



Kantoor van
NOTARIS CHRISTIAN DE VOS

te
Brugge (Sint-Michiels)

BASISAKTE

van
9-11-1990

RESIDENTIES SANDY LANE en SANDY BEACH

te
Middelkerke-Westende, de Broquevillelaan 12-14

B A S I S A K T E
Residenties "SANDY LANE en SANDY BEACH"
te Middelkerke (Westende)

Het jaar NEGENTIENHONDERD NEGENTIG

Op NEGEN NOVEMBER

Voor Notaris Christian DE VOS, met standplaats te Brugge,
IS VERSCHENEN :

De Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE BRUYNE L. & C.", gevestigd te Middelkerke-Westende, Zwaluwenlaan, 25, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris op zes februari negentienhonderd negentig, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventwintig februari daarna onder nummer 900227-301;

Ingeschreven in het handelsregister van Veurne onder nummer 32.292 (B.T.W.-nummer 440.112.754)

Alhier vertegenwoordigd door haar enige statutaire zaakvoerder, de Heer Luc De Bruyne, zaakvoerder, wonende te Middelkerke-Westende, Zwaluwenlaan, 25, handelend overeenkomstig artikel 11 van de statuten.

verder genoemd "de komparante", die Mij, Notaris, bij monde van haar vertegenwoordiger, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van huidige akte, het volgende heeft uiteengezet :

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

A. EIGENDOM

Dat zij eigenares is van het hiernabeschreven onroerend goed :

GEMEENTE MIDDELKERKE (derde afdeling) voorheen WESTENDE

Een perceel grond met erop te richten flatgebouwen, aan de de Broquevillelaan, er getekend nummer 12/14, gekadastréerd in de sektie D nummer 557/H/21, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vijftien aren acht centiaren; palende of gepaald hebbende : ten noorden aan De' Bruijn-Minten Willy te Machelen en Dejans-Hermans Remi te Menen; ten oosten aan de vennootschap "Nelson" te Oostende; ten zuiden aan de Brocquevillelaan; en ten westen aan de vennootschap "Reinvest" te Sint-Martens-Latem.

Deze twee op te richten flatgebouwen bestaan elk uit zes appartementen en enkele garages en kelders.

Zij zullen hierna uitvoeriger beschreven worden, verder genoemd "het goed"

B. OORSPRONG VAN EIGENDOM

Dat zij eigenares is geworden van voorbeschreven goed bij aankoop jegens a) de Heer Carl Lodewijk Marie NUYTTENS, zaakvoerder, en zijn echtgenote Mevrouw Astrid Agnes Solange DEJANS, hulp in handel, samenwonende te Bredene en b) de Heer Erik Alfons August VAN DEN BROUCKE, bediende en zijn echtgeno-

te Mevrouw Myriam Suzanne BAES, zaakvoerster, samenwonende te Oostende, blijkens akte verleden voor ondergetekende Notaris op twintig april negentienhonderd negentig, neergelegd ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

De echtgenoten Carl Nuyttens-Dejans Astrid en Erik Van den Broucke-Baes Myriam, waren er elk voor de onverdeelde helft eigenaars van geworden bij aankoop jegens de naamloze vennootschap "Doeve Holding Benelux", te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Georges Boels, te Knokke, op negentien november negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op acht december daarna, boek 4095 nummer 21.

Voornoemde vennootschap "Doeve Holding Benelux" had voorschreven goed verkregen jegens de Heer Joseph Muyle, te Westende, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort, op zestien december negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achttien januari daarna, boek 5823 nummer 12.

Het behoorde de Heer Joseph Muyle toe bij aankoop jegens Mevrouw Marie Jeanne Dumoulin te Oostende, ingevolge akte verleden voor notaris Vileyn, voornoemd, op twintig juni negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven alsvoren, op zestien juli daarna, boek 5408 nummer 25.

Oorspronkelijk toebehorende aan de echtgenoten Martin Van Campenhout-Dumoulin, ingevolge afstand door hun medegerechtigden : 1. Mejuffrouw Irène Van Campenhout; 2. de Heer Marcel Van Campenhout; 3. Mevrouw Louise Van Campenhout, echtgenote van de Heer Charles Clou; en 4. Mevrouw Laure Van Campenhout, echtgenote van de Heer Eraste Touraou, ingevolge akte verleden voor notaris Lucien Wallemacq, te Vorst, op negentien februari negentienhonderd vijftig, overgeschreven alsvoren op tien maart daarna, boek 3653 nummer 32.

De Heer Martin Van Campenhout is overleden te Koekelberg op drieëntwintig mei negentienhonderd eenenzestig.

Ingevolge zijn openbaar testament gedikteerd aan notaris Lucien Wallemacq te Vorst, op vierentwintig februari negentienhonderd negenenvijftig, geboekt, heeft de Heer Martin Van Campenhout zijn langstlevende echtgenote, Mevrouw Marie Jeanne Dumoulin aangesteld als zijn algemene legatarisse.

Het huwelijkskontrakt van de echtgenoten Van Campenhout-Dumoulin bevatte het beding dat de gemeenschap overging aan de langstlevende voor de helft in volle eigendom en de helft in vruchtgebruik.

C. VERDELING VAN DE GROND

Voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van deze akte, vertoont de komparante Mij, Notaris, het volgende :

Door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke werd aan de komparante op éénendertig juli negentienhonderd negentig een verkavelingsvergunning afgeleverd onder nummer V11/1990.

Deze verkavelingsvergunning heeft betrekking op het hier-voor beschreven goed en is een wijziging van de verkavelingsvergunning nummer V13/1980 van dertien november negentienhonderd achtentachtig, afgeleverd door zelfde bestuur.

De komparante legt hier neer, om aan deze akte gehecht te blijven :

a) de verkavelingsvergunning zelf, waarin reeds bepaalde stedenbouwkundige voorzieningen opgenomen zijn;

b) een copie van het verkavelingsplan dat bij de verkavelingsvergunning gevoegd was; op dit plan staan de stedenbouwkundige voorschriften opgegeven;

Deze voormelde documenten worden alhier neergelegd om bij deze akte gevoegd te worden, na door komparante en Mij Notaris, "ne varietur" ondertekend te zijn geweest.

