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, nachthall, badkamer met bad en lavabo, 2 slaapkamers en een derde slaapkamer met open douchekamer met douche en lavabo en terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

84/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

II. TWEDE VERDIEPING en DERDE VERDIEPING

A. Gemene delen :

De gang naar de traphall en de lift, de liftkoker met lift, de gemeenschappelijke overloop op de dakverdieping, de eventuele brandblussers met haspel, de leidingen van alle aard.

B. Privatieve delen :

* **Het appartement 02.01**, op de tweede en derde verdieping, aan de voorzijde gelegen tussen appartementen 02.02 en 02.06, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, trap naar de verdieping.

- verdieping : open badkamer met bad en lavabo, slaapkamer.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

45/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond

* **Het appartement 02.02**, op de tweede en derde verdieping, uiterst links gelegen kijkend naar de voorgevel vanuit de Zandvoordsestraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, badkamer met douche en lavabo, living met open keuken en terras, 2 slaapkamers, trap naar de verdieping.

- verdieping : overloop, badkamer met bad en lavabo, toilet en 2 slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

101/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 02.03**, op de tweede en derde verdieping, aan de achterzijde tussen appartementen 02.02 en 02.04 gelegen, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken en exclusief genot- en gebruiksrecht van terras, trap naar de verdieping.

- verdieping : vide, badkamer met bad en lavabo en 2 slaapkamers waarvan 1 met exclusief genot- en gebruiksrecht van terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

55/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 02.04**, op de tweede en derde verdieping, aan de achterzijde tussen appartementen 02.03 en 02.05 gelegen kijkend naar de voorgevel vanuit de Zandvoordsestraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken en exclusief genot- en gebruiksrecht van terras, trap naar de verdieping.

- verdieping : vide, badkamer met douche en lavabo en 2 slaapkamers waarvan 1 met exclusief genot- en gebruiksrecht van terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
55/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 02.05**, op de tweede en derde verdieping, uiterst rechts gelegen kijkend naar de voorgevel vanuit de Zandvoordsestraat, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken met terras, slaapkamer met open douchekamer, trap naar de verdieping.

- verdieping : polyvalante ruimte, badkamer met bad, lavabo en toilet, slaapkamer.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
103/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

* **Het appartement 02.06**, op de tweede en derde verdieping, aan de voorzijde tussen appartementen 02.05 en 02.01 gelegen, omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, berging, living met open keuken met terras, trap naar de verdieping.

- verdieping : open badkamer met douche en lavabo en slaapkamer.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
45/1.000 sten in de gemene delen waaronder de grond.

AFDELING 3. BIJZONDERE BEPALINGEN.

A/ ALGEMENE BEPALINGEN

1) WIJZIGING VAN DE PLANNEN

De comparanten behouden zich het recht voor zonder verplichting aan iemand de toelating te moeten vragen of aan iemand enige vergoeding verschuldigd te zijn, en zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

- de plannen van het appartementsgebouw te wijzigen, alsook de ligging, de conceptie en het uitzicht van de op te richten constructies;
- de privatieven voor zover deze nog hun eigendom zijn, te wijzigen, om te bouwen of van bestemming te wijzigen;
- de binnenverdeling van de privatieven te wijzigen;
- twee of meer privatieven, op het zelfde of op verschillende niveaus, tot één eigendom te verenigen;
- een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privaatieven/lokalen of een gedeelte van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau; om een appartement onder te verdelen in meerdere flats/studio's of om de indeling van de appartementen of lokalen te wijzigen;
- om op het even welk niveau bijkomende autobergplaatsen, autostaanplaatsen en bergingen te creëren;
- op heden geplande autobergplaatsen, autostaanplaatsen of bergingen niet te construeren;

- bijkomende toe- en doorgangen te creëren;
- omzetten van gemene in privatieve delen en omgekeerd of er een andere bestemming aan toe te kennen;
- bijkomende afvoerkokers en leidingen aan te brengen, ook langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of privatieve ruimten;
- na wijzigingen uitgevoerd te hebben terug te komen tot de oorspronkelijke plannen;
- privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen;
- de bestemming van privatieven of gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen;
- 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.