Deze verkaveling bevat in totaal VIER (4) loten bouwgrond, daar waar er in de vorige verkavelingsvergunning sprake was van slechts twee percelen bouwgrond.

Zij zijn afgebeeld en genummerd op het reeds hoger gemelde verkavelingsplan.

Deze loten bouwgrond hebben een respektievelijke oppervlakte van :

- lot één : tweehonderd vierenvijftig vierkante meters
- lot twee : vierhonderd en zes vierkante meters achtentwintig vierkante decimeters
- lot drie : vierhonderd vijfentwintig vierkante meters
- lot vier : vierhonderd en tien vierkante meters

Deze oppervlakten zijn bij benadering uitgemeten door de Heer Luc Van de Weghe, Architect te Tielt.

De verkaveling is bestemd voor het bouwen van de twee Residenties Sandy Lane en Sandy Beach, verder nader omschreven, als volgt : de Residentie Sandy Lane zal worden opgericht op de loten genummerd "1" en "2", hier samengebracht onder letter "A" (zie op het plan, vermeld onder letter D1 hieronder) en de Residentie Sandy Beach zal worden opgericht op de loten genummerd "3" en "4", hier samengebracht onder letter "B" (zie op het plan, vermeld onder letter D1 hieronder)

De scheiding tussen beide loten "A" en "B" zal worden gevormd door een enkele muur boven de grond en een dubbele muur onder de grond, beide op te trekken door de komparante.

D. BOUWPLANNEN

Dat zij besloten heeft op voormelde percelen twee appartementsgebouwen op te richten en dat zij, met het oog op fraktionele verkoop ervan, het goed wil onderwerpen aan het stelsel van mede-eigendom, overeenkomstig artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het ene gebouw zal de naam "Sandy Lane" dragen en bevindt zich aan de linkerzijde, gezien vanuit de straat; het andere zal de naam "Sandy Beach" dragen en bevindt zich rechts gezien vanop de straat; beide gebouwen zijn van elkaar gescheiden als volgt :

- boven de grond door een scheidingsmuurtje
- onder de grond door een dubbele volle muur.

Deze scheidingslijnen zijn terug te vinden op bijgaande plannen.

Dat het aldus haar bedoeling is het goed onderverdeeld te zien in enerzijds privatieven, onderworpen aan het uitsluitend eigendomsrecht en gemene delen of zaken, onderworpen aan het recht van mede-eigendom en de gedwongen onverdeeltheid.

Dat zij met dit doel Mij, Notaris, volgende documenten overhandigd heeft :

1) een plan, genummerd "blad 1" waarop de situatie van het projekt en de inplanting van beide gebouwen af te lezen valt als volgt : Residentie "Sandy Lane" zal zich bevinden op lot A, Residentie "Sandy Beach" op lot B.

2) een plan, genummerd "2", betreffende de kelderverdieping van beide gebouwen;

3) een plan, genummerd "blad 3" met de tekening van het gelijkvloers van beide gebouwen;

4) een plan, genummerd "blad 4" met de tekening van de eerste verdieping van beide gebouwen;

5) een plan, genummerd "blad 5" met de tekening van de tweede verdieping van beide gebouwen;

6) een plan, genummerd "blad 6" met de tekening van de gevels van beide gebouwen;

7) een plan, genummerd "blad 7" met de tekening van de resterende gevels en enkele doorsneden van beide gebouwen;

8) de bouwvergunning van zestien oktober negentienhonderd negentig.

Voormelde documenten worden door de vertegenwoordiger van de komparante en ondergetekende notaris "ne varietur" getekend en blijven aan deze akte gehecht, om er samen mede te worden geregistreerd en overgeschreven.

Afwijkingen van het plan :

In tegenstelling met voormelde plannen :

a) zal de garage genummerd "5" in de Residentie Sandy Lane niet worden uitgevoerd om technische redenen en

b) zal de komparante op de gelijkvloerse verdieping, aan de straatzijde, acht auto-standplaatsen aanbrengen als volgt :

Tussen de inrit van de garages van de Residentie Sandy Lane en deze van de Sandy Beach zullen er vijf autostandplaatsen aangebracht worden, genummerd 1 tot en met 5 vanaf de inrit van de garages van de Sandy Lane, met elk een breedte van twee meter veertig centimeter en een lengte van vijf meters.

Rechts van de inrit van de garages van de Residentie Sandy Beach zullen er drie autostandplaatsen aangebracht worden, genummerd 6 tot en met 8, vanaf gemelde inrit, met elk een breedte van twee meter veertig centimeter en een lengte van vijf meters.

Deze autostandplaatsen zullen niet van elkaar gescheiden zijn en behoren tot de gemene delen van beide gebouwen, zoals

hierna bepaald; het gebruiksrecht ervan zal door de komparante toegewezen worden in de verkoopakten van privatieven waaraan dit gebruiksrecht zal gekoppeld worden; het privégebruik ervan zal worden gesignaleerd door middel van een auto-nummerplaat en een paal met slot, dit laatste aan te brengen op kosten van de komparante.

Verder behoudt de komparante zich het recht voor de plannen te wijzigen, indien dit door een bevoegde overheid of maatschappij geeist wordt, indien dit nodig of nuttig zou zijn volgens de inzichten van de architect of de komparante persoonlijk, doch dit alles volgens de regels van de bouwkunst.

Deze plannen vormen samen met deze akte en de andere bijlagen de basisakte van het betreffende gebouw en vullen elkaar aan zodat zij dienen gelezen, verstaan en ontleed te worden, de ene in functie van de andere. Ingeval van tegenstrijdigheid in de teksten wordt voorrang gegeven aan de inhoud van huidige akte.

E. BOUWVERGUNNING

De oprichting van het gebouw werd toegelaten door het College van Burgemeester en Schepenen van Middelkerke in datum van zestien oktober negentienhonderd negentig (bouwtoelating nummer 322/1990)

De voorwaarden zijn de volgende : de werken dienen zich te beperken tot het goedgekeurde en conform uitgevoerd worden. Bouwcontrole volgt.