Indien om welke reden ook, de tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen noodzakelijk zou zijn, verplichten de mede-eigenaars zich gratis en op eerste verzoek hiertoe hun medewerking te verlenen, op straf van schadevergoeding.

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals hiervoor vermeld of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor deze plannen, voor de voorlopige oplevering van het gebouw, nog te wijzigen in de mate hij dit nodig of nuttig acht, aldus ook de conceptie en het uitzicht van de op te richten constructies. De promotor behoudt zich dienaangaande het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, gedurende de uitvoering van de bouwwerken, en dit tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, hetzij ten gevolge van voorschriften, reglementeringen, door de bevoegde overheden, hetzij om deze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen, hetzij om artistieke, technische redenen, 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.

Het is de promotor uitdrukkelijk toegelaten in het appartementsgebouw, zowel boven- als ondergronds voormelde wijzigingen door te voeren, ook al zou hierdoor een gedeelte van de gemene delen worden ingenomen.

Deze wijzigingen zullen evenwel geen wijzigingen mogen aanbrengen aan de reeds bij notariële akte vervreemde privatieven, noch aan de eraan toegekende aandelen in de gemene delen, noch een vermindering inhouden van het totaal der gemene delen.

In geval van dergelijke wijziging zal de promotor zelfstandig de herverdeling van de aandelen in de mede-eigendom bepalen. De promotor is terzake dan ook uitdrukkelijk gerechtigd alleen op te treden zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar, in de akten welke noodzakelijk zouden zijn ter uitvoering van wat voorgaat.

De promotor behoudt zich eveneens uitdrukkelijk het recht voor op

eigen beslissing het appartementsgebouw te verbinden met aanpalende gebouwen, reeds opgerichte of nog op te richten gebouwen om één juridisch geheel te vormen met huidig appartementsgebouw. De promotor mag hier toe op eigen initiatief bijkomende toe- en doorgangen creëren en aansluitingen verrichten op gangen en doorgangen, riolering, water, elektriciteit, distributie, nutsinfrastructuur en andere en het gebruik ervan toestaan dit zowel boven- als ondergronds.

Deze verbindingen zullen door de promotor kunnen tot stand gebracht worden zonder voorafgaandelijk toestemming te moeten bekomen, zonder enig verhaalsrecht noch enig recht van vergoeding vanwege de mede-eigenaars van de gemeenschappelijke delen.

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor tot oprichting van op heden niet-geplande bouwfasen. Door het enkel feit van hun juridische creatie door de promotor als bijkomende bouwfase zullen deze integreerend deel uitmaken van onderhavig appartementsgebouw en zullen zij er ook bouwtechnisch volledig mee verbonden kunnen worden.

Alle bedingen in onderhavige en latere basisakten van het appartementsgebouw zoals op heden gepland zullen dan ook zonder beperking en op dezelfde wijze op het appartementsgebouw van toepassing zijn.

2) WIJZIGING VAN DE BESCHRIJVING

De beschrijving opgenomen in bovenvermelde plannen wordt slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mag ten allen tijde door de promotor gewijzigd worden en dit tot de volledige afwerking van het gebouw, voor zover dit geen afbreuk doet aan de stevigheid en structuur van het gebouw.

De wijzigingen mogen nochtans noch het volume noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn verminderen; zij zullen onder gezegd voorbehoud nooit enig recht op vergoeding of schadevergoeding aanspraak maken.

Ingeval van uitvoering van wijzigingen zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere wijzigende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte desgevallend het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op de plannen aangeduid worden (van metselwerk tot metselwerk) slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal en kunnen nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract. Afwijkingen op de bouwplannen kunnen zich voordoen en kunnen geen aanleiding geven tot verrekening in min of in meer, zelfs al bedragen deze meer dan 5% van het geheel der waarde of van de afmeting van de bouwwerken.

De promotor behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.

Daarenboven mogen de comparanten ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereist, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of noodzakelijk oordelen en dit zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen. Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal fracties in de gemene delen zowel van het gebouw als in de

grond wenselijk of nodig zijn, zullen de comparanten op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door een wijzigende basisakte op te maken door de notaris die de basisakte heeft opgemaakt.