F. BASISAKTE VAN DE GEBOUWEN

Vervolgens verzoekt de komparante mij, Notaris, de basisakte van voorschreven flatgebouwen op te stellen als volgt :

BASISAKTE

II. BESCHRIJVING EN SPLITSING VAN DE GEBOUWEN

A. Beschrijving

De op te richten flatgebouwen zullen de naam "Sandy Lane" en "Sandy Beach" dragen. Zij zijn gesitueerd volgens de bijgaande plannen en bestaan uit :

I. Voor wat betreft de Residentie "Sandy Lane" :

1) een gelijkvloers met :

a) een appartement met één slaapkamer, dragende nummer "1", gelegen aan de linkerkant van het gebouw, gezien vanop de de Broquevillelaan,

b) een appartement met twee slaapkamers, dragende nummer "2", gelegen aan de rechterkant van het gebouw, gezien vanop de de Broquevillelaan,

d) een inkomhall met inkomdeur, een tweede deur met toegang naar de traphall, brievenbussen, bellen en parlofoons, een trap en traphall, een kast met de tellers van de nutsvoorzieningen, de tuin en de autostandplaatsen nummers 1 tot en met 5;

2) een eerste verdieping met :

a) een appartement met twee slaapkamers, dragende nummer "3", gelegen boven appartement nummer 1

b) een appartement met twee slaapkamers, dragende nummer "4",

gelegen boven appartement nummer 2

3) een tweede verdieping met :

a) een appartement met twee slaapkamers, dragende nummer "5",
gelegen boven appartement nummer 3

b) een appartement met twee slaapkamers, dragende nummer "6",
gelegen boven appartement nummer 4

4) een kelderverdieping met negen garages en acht kelders, een
afzonderlijke inrit.

II. Voor wat betreft de Residentie "Sandy Beach" :

1) een gelijkvloers met :

a) een appartement met drie slaapkamers, dragende nummer "1",
gelegen aan de linkerkant van het gebouw, gezien vanop de de
Broquevillelaan,

b) een appartement met drie slaapkamers, dragende nummer "2",
gelegen aan de rechterkant van het gebouw, gezien vanop de de
Broquevillelaan,

d) een inkomhall met inkomdeur, een tweede deur met toegang
naar de traphall, brievenbussen, bellen en parlofoons, een trap
en traphall, een kast met de tellers van de nutsvoorzieningen,
de tuin en de autostandplaatsen nummers 6 tot en met 8

2) een eerste verdieping met :

a) een appartement met drie slaapkamers, dragende nummer "3",
gelegen boven appartement nummer 1

c) een appartement met drie slaapkamers, dragende nummer "4",
gelegen boven appartement nummer 2

3) een tweede verdieping met :

a) een appartement met drie slaapkamers, dragende nummer "5",
gelegen boven appartement nummer 3

b) een appartement met drie slaapkamers, dragende nummer "6",
gelegen boven appartement nummer 4

4) een kelderverdieping met twee garages, twee kleine bergruim-
ten en een grote kruipruimte en een afzonderlijke inrit.

Opmerking : de kelderverdiepingen van beide gebouwen slui-
ten bij elkaar aan, doch zijn gescheiden van elkaar door een
volle muur zonder doorgang naar elkaar zoals blijkt uit de
aangehechte plannen.

B. Splitsing

De gebouwen bestaan enerzijds uit privatieve delen, kavels
genoemd, die exclusief eigendom zijn van hun eigenaars en an-
derzijds uit gemene delen waarvan het eigendomsrecht toebehoort
aan de mede-eigenaars naar rato van hun deel of kwotiteiten in
de gemene delen. De beschrijving ervan luidt als volgt :

a) de privatieve delen van het gebouw :

1) in de kelderverdieping :

* in de Residentie Sandy Lane : negen gesloten garageboxen met
afzonderlijke kantelpoort, genummerd "4", "3" en "6" tot en met
"12", acht kelders met deur, genummerd "1" tot en met "8",

* in de Residentie Sandy Beach : twee gesloten garageboxen met
afzonderlijke kantelpoort, genummerd "1" tot en met "2", twee
bergplaatsen en een grote kruipruimte

2) op het gelijkvloers :

* in de Residentie Sandy Lane :

- een appartement, getekend nummer "1" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, één slaapkamer met toegang tot de hall, terras

- een appartement, getekend nummer "2" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, twee slaapkamers met toegang tot de hall, terras

* in de Residentie Sandy Beach :

- een appartement, getekend nummer "1" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, bergplaats en drie slaapkamers met toegang tot de hall, terras

- een appartement, getekend nummer "2" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, drie slaapkamers en een bergplaats met toegang tot de hall, terras

3) op de eerste verdieping :

* in de Residentie Sandy Lane :

- een appartement, getekend nummer "3" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC en twee slaapkamers met toegang tot de hall, terras

- een appartement, getekend nummer "4" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC en twee slaapkamers met toegang tot de hall, terras

* in de Residentie Sandy Beach :

- een appartement, getekend nummer "3" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, drie slaapkamers en een bergplaats met toegang tot de hall, terras

- een appartement, getekend nummer "4" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, drie slaapkamers en een bergplaats met toegang tot de hall, terras

4) op de tweede verdieping :

* in de Residentie Sandy Lane :

- een appartement, getekend nummer "5" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, twee slaapkamers met toegang tot de hall, terras

- een appartement, getekend nummer "6" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, twee slaapkamers met toegang tot de hall, terras

* in de Residentie Sandy Beach :

- een appartement, getekend nummer "5" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, drie slaapkamers en een bergplaats met toegang tot de hall, terras

- een appartement, getekend nummer "6" met woonkamer, keuken, badkamer, inkom met WC, drie slaapkamers en een bergplaats met toegang tot de hall, terras

Opmerking : het volgende zal steeds als privaatief moeten beschouwd worden en als uitsluitend behorend bij de hierboven beschreven privaatieve delen van het gebouw : de inkomdeur tot elk privaatief, de ramen, de rolluiken, de vloer- en muurbekleding en versiering van de binnenmuren en zolderingen binnen elk

privatief, elke tussenmuur binnen een privatief, het sanitair, alle leidingen en apparatuur voor verlichting, electriciteit, water en gas, voor zover deze binnen een privatief zijn gelegen en het bedienen.

b) de gemeenschappelijke delen van het gebouw :

1) onderaards : bijvoorbeeld de funderingen, steunkolommen, keldergaten met afwerking, rioleringen met bijhorigheden, toegangswegen naar de privatieve kelders, de keldertrap, de kelder waarin de opmetingstoestellen zich bevinden voor de nutsvoorzieningen, alle leidingen van deze laatste, de huisvuilkelder, de vergaarbuizen, septische en sanitaire putten enzovoorts.