3) VERLOREN RUITES

De promotor behoudt zich het recht voor om desgevallend tegen een hem toekomende vergoeding, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, een verloren ruimte te integreren in een aanpalende kavel of het exclusief gebruik- en genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren ruimten, hoeken, kasten, bergingen, terrasruimte of van bijkomend gecreëerde autostandplaatsen, autobergplaatsen of bergingen in het appartementsgebouw dit zowel boven- als ondergronds, hoewel niet uitdrukkelijk in deze als privaat beschreven en ongeacht de oppervlakten en/of inhoud van de verloren ruimten.

Opmerking

Worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatief 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 of de vorm van gezegde kolommen of betonnen balken. 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.

4) KOSTEN VANAF EN VOORAFGAAND AAN DE EERSTE INGEBRUIKNAME

De onkosten van de privaatieve kavel zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering van de kavel. De kosten van de verwarming, elektriciteit en water vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper, eigenaar van een kavel.

Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiene van de privatieven te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen. Het gebruik van elektriciteit en water, vanaf het openzetten van de meters, is ter afwerking en voorbereiding van de oplevering en is ten laste van de kopers.

De onkosten van de gemeenschappelijke delen zullen gedragen worden vanaf de ingebruikname door de mede-eigenaars.

Wanneer er water voor gemeenschappelijke doeleinden wordt gebruikt en collectief wordt betaald zullen de kosten van abonnementen, gebruik en de milieutaks ten laste van de mede-eigenaars van wooneenheden worden gelegd elk voor een gelijk deel.

De kosten van een waterverzachttoestel en het plaatsen ervan (indi-

vidueel/collectief) zijn ten laste van de kopers.

5) VERDELING VAN DE KOSTEN – ONVERKOCHTE PRIVATIEVEN.

De Promotor komt tussen voor maximum 5,00 € per kavel per maand in de algemene onkosten, welke ook, voor wat betreft de niet verkochte en niet verhuurde privatieven, met uitzondering van het aandeel in de kosten van de brandverzekering. Deze uitzondering geldt slechts zolang deze privatieven niet bewoond of verhuurd worden. Indien de promotor een modelappartement in gebruik neemt zal deze nooit moeten meebetalen in de kosten, behoudens voor het aandeel van dit appartement in de verzekeringspremie. Deze bijzondere bepaling is beperkt in de tijd.

Deze vrijstelling houdt op te bestaan twee jaar na de definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw/fase. De Promotor komt wel tussen in de aanleg van een eventueel financieringsfonds voor wat betreft de onverkochte appartementen teneinde de vereniging van mede-eigenaars van voldoende financiële middelen te voorzien met dien verstande dat de door de promotor eventueel voorgefinancierde middelen door elke koper terug te betalen zijn bij het verlijden van de authentieke akte.

6) HOOGSPANNINGSCABINE

De promotor kan op zijn verzoek een lokaal of ruimte, ter beschikking stellen, verkopen, verhuren, of in erfpacht geven aan van de elektriciteit leverende maatschappij of regie, voor het inrichten van een hoogspanningscabine, transformatorcabine of aan een andere nutsmaatschappij (water, gas, telefoon,...) en de voorwaarden hiervoor bepalen. Dit lokaal of gebouw maakt deel uit van de gemeenschappelijke delen. Het zal evenwel privaatief statuut verkrijgen op het enkel verzoek hiertoe door deze maatschappij of regie en zal aan haar desgewenst, op haar eerste verzoek, bij notariële akte in volle eigendom worden overgedragen. Een eventuele vergoeding komt de promotor toe. De betrokken maatschappij zal nooit gehouden zijn tot enige bijdrage in kosten van het appartementsgebouw.

Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de promotor een erfpacht zou toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door ondertekening van de notariële aankoopakte verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de promotor om dergelijke overeenkomsten, bij notariële akte vast te leggen.

7) VERDELING VAN DE KOSTEN – GROENZONES

De kosten voor het onderhoud, herstelling en vernieuwing van de tuinten met een exclusief genotsrecht op het gelijkvloers zijn ten laste van de eigenaar die het exclusief gebruik- en genotsrecht hebben van die tuinen.