Eveneens de tellers voor gemeenschappelijke nutsvoorzieningen en de aera.

2) op het gelijkvloers : bijvoorbeeld de inkomdeur, de eerste inkomhall met bel-, parlofoon- en deuropenerbord, de brievenbussen, de tweede inkomhall met toegangsdeur(en), de muur en vloerbekleding, de aangebrachte versieringen, de verlichting en minuterie; de aera;

3) op elke verdieping : bijvoorbeeld de aangebrachte versieringen; de trapzalen met de trappen en overlopen, de aera's

4) op de dakverdieping : bijvoorbeeld de dakbekleding, de daklijsten, de verluchtingsmonden, de regenwaterafvoerbuizen, de televisieantenne en verhuisbalk(en), de lichtkoepel(s); de valtrap van de technische verdieping naar het dak,

5) over het volledig gebouw : bijvoorbeeld de steunmuren, de steunkolommen die binnenmuren dragen, de lucht-, vuilnis- en buizenkokers, de af- en toevoerbuizen van alle nutsvoorzieningen voor zover zij zich niet in een privatief bevinden, de nutstoestellen voor verbruik allerlei ten behoeve van de gemeenschappelijke delen, de voor- zij- en achtergevels met hun bekleding en versiering, de ruwbouw van de garages en het dak ervan, de trapzaal en de trap, de bekleding en bevloering, versiering en verlichting van alle gemeenschappelijke delen, de brandbeveiligingsuitrusting (toestellen en aanhorigheden);

6) de grond en de ondergrond, de tuin en de autostandplaatsen;

Opmerking : bovenstaande opsomming is zuiver aanwijzend en niet beperkend. Het principe geldt dat hetgeen één privatief uitsluitend dient, als privatief wordt beschouwd en hetgeen meerdere privatieven dient als gemeenschappelijk wordt beschouwd.

III. JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

De hierboven vastgezette privatieve en gemeenschappelijke delen zullen eigendom zijn of worden van de respektievelijke eigenaars als volgt :

a) de privatieven zullen de eigenaars toebehoren in uitsluitende eigendom;

b) de gemeenschappelijke delen zullen hieronder aandelen toegekend krijgen, die over alle privatieven volgens hun respektie-

velijke oppervlakte en waarde verdeeld zullen worden en deze laatste in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheit zullen toebehoren.

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrijgenden en rechthebbenden zullen onderstaande toekenning van aandelen moeten eerbiedigen, tenzij zij allen in een wijzigende basisakte een nieuwe spreiding der aandelen, samenstelling van de gemeenschappelijke delen of andere verandering onderschrijven.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen volgen steeds het privaatief waaraan zij zijn toegekend. Zij kunnen dus niet afzonderlijk vervreemd, bezwaard of behandeld worden. Deze kwotiteiten bepalen de bijdragen van iedere eigenaar in de gemene lasten van het gebouw of service-kosten, onder voorbehoud van hiernavolgende uitzonderingen.

A. Verdeling en toekenning van de delen

Aan de massa der gemeenschappelijke delen van ieder gebouw, daarbij de grond en de tuin inbegrepen, wordt het cijfer duizend toegekend, hetwelk bij de privaatieve delen gevoegd, als noemer zal fungeren.

Door de komparante wordt volgend cijfer, dat als teller zal fungeren, toegekend aan :

1. in de Residentie Sandy Lane :

- iedere der acht kelders krijgt vijf duizendsten toegewezen, of in totaal veertig duizendsten :	40
- de garages 3, 4, 6, 7, 8, 9 en 10 krijgen elk tweentwintig duizendsten toegewezen hetzij in totaal honderd vierenvijftig duizendsten :	154
- de garages 11 en 12 krijgen elk achtentwintig duizendsten toegewezen, hetzij in totaal zesenvijftig duizendsten :	56
- appartement nummer 1 krijgt honderd en tien duizendsten :	110
- appartementen nummers 2, 3, 4, 5 en 6 krijgen elk honderd achtentwintig duizendsten toegewezen of samen zes-honderd veertig duizendsten :	640
- totaal voor nazicht : duizend duizendsten :	1.000

2. in de Residentie Sandy Beach :

- de garages 1 en 2 krijgen elk achttien duizendsten toegewezen hetzij in totaal zesendertig duizendsten :	36
- de grote kruipruimte krijgt honderd tachtig duizendsten toegewezen :	180
- de twee kleine bergingen krijgen elk achttien duizendsten toegewezen of samen zesendertig duizendsten :	36
- appartementen nummers 1 en 2 krijgen elk honderd en twintig duizendsten toegewezen, hetzij in totaal tweehonderd veertig duizendsten :	240
- appartementen nummers 3, 4, 5 en 6 krijgen elk honderd zeventwintig duizendsten toegewezen of samen vijfhonderd en acht duizendsten :	508
- totaal voor nazicht : duizend duizendsten :	1.000

B. Wijzigingen

De komparante heeft het recht, tot aan de volledige verkoop van het gebouw, de binnenindeling ervan, zowel wat betreft de gemene delen als de private delen, te wijzigen, door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven, mits volgende beperkingen of voorwaarden :

- het aantal verdiepingen mag niet gewijzigd worden,
- de fraktie in de gemene delen, aanbedeeld aan een kavel, mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel gesplitst wordt in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels in één kavel worden samengevoegd,
- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven
- de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid en de esthetiek van het gebouw,
- ierdere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld bij notariële akte.

IV. DIVERSE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN

Alle volgende bepalingen en voorwaarden zijn afzonderlijk van toepassing op beide residenties.

1. Eigendom :

Elke eigenaar bezit, zonder andere beperkingen dan het reglement van mede-eigendom, de eigendom, het genot en vrij gebruik van wat zijn eigendom is. Hij kan erover beschikken, het bezwaren, verkopen of op een andere wijze vervreemden zoals éénieder.

A. Interne wijzigingen.

Het staat elke eigenaar vrij, onder toezicht van een architect en op zijn kosten, de interne verdeling van zijn kavel naar goeddunken te wijzigen. Dit zal evenwel geschieden op zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van eventuele verzakkingen, beschadigingen of andere ongevallen en/of ongemakken, die de gemene delen en de privé-lokaliteiten van de andere mede-eigenaars zouden kunnen overkomen of ondergaan.

De verantwoordelijkheid van de ingenieur geldt namelijk in geval van opening van grove binnenmuren of vloeren.

Voor het uitvoeren van dergelijke werken is de voorafgaandelijke toestemming vereist van de syndicus die hieromtrent verslag zal doen aan de algemene vergadering vooraleer tot de uitvoering van de werken over te gaan.

De werken moeten worden uitgevoerd door onbesproken aannemers. Het is verboden vloeren en zolderingen lasten te doen dragen waarop zij niet berekend zijn.

B. Onderverdeling - Splitsing.

Het is verboden een kavel onder te verdelen en een deel ervan af te staan, zelfs aan een mede-gerechtigde.

Samenvoeging van twee of meer kavels, gelegen op eenzelfde verdieping of boven elkaar liggend, en toebehorend aan eenzelf-

de eigenaar, is evenwel toegelaten, op voorwaarde dat de aangewende middelen om de onderlinge verbinding te verzekeren noch de duurzaamheid, noch de bestemming van de gemene delen in het gedrang brengen.

Samenvoeging van een deel van een kavel bij een andere kavel op dezelfde verdieping of boven elkaar is eveneens toegelaten.

Dit alles dient te geschieden onder toezicht van een architect, op kosten en verantwoordelijkheid van de belanghebbende.

Afwijkingen zijn steeds toegelaten ingevolge beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars, genomen met drie/vierden der stemmen.

2. Brandverzekering :

Alle eigenaars zullen samen, bij enige polis, de gebouwen afzonderlijk laten verzekeren tegen brand en andere risico's die het met zich meedraagt zoals ontploffing, blikseminslag, kortsluiting en verhaal van geburen.

De eerste polissen zullen afgesloten worden tussen komparante en een door haar aan te duiden verzekeringsmaatschappij.

Bij iedere overdracht van eigendom zullen de nieuwe eigenaars de bestaande polis moeten respekteren voor de nog te lopen duur.

3. Bijdrage in de gemene lasten :

In verhouding tot de aandelen toegekend aan zijn privaatief, zal elke eigenaar delen in de premie van bovenstaande verplichte verzekering, in alle lasten en kosten van onderhoud en van instandhouding van het gebouw en de kosten van latere eventuele wijzigende basisakte(n).

De eigenaar zal slechts bijdragen in de kosten aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of garagecomplex, waarvan zijn privaatief deel uitmaakt, dit alles volgens de verhouding van zijn aandeel in de gemene delen tot het geheel, behoudens voor wat volgende uitzonderingen betreft :

a) een privaatief zal alléén de kosten dragen van wijzigingen gebracht aan de gemene delen, wanneer het alléén daaruit voordelen haalt en de algemene vergadering der mede-eigenaars hiermede instemt.

b) de kosten van de scheidingsmuren tussen beide residenties, zullen gedragen worden door elke residentie voor de helft.

c) de onderhouds- en herstellingskosten, enkel dienstig voor de kelderverdieping, worden gedragen door de eigenaars van de garages en kelders, elk in verhouding tot hun aandeel in de totale kelderverdieping van ieder gebouw afzonderlijk.

Ten titel van voorbeeld :

- de eigenaar van een kelder in de residentie Sandy Lane zal voor vijf/tweehonderdvijftigsten bijdragen in de kosten van de garagepoort van de Residentie Sandy Lane

- de eigenaar van een garage in de residentie Sandy Beach zal voor achttien/tweehonderd tweeënvijftigsten bijdragen in de kosten van de garagepoort van de Residentie Sandy Beach.

Problemen aangaande de juiste uitsplitsing daarvan worden aan de appreciatie van de algemene vergadering overgelaten. Elke eigenaar zal zich zonder verhaal dienen te onderwerpen aan het besluit van de meerderheid.

4. Wijzigende basisakte

De medewerking aan een wijzigende basisakte is steeds kosteloos.

De basisakte kan slechts gewijzigd worden met éénparigheid van stemmen binnen elke Residentie, tenzij in deze akte andere meerderheden werden vermeld.

Het reglement van mede-eigendom en van inwendige orde kan gewijzigd worden door de algemene vergadering, met een meerderheid van drie/vierden der stemmen, tenzij andere meerderheden, vermeld in gemelde documenten.

5. Vanaf de voorlopige oplevering en zolang het kadastraal inkomen van elk privaatief niet is bepaald, zal elke eigenaar delen in de onroerende voorheffing ten laste van het gebouw in dezelfde verhouding als bepaald in bovenstaand punt 3.

6. Onderhavige akte vormt één geheel met alle stukken die eraan zullen gehecht blijven. Geen onderdeel ervan kan afzonderlijk worden beschouwd.

7. Stichting van erfdiensbaarheden.

a) elke eigenaar van een privaatief is ertoe gehouden doorgang te verlenen in gemeld privaatief voor het onderhoud en de herstellingen van de gemene delen, die enkel te bereiken zijn langs zijn privaatief;

b) het is verboden enige verandering aan te brengen of schilderwerken uit te voeren aan privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanop de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke ruimten, zoals onder meer aan de ramen en vensters, de beglaasde deuren, de vensterramen, de deuren die toegang verlenen tot de kavels over de gemeenschappelijke gangen en overlopen, de leuning, balkons enzovoorts.