Evenwel, ten behoeve van het uniforme uitzicht van het gebouw, wordt bepaald dat de afsluitingen, poortjes en hagen, tussen twee privatieven of tussen een privaatief en een gemeenschappelijk deel of de perceels-

grens, overal gelijk moeten zijn, zoals tevens de graspartijen. De eerste aanleg van de tuinen met exclusief genotsrecht en hun afsluitingen zullen dan ook collectief georganiseerd worden door de promotor.

8) VERDELING VAN DE KOSTEN

De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, schilderen, kuisen, elektriciteitsverbruik, van de inkomzone, inkom met brievenbussen, tellerlokalen, video en/of parlofooninrichting, trapzaal, trap en de lift zijn ten laste van alle appartementen, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld.

De appartementen en autobergplaatsen op het gelijkvloers moeten niet bijdragen in de kosten van verbruik, onderhoud, herstelling en vernieuwing en alle kosten in verband met de lift evenals de kosten in verband met onderhoud, herstelling van de trappen naar de verdieping.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat alle kosten van onderhoud, herstelling of hernieuwing van het appartementsgebouw alleen ten laste zijn van de eigenaars van appartementen.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat alle kosten van onderhoud, herstelling of hernieuwing van de autobergplaats, in- en uitrit, en de manoeuvreer ruimte alleen ten laste zijn van de eigenaars van autobergplaatsen.

Alle overige kosten van onderhoud, herstelling of hernieuwing van bijvoorbeeld de eventuele toegangspoort, afsluiting, gemeenschappelijke groenzones (met uitzondering van de tuinen op het gelijkvloers met exclusief genot- en gebruiksrecht), ... zonder dat deze opsomming beperkend is worden gedragen door alle mede-eigenaars samen in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

9) AFSTAND VAN ZIJGEVELS

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zich op de grens met aanpalende eigendommen zouden bevinden, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarvoor kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Vergoeding voor eventuele publiciteit komt eveneens toe aan de promotor. De promotor zal in haar uitsluitend voordeel, de vergoeding ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen, die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren of afsluitingen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze zakelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking kosteloos verleend

worden, op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

10) OVERDRAAGBAARHEID VAN RECHTEN

In de mate de promotor zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan hij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door hem aan te wijzen.

11) TOEPASSELIJKHEID VAN DE BEDINGEN

Alle bedingen in onderhavige akte en eventuele latere wijzigende basisakten van het appartementsgebouw zoals op heden gepland of zoals het appartementsgebouw zal worden uitgevoerd zullen dan ook zonder beperking en op dezelfde wijze op elke mede-eigenaar van toepassing zijn.

12) VERZEKERINGEN

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

13) BIJZONDERE REGELINGEN

De promotor en de syndicus kunnen terzake en in alle gevallen waar een bijzondere regeling zich opdringt ex aequo et bono algemeen bindende verordeningen opleggen, zoals ondermeer inzake kosten van verbruik, onderhoud en herstelling, van de lift, de kosten van onderhoud en reinigen van bepaalde gemene delen, bepaalde verbruiken van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen; deze opsomming is aanwijzend en niet beperkend.

14) DE FIETSENBERGING

De eventuele gemeenschappelijke berging en/of fietsenbergingen en fietshaken mogen gebruikt worden door alle mede-eigenaars. Desgevallend kan de algemene vergadering gebruiksvoorwaarden nader specificeren of beperkingen opleggen.

15) ONGEMAKKEN EN STOORNISSEN

De verkoop van de privatieven impliceert in geen geval een vermindering of afbreuk van de rechten van de Promotor tegenover de aannemers of architect met wie hij contracten heeft afgesloten voor de oprichting en de volledige voltooiing van het gehele appartementsgebouw.

De kopers zullen zich niet kunnen verzetten of tussenkomen in de voltooiing van de bouwwerken en de afwerking van de gemeenschappelijke werken en diensten.

Tot aan de volledige afwerking en eindoplevering van de privatieve delen en de gemeenschappelijke delen zullen de kopers alle eventuele ongemakken en stoornissen of eventueel uitgesteld gebruik- en genotrecht moeten dulden, zonder enige aanspraak op vergoeding te kunnen laten gelden.

16) MEDEWERKING VAN DE KOPERS

De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten nodig voor de oprichting van voormeld

appartementengebouw en/of voor alle aansluitingen.

18) BOETE ONTBREKENDE GARAGE

Indien de koper bij het verkrijgen van de aankoopakte nog geen eigenaar is van een gebouwde of nieuw te bouwen, en nog niet aan een appartement of appartementengebouw verbonden, parkeerplaats, en welke gelegen is binnen de door de gemeente Oudenburg terzake opgelegde perimeter van onderhavig appartementengebouw, is de koper gehouden tot vergoeding aan de Promotor, van het bedrag welke de gemeente Oudenburg vordert voor het ontbreken van een parkeerplaats, verhoogd met de BTW op de hierop door de Promotor af te leveren factuur, welk bedrag door de koper aan de Promotor betaalbaar is bij de notariële akte.

B/ DIVERSE JURIDISCHE BEPALINGEN

1) ALGEMENE OPMERKING

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanhangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten even welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, ter volledige ontlasting van de promotor.

2) HET LASTENBOEK

De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens het lastenboek waarvan desgevallend een exemplaar aan deze akte zal gehecht blijven, teneinde er integrerend deel van uit te maken, maar onder voorbehoud, voor de promotor, aan dit lastenkohier de hierboven voorziene wijzigingen aan te brengen.

3) HET POSTINTERVENTIEDOSSIER

Overeenkomstig artikel 36 bis van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, zullen de postinterventiedossiers die door de coördinator zullen overgedragen worden, aan de promotor, onderverdeeld worden in een gedeelte dat betrekking heeft op de gemene delen en in een gedeelte dat betrekking heeft op de privatieve delen van het gebouw.

De promotor beslist overeenkomstig artikel 49 bis van voormeld Koninklijk Besluit zijn taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemene delen, aan de

syndicus toe te vertrouwen. Aldus zal het postinterventiedossier betreffende de gemene delen zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot overdracht tussen opeenvolgende eigenaars beperkt tot overdracht van het postinterventiedossier betreffende de privatieve delen.

4) BRANDVEILIGHEID

Ieder eigenaar van een privaatief kan verplicht worden op de meest geschikte plaats een brandblusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen; dit alles natuurlijk op de uitsluitende kost van de individuele eigenaars.

De syndicus is ertoe gehouden de voorschriften van de brandweer te volgen.

5) ERFDIENSTBAARHEDEN

Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende niet-voortdurende erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, het alles ten bate of ten laste van de koper en zonder verdere tussenkomst van de promotor.

De promotor vestigt bij deze uitdrukkelijk een erfdienstbaarheid van doorgang en overgang waarbij alle privatieven van het gebouw zo lijdend als heersend erf kunnen zijn voor wat betreft :

- de leidingen van welke aard ook (water, gas, elektriciteit, riolering, verluchtingspijpen, ventilatiesystemen - zichtbaar - onzichtbaar - ondergronds - ingewerkt); deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;
- het trekken van daglicht en het uitzicht;
- de afvoerbuizen van regenwater;
- de inrichtingen voor ontvangst en doorgave van telefoon en distributie;
- de toegang naar, doortocht en het gebruik van zo privatieve als gemene delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten welke titel ook) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten, in onderhavig appartementsgebouw.
- in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht behoudt de promotor van het appartementsgebouw zich het recht van doorgang voor, gratis en onvergeld, over gans het appartementsgebouw, ten voordele van de aannemers of de personen door de promotor daartoe aangesteld, evenals ten voordele van de bevoegde besturen, teneinde alle nodige werken, verbindingen van alle nutsvoorzieningen, die eventueel in fasen zullen worden opgericht, uit te voeren.

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 zoals er eventueel uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

De promotor en de syndicus of hun aangestelden zullen ten allen tijde alle privatieven mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort.

Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van voorschreven onroerend goed 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 appartementsgebouw, 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.

Voorbehoud rechten

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

6) VERBOD TE VERVREEMDEN

De koper van een of meerdere kavel(s) van het gebouw zal de door hem aangekochte kavel(s) niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortspuitende uit de verkoopsovereenkomst, namelijk de betaling van de koopprijs en de kosten en lasten te zijne laste, en de belasting op de toegevoegde waarde alsmede de aansluitingskosten, het werk- en reservekapitaal en eventueel financieringsfonds, alsook de eventuele boete voor de ontbrekende garage gefactureerd door de promotor.