De werken aan overige privaatieve elementen zijn toegelaten voor zover ze de duurzaamheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw niet aantasten;

c) bestemming : de privaatieve lokalen zijn enkel bestemd om residentieel bewoond te worden, met uitsluiting van eender welke winkel-, nijverheids- of handelsuitbating.

Het is toegelaten er zich te vestigen voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitzondering van leraar in muziek, turnen of dans, die lessen geeft in het privaatief.

Het is de eigenaars of gebruikers verboden in deze ruimten activiteiten uit te oefenen of te laten uitoefenen die hinderlijk zijn door stank, lawaai of andere oorzaak voor de appartementen op de verdiepingen of de omgeving, dit alles met het doel het residentieel karakter van het gebouw te verzekeren;

d) reclame : behoudens toelating van de algemene vergadering is het verboden ter hoogte van de verdiepingen van het gebouw reclame te maken, noch aan de vensters, noch aan de balkons, noch op buitendeuren en muren, gevels inbegrepen.

Enkel de aanplakking van affiches voor de verkoop of de verhuring van een kavel is toegelaten.

Aan de ingang deur van het gebouw en de betrokken kavel, op een plaats en volgens model aangenomen door de algemene vergadering, zal het toegelaten zijn een plaat aan te brengen met naam en beroep van de titularis.

e) met het oog op het toezicht op de gemene delen en om redenen van algemeen nut, heeft de syndicus de bevoegdheid toegang te nemen tot de privé-lokaliteiten, doch slechts in geval van onbetwiste hoogdringendheid en voor zover de bewoners zelf niet vooraf konden worden bereikt.

f) Luiken en zonneblinden : het is toegelaten blinden en andere beschermingsmiddelen aan de ramen te plaatsen; het model ervan moet worden goedgekeurd door de algemene vergadering. De eerste persoon die deze aanbrengt bepaalt het kleur; de overige personen moeten hetzelfde kleur volgen.

De rolluiken zullen steeds wit zijn.

De overgordijnen aan de ramen op de voorgevel dienen verplicht met wit gevoerd, zulks voor het harmonisch uitzicht van het gebouw.

g) het gebruiksrecht van de tuin wordt uitsluitend toegekend aan de bewoners van de appartementen op het gelijkvloers, binnen de grenzen en scheidingen, aangebracht door de komparante en palende aan het betrokken appartement (houten, stenen of andere afsluitingen op de lijnen, daartoe aangebracht volgens situering op bijgaande plannen).

Het onderhoud ervan zal geschieden door de zorgen van één enkele tuinman, aangeduid door de algemene vergadering.

De kosten van eerste aanleg zijn ten laste van de komparante; latere aanleg en onderhoud zijn ten laste van alle mede-eigenaars van appartementen, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van deze appartementen (dus onder aftrek van de gemene delen van de kelderverdieping).

h) het gebruiksrecht van de autostandplaatsen aan de straatzijde wordt uitsluitend toegekend aan de persoon, die door de komparante zal aangeduid worden in de verkoopakten die volgen op deze basisakte en op de rechtsopvolgers daarvan.

Dit gebruiksrecht zal steeds het privaatief volgen en niet afzonderlijk kunnen vervreemd.

De onderhoudskosten aan deze autostandplaatsen vallen ten laste van alle mede-eigenaars van appartementen in de Residentie, waaraan de autostandplaatsen verbonden zijn in dezelfde verhouding als deze hierboven beschreven onder letter g.

8. Taal : De officiële taal van deze basisakte, de verhoudingen tussen alle betrokken partijen en instanties en de notulen van de vergaderingen, is het Nederlands. Iedere mede-

eigenaar kan zich echter uitdrukken in één der andere landstalen.

Indien een franse vertaling van deze basisakte en haar bijlagen wordt gevraagd, zal dit geschieden op kosten van degene die erom verzoekt.

De vertalingen zijn louter inlichtend, zodat alleen de nederlandse teksten, eventueel overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, tegenover mede-eigenaars en derden kunnen ingeroepen worden, dit alles buiten de verantwoordelijkheid van de komparante of van de ondergetekende Notaris.

9. Statuut der terrassen :

De ruwbouw van de terrassen is gemeenschappelijk (dus herstellingskosten ten laste van de gemeenschap). Waar onder de privatieve delen hierboven sprake is van terrassen, wordt bedoeld de borstweringen, de bevloering en de verdere versieringen ervan (kosten uitsluitend voor de eigenaar van het betreffende appartement).

10. Vernietiging van het gebouw.

Het gebouw kan geheel of gedeeltelijk vernietigd worden. Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de gemeenschappelijke delen in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernietiging die drie/vierden van de waarde van het gebouw bereikt, de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een deskundige, aangeduid door de algemene vergadering, vastgesteld. De deskundige vergelijkt de waarde van het vernielde en deze van het onbeschadigde.

Hoe hoog de graad van de vernietiging ook is, zijn de eigenaars tot herbouw van het perceel verplicht.

De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen, tenzij de algemene vergadering van de eigenaars anders beslist met drie/vierden der stemmen.

De kosten van het herstel worden door de eigenaars bijgedragen, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschap.

De eigenaars verplichten zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de door het werkaannemingskontraakt gestelde voorwaarden.

Achterstallige sommen zullen een intrest opbrengen gelijk aan deze van de Nationale Bank van België, verhoogd met twee procent 's jaars, vrij van alle belastingen.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van ieders bijdrage te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren van de werken over te gaan.

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van herbouw te kwijten, kan hij ertoe worden gedwongen door zijn medegerechtigden, door alle rechtsmiddelen.

Voorts is hij verplicht ten voordele van de eigenaars die het verlangen, afstand te doen van al zijn rechten in het perceel.

Desgevallend wordt de afstandprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed, op verzoek van de meest gereede partij.

De algemene vergadering kan, bij meerderheid van drie/vierden, besluiten dat er niet tot herbouw wordt overgegaan.

In dat geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en eenieder behoudt zijn privaatieve zaken. De gemeenschappelijke zaken worden verdeeld, overeenkomstig het door de algemene vergadering bepaalde en de behaalde prijs wordt samen met de assurantiepenningen verdeeld over de eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke zaken.

11. Autostandplaatsen en garages.

De autostandplaatsen en garages mogen enkel dienen tot parking voor personenwagens, dus niet voor caravans, handels- of nijverheidsvoertuigen die groter zijn dan een personenwagen.

Het is verboden te parkeren op de inrit naar de autostandplaatsen en/of garages en op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.

Voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan het inrijdend voertuig.

De gebruikers moeten de aangeduide plaatsen en grenzen eerbiedigen.

De gemeenschap van mede-eigenaars kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de schade die aan de voertuigen mocht worden aangebracht.

Het is ten strengste verboden, waar zich de autostandplaatsen en/of garages bevinden :

- kinderen te laten spelen
- met fietsen, autopetten, snorfietsen, moto's enzovoorts te rijden
- te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevendende materialen met vrije vlam aan te steken
- bussen of tanks met benzine, olie of andere ontvlambare producten te bergen, die brand zouden kunnen veroorzaken
- huishoudelijke werkjes, zoals bijvoorbeeld het uitkloppen van tapijten, uit te voeren of te laten uitvoeren
- de autostandplaatsen of garages als stapelplaatsen van materialen te gebruiken.
- onnodig gebruik te maken van toeters, claxons of andere geluidmakende verwittigingstoestellen
- de personenwagens of moto's stationair te laten draaien
- een autostandplaats of garage om te vormen in een woongelegenheid en er personen te laten wonen.
- in de garageboxen apparaten te plaatsen, die gas, water of elektriciteit verbruiken, zonder voorafgaandelijke goedkeuring van de algemene vergadering en zonder daartoe afzonderlijke leidingen en tellers te plaatsen op eigen risico en kosten.

V. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Hierbij zal aangehecht blijven een bundel van voorschriften en voorwaarden, dat werd opgesteld om de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen; de betrekkingen onder mede-eigenaars te regelen; de wijze van beheer, gebruik en bewoning te bepalen; betwistingen of moeilijkheden onder mede-eigenaars te vermijden en het aandeel van ieder in de gemeenschappelijke uitgaven.

Dit bundel verbindt onherroepelijk elke (mede-)eigenaar, rechtverkrijgende of rechthebbende, huurder of gebruiker van een privaatief. Elke overdracht van rechten stelt de nieuwe eigenaar onmiddellijk in de plaats van de vroegere.

VI. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

De komparante legt vervolgens een reglement van inwendige orde voor dat zal gehecht blijven aan huidige akte en zonder uitzondering van toepassing zal zijn op alle bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars, hetzij huurders, hetzij toevallige gebruikers.

Dit reglement heeft voor doel de rust, orde en zindelijkheid in het gebouw te verzekeren.

VII. VERBINTENIS VAN DE KOPERS.

De kopers en de huurders van iedere kavel zullen zich ertoe verbinden zich te onderwerpen aan voornoemde basisakte en haar bijlagen zo voor zichzelf als voor hun erfgenamen, rechtsopvolgers of rechthebbenden.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of vestiging van genot zullen de uitdrukkelijke bepaling dienen in te houden dat de belanghebbenden kennis hebben van de basisakte en haar bijlagen en dat zij van rechtswege in de plaats gesteld zijn in de rechten en plichten die rusten op hun voorganger krachtens deze basisakte en haar bijlagen.

Ingeval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook van een privaatieve kavel blijft de vervreemder gehouden zijn aandeel in de gemene kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht aan de syndicus.

Deze kennisgeving moet volgende inlichtingen bevatten : naam en adres van de notaris die de akte verleden heeft, datum van de akte, volledige identiteit van de nieuwe eigenaar(s), datum waarop de kosten aan te rekenen zijn aan de nieuwe eigenaar(s) volgens de akte van vervreemding.

VIII. SYNDICUS - BENOEMING

De funktie van syndicus zal worden uitgeoefend door een persoon of vennootschap, aan te stellen door de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

IX. NIET-VERKOCHTE PRIVATIEVEN

De komparante komt niet tussen in de kosten van de gemene delen van de niet-verkochte privaatieven, behalve voor wat betreft haar aandeel in de kosten van de verzekering en onder voorwaarde dat deze privaatieven niet gebruikt noch verhuurd worden.

X. KOSTEN

De kosten van deze akte en haar bijlagen zullen worden gedragen door de kopers van de respektievelijke appartementen, garages en kelders, naar evenredigheid van hun respektievelijke aandelen in de gemene delen. De helft van de kosten ten laste zijnde van de Residentie Sandy Lane, de andere helft ten laste van de Residentie Sandy Beach.

Bevestiging van identiteit.

Ondergetekende Notaris bevestigt de juistheid van de vennootschapsidentiteit van de komparante.

XI. VOLMACHT TOT VERKOOP

Komparante verklaart aan te stellen als haar bijzondere lasthebbers :

1. De Heer Patrick Danneels, kandidaat-notaris, wonende te Gent (Sint-Amandsberg), August Van Geertstraat 82

2. De Heer Philippe Coevoet, bediende, wonende te Brugge, Pater Damiaanstraat 17

3. De Heer Gilbert Van Cauwenberghe, bediende, wonende te Brugge, Karel de Stoutelaan 119 bus 5,

die ieder afzonderlijk kunnen handelen, om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen :

Te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privaatieve delen in het in oprichting zijnde gebouw, evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop het gebouw wordt opgetrokken.

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;

De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen, koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;

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, inbeslag-nemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaar-

den, lasten en bedingen of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de koper die zijn verbintenissen niet is nagekomen, vernietiging van de verkoop, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

Ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

XII. WOONSTKEUZE

Iedere latere eigenaar wordt vermoed woonplaats te kiezen in het gebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

XIII. VERKOOPSVOORWAARDEN

De verkopen uit deze op te richten gebouwen worden onderworpen aan volgende voorwaarden, die van kracht zullen zijn als waren zij in de koopakte vervat :

1. Afwerking

Het verkochte goed zal door de verkoopster of haar aangeselde worden opgericht en afgewerkt onder de voorwaarden en bedingen, vermeld in de basisakte en de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks afgesloten. De kopers ontslaan te Notaris ervan deze in de koopakte te herhalen.