C/ DIVERSE BEPALINGEN m.b.t. HET GEBRUIK

1. Terrassen.

Het genot van de terrassen is privatief bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privatief. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen zijn aangeduid op de plannen.

Aan enkele appartementen op de derde verdieping wordt het kostenloze exclusieve genot- en gebruiksrecht toegekend van de terrassen, bekomen door de achteruitbouw.

Gezien deze terrassen tevens in dit geval dak vormen van de onderliggende gebouwen zijn deze terrassen gemeenschappelijke delen, waarvan onderhoud, herstelling of vernieuwing van de betonconstructie ten laste is van de mede-eigenaars van de gehele residentie.

Het normale onderhoud, herstelling en vernieuwing van de bevoering van die terrassen is ten laste van de appartementen die er het genot- en gebruiksrecht van hebben.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevoering evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen en onderhoud, herstelling en vernieuwing van de balustrades, lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privatieve kavels dienen toegang te verlenen tot deze terrassen teneinde de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, balustrades, gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

2. Autobergplaatsen.

Op de in- en uitrit en op de manoeuvreerruimte tussen de autobergplaatsen zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.

Tevens dient de doorgang ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

3. Toegang – Bestemming van de grond.

De algemene toegang naar het appartementsgebouw, trappen, poorten en inkomhallen dienen steeds vrij gehouden te worden. Behalve in geval van overmacht of andere beschikkingen genomen door de Promotor of de syndicus behelst het recht van doorgang voor voertuigen niet het recht er te stationeren of stil te houden; het hoofdprincipe in dit opzicht is de noodzaak

om de ingerichte verkeersruimten bestendig vrij te houden van iedere hindernis. Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat het verboden is op de in- en uitrit en de doorrij wat ook te plaatsen die de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken. Aldus is het strikt verboden er wagens te parkeren, bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen.

Indien er ondanks dit verbod een voertuig gestationeerd of geparkeerd wordt op hiertoe niet voorziene plaatsen hebben de Promotor, zijn aangestelde en de syndicus het recht het voertuig te laten weghalen door een garagehouder, takeldienst of klem te zetten. Alle hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de in gebreke blijvende eigenaar. In geval van dergelijke overtreding kan een geldelijke sanctie worden opgelegd ten bate van de Vereniging van mede-eigenaars, waarvan het bedrag vastgesteld wordt door de Algemene Vergadering, bij beslissing te nemen met gewone meerderheid.

De promotor houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld voor het plaatsen van brievenbussen.

4. Toegang tot de daken

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de promotor, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers. Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

Bijzondere voorwaarden - Erfdienstbaarheden.

In een eigendomstitel met betrekking tot voorschreven goed, te weten de akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op 29 augustus 2007, staat letterlijk hetgeen volgt :

"Bijzondere voorwaarden

1/ De huidige garage en berging die zich op de perceelgrens bevinden zullen, samen met de erop staande woonst, afgebroken worden op kosten van de koopster. De garage alsook de berging mag gratis blijven gebruikt worden zoals op heden en dit tot aan de voormelde afbraak

2/ De verkopers verbinden er zich toe de afsluiting op hun kosten te herplaatsen.

3/ De verkopers verbinden er zich toe de in de berging aanwezige nutsvoorziening (water, gas, elektriciteit) te laten wegnemen tegen de periode van de afbraak.

4/ het goed wordt verkocht vrij van enige erfdienstbaarheid door bestemming van de huisvader ten aanzien van de aanpalende eigendom van de verkopers aan de Vissersstraat.

V. andere erfdienstbaarheden van openbaar nut

Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut: neen tenzij het stukje grond destijds verkocht als overwelfde sloot...".

De koper zal zijn persoonlijke zaak moeten maken van bovenvermelde bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheid, in zoverre deze nog van toepassing zouden zijn. Hij wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande.

5. Onderdelen van privatieve kavels.

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven, te weten:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van video - of parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;
 - de bellen aan de inkomdeur;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

AFDELING 4. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

1. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden delen ervan. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

- **Ondergronds.**
- de funderingen;

- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de riolering;
- de eventuele regenwaterputten;

- **Gelijkvloers.**
- de trap en traphall;
- de liftkoker en de lift;
- de verluchtungskokers;
- de fietsenberging;
- het gemeenschappelijk stooklokaal;
- de tellerlokalen;
- de in- en uitrit en manoeuvreerruimte.

- **Eerste verdieping.**
- de trap en traphall;
- de liftkoker en de lift;
- de verluchtungskokers.

- **Tweede verdieping.**
- de trap en traphall;
- de liftkoker en de lift;
- de verluchtungskokers.

- **Derde verdieping (dak).**
- de trap en traphal;
- de liftkoker en de lift;
- de verluchtungskokers;
- de daken.

- **Op alle niveau's.**
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden.

3. Gemeenschappelijke zaken.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (onverminderd de exclusieve genotsrechten van tuinstroken en terrassen zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privatieven) :

- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten)
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten

over de hele hoogte ervan

- de gemeenschappelijke schotelantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- alle keermuren
- de eventuele toegangspoort met elektrische inrichting
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de bekleding en bevoering van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben (idem voor de tuinstroken met exclusief genot zoals hoger vermeld).

Er wordt bovendien verwezen naar hetgeen opgenomen onder "Afdeling 3. Bijzondere bepalingen - A/ 8) VERDELING VAN DE KOSTEN".

HOOFDSTUK III - OPLEVERING.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, zal de oplevering als volgt gebeuren:

Voorlopige oplevering:

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen worden gebruikt overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan, die dan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

De verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen voor de oplevering. Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal in twee exemplaren, ingevuld en ondertekend door beide partijen, opgemaakt worden en zal gelden als bewijs van de oplevering. Het bevat de opsomming van de werken die niet aanvaard werden, omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

De partijen zijn ermee akkoord dat de voorlopige oplevering:

- goedkeuring inhoudt vanwege de koper van de afgeleverde werken, en ieder verhaal voor zichtbare gebreken uitsluit, op voorwaarde evenwel dat de staat der werken tijdens de waarborgtermijn niet verslecht;
- de vertrekdatum is voor de tienjarige verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper wordt geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te aanvaarden in de volgende gevallen:

1) indien hij het verzoek tot oplevering zonder gevolg laat, zonder gegronde reden tot weigering, aangetekend ter kennis van de bouwheer te brengen binnen de vijf dagen na het schrijven van de verkoper;

2) het betrekken of gebruiken van het goed vóór de oplevering;

3) het laten uitvoeren van voltooiingswerken vóór de oplevering (schilderen, behangen, plaatsen van meubels, enzovoort);

4) indien de koper binnen de vijftien dagen na aanmaning, die de verkoper bij deurwaardersexploot betekend heeft, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot, om tot de oplevering over te gaan. De koper zal de kosten van dit exploot dragen.

Er zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van de Voorzitter en de Syndicus van de gemeenschap, die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van al de mede-eigenaars en zal dezelfde rechtsgevolgen hebben als de voorlopige oplevering van de privatieven.

Definitieve oplevering:

Wanneer de werken, vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering, uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering, zal volgens dezelfde procedure de definitieve oplevering der privatieven geschieden, na de definitieve oplevering der gemene delen.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal minstens één jaar na de voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure gebeuren.

HOOFDSTUK IV - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan

deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, na de voorlopige oplevering van de kavel, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

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

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

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen (enkel witte of beige kleuren zijn toegelaten).

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld

binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

Bestemming van de privaatieve ruimten. Het gebouw is bestemd tot privé-bewoning wat de appartementen betreft. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep, kantoor of vennootschap te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en dat er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, rechtstreeks in contact met het publiek.

De eigenaar van een privaatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden na overleg met de raad van mede-eigendom.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht

dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

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

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de

eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 2. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikwijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 3. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 4. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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.

Artikel 5. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 1. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betreffende de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De grondeigenaar en de promotor komen niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toebehorende particuliere kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 2. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de particuliere delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 3. Verdeling verbruikskosten.

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.

De appartementen en de autobergplaatsen op het gelijkvloers moeten niet bijdragen in de kosten van verbruik, onderhoud, herstelling en vernieuwing en alle kosten in verband met de lift van de lift, evenals de kosten in verband met onderhoud, herstelling van de trappen naar de verdieping.