Het verkochte goed wordt verkocht in zijn toekomstige staat van afwerking, volgens de nauwkeurige plannen en bestekken van de architect van het gebouw. De verkoopster verbindt er zich toe het verkochte goed te leveren, behoudens overmacht, uiterlijk op dertig juni negentienhonderd éénnegentig, voor wat betreft de Residentie Sandy Lane en éénendertig december daarna, voor wat betreft de Residentie Sandy Beach.

Bij gebrek aan aflevering binnen de gestelde termijn zal aan de kopers een schadevergoeding toekomen van tweeduizend frank per dag, vanaf de ingebrekestelling bij deurwaardersexploot of aangetekende brief.

Het verkochte goed wordt verkocht met alle voor- en nadelige erfdiensbaarheden.

Door de verkoping gaan de rechten van de verkoopster op de grond en de bestaande opstallen betreffende het in aanbouw zijnde goed dadelijk over op de kopers.

De eigendomsoverdracht van de nog te bouwen opstallen geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw

worden geplaatst of verwerkt.

De kopers bekomen het genot of vrij gebruik vanaf de voorlopige oplevering.

A. Werken in méér of min :

Alle in de aan de kopers overhandigde "Korte Technische Omschrijving" opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet werden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen.

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

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in voormelde "omschrijving", dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkoopster dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkoopster oordeelt dat zij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens de wijzigingen aan te brengen zal dit document voor akkoord moeten ondertekend zijn door de kopers.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum uitgesteld worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze bijkomende werken.

B. Oplevering :

De oplevering zal geschieden als volgt :

1. de privatieve delen :

Zodra de privatieve gedeelten van een kavel afgewerkt zijn (ongeacht kleine herstellingswerken en aanpassingen) nodigt de verkoopster de kopers uit om tot voorlopige oplevering van de privatieve delen over te gaan. Het proces-verbaal van oplevering wordt door beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard zijn, omdat zij niet of niet goed uitgevoerd zijn.

Na ondertekening van dit proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken, zal de oplevering van het privaatief geschieden door overhandiging van de sleutels.

Als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering worden beschouwd :

- het in gebruik of in bezit nemen van het privaatief, zoals onder meer door het ophalen van de sleutels, het aanbrengen van meubels, het uitvoeren van versieringswerken;
- het feit dat de kopers niet op de gestelde datum van oplevering gekomen zijn.

De voorlopige oplevering heeft niet alléén tot doel het einde van de werken vast te stellen, maar zij dekt tevens de gebreken die op dat ogenblik zichtbaar zijn; de waarborgtermijnen, hierin begrepen deze voorzien door artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, beginnen te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

Indien de kopers weigeren tot de oplevering over te gaan maken zij de reden van deze weigering kenbaar aan de verkoopster door middel van een aangetekende brief, binnen de vijf dagen na de uitnodiging tot de voorlopige oplevering.

Kleine werken, die nog dienen uitgevoerd te worden, en bijwerken die eventueel nodig zijn aan de buitenschildering, de plafonnage, de bevloering enzovoorts, zijn geen beletsel voor de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering geschiedt automatisch en stilzwijgend door verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, indien de kopers niet binnen het jaar en bij aangetekende brief hun opmerkingen aan de verkoopster hebben laten kennen. Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

Betwistingen omtrent de aanvaarding worden onderworpen aan een deskundige, in gemeen overleg tussen partijen aangesteld, of bij gebrek aan akkoord daaromtrent aan een deskundige, aangesteld door de Heer Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg, bevoegd voor de ligging van het goed. Deze deskundige oordeelt souverain en zonder dat zijkn oordeel vatbaar is voor beroep, binnen een termijn van dertig dagen vanaf zijn aanstelling. De kosten en lonen van de deskundige worden gedragen door beide partijen, elk voor de helft.

2. De gemene delen :

Vanaf de ingebruikname van het eerste privaatief moeten de mede-eigenaars overgaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen die afgewerkt zijn.

De ingebruikneming van een privaatief geldt als stilzwijgende voorlopige oplevering van de gemene delen.

De voorlopige oplevering van de gemene delen waarvoor eventueel voorbehoud werd geformuleerd bij de voorlopige oplevering van de privatieven zal, op verzoek van de bouwheer, op dezelfde wijze geschieden als voor de voorlopige oplevering van de privatieven.

De definitieve oplevering van de gemene delen zal stilzwijgend en automatisch gebeuren nadat alle in het proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesomde voorbehouden hersteld zijn en dit één jaar na de voorlopige oplevering.

3. De tienjaarlijkse aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

4. De kadastrale gegevens geven enkel niet-gewaarborgde inlichtingen. Elk verschil tussen de hogervermelde oppervlakte en de werkelijke oppervlakte blijft in het voordeel of nadeel van de kopers, zonder verhaal tegen de verkoopster, ook al draagt dit verschil méér dan één/twintigste.

5. Alle kosten, rechten en erelonen, verschuldigd uit hoofde van deze akte, zijn ten laste van de kopers, evenals de belasting over de toegevoegde waarde en de deelname in de kosten van de basisakte.

6. Verbod tot vervreemden en hypothekeken

Vóór de voorlopige oplevering en zolang de totale prijs, kosten en lasten niet betaald zijn, zullen de kopers het gekochte goed niet mogen vervreemden zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verkoopster.

Indien de kopers voor de betaling van de koopprijs en aanhorigheden het goed wensen te hypothekeken, dienen zij daartoe de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verkoopster te krijgen. Toestemming zal slechts worden verleend in zover de hypotheekmaatschappij er zich toe verbindt het provendu van de lening bij voorrang aan te wenden voor de betaling van de koopprijs.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoop en bij niet-naleving ervan door de kopers, zal de verkoopster de ontbinding van de verkoop kunnen vragen, onafgezien van haar recht op schadevergoeding en intresten.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Brugge,

En na lezing heeft de komparante, vertegenwoordigd zoals gemeld, getekend met Mij, Notaris.

(getekend : L. De Bruyne - Ch. De Vos, Notaris)

Geregistreerd