Artikel 4. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 5. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door de vruchtgebruiker verschuldigd, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel

voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 6. 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^o het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2^o het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

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

5^o 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^o een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

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

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

3^o 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^o 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^o, 2^o, 3^o en 4^o, 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 krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1^o 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^o blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

huisbewaarder.

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

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

Artikel 7. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de

syndicus.

Artikel 8. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 9. Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel

privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 10. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeelde van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 1. Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 2. Bevoegdheid.

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

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

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

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

Artikel 3. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 4. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand september en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 5. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

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

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht,

die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

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

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

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^o van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 6. Samenstelling algemene vergadering.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een 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 7. Quorum.

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

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

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

Artikel 8. Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 9. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer

hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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.

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

Artikel 10. Meerderheidsvereisten.

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der 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, autobergplaatsen en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke 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^o, bedoelde daden;

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

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

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

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

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

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

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

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

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

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

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

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

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

Artikel 11. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijheid.

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

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

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

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 12. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 1. Algemene opdracht.

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

Artikel 2. Benoeming.

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de

syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 3. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wan-

neer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 4. Bevoegdheid.

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

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

Artikel 5. Aansprakelijkheid.

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

Artikel 6. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

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

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 1. Vaststelling reglement van orde.

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

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

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de promotor vastgestelde reglement van orde (hier aangehecht) van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 2. Kennisgeving en tegenwerpelijkheid.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

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

AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.

1. Syndicus

De promotor beslist voorlopig nog geen syndicus aan te stellen.

2. Betwistingen

Bij gebrek aan akkoord over de interpretatie van huidige statuten en het medegaande algemeen reglement van mede-eigendom of omtrent punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met twee/derden meerderheid der stemmen.

3. 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 dienen te geschieden.

4. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de comparanten of de aangeduide syndicus.

5. Overgangsbepalingen

Volgens de noodwendigheden zullen de comparanten alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

6. Ontslag van ambtshalve inschrijving

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

7. Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

8. Vertaling

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

Alle kosten voor eventuele vertalingen zijn steeds ten laste van de aanvrager van de vertaling.

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

9. Kosten

De kosten van onderhavige akte zullen de eerste gemene last uitmaken en zullen betaalbaar zijn bij het ondertekenen van de notariële aankoopakte.

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

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

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

10. Volmacht

De comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze

volmacht te verlenen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen en op te treden, en in de plaats te stellen, aan navermelde personen, te weten :

- ieder van de comparanten, natuurlijke personen;
- Mevrouw Karine Rommelaere, wonende te 8432 Leffinge (Middelkerke), Vaartdijk-Noord 25;
- Mevrouw Mieke Vanhixie, wonende te 8600 Diksmuide, Nijverheidsstraat 2;
- Mevrouw Veerle Andries, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Mereldreef 14.
- De Heer Dries Lecluyse, wonende te Koksijde, Strandlaan 311/1.
- Mevrouw Christine Vandecasteele, bediende, wonende te Beauvoorde, Kwadestraat 30.

Ten einde met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte :

1) alle aanvullende of wijzigende basisakten te doen opstellen, en diezelfde te ondertekenen;

2) te verkopen alle of een deel van de ingevolge de onderhavige basisakte of wijzigende of aanvullende basisakten geschapen privatieve eigendommen met de erbij horende quotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de oprichting, hetzij volledig afgewerkt of op plan;

en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of 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 erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

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

het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; 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 alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

van de kopers, toewijzingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en 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 te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan; in geval één of verschillende der hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

3) Alle ruilingen en huurovereenkomsten te tekenen voor rekening van de comparanten.

4) overdracht van opstalrecht te tekenen, er vergoeding voor te ontvangen en hiervoor kwijting te geven

5) overdracht om niet in het voordeel nutsmaatschappijen te ondertekenen

Ten voorschreven titel alle rechtshandelingen 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 voorzien.

IDENTITEIT VAN PARTIJEN

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, als ook het ondernemingsnummer indien deze vennootschap, vereniging of rechtspersoon ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

SLOTBEPALINGEN.

1. De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

2. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden ten kantore.

Datum als ten hoofde is vermeld.

En na voorlezing en toelichting van de akte, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, deze akte getekend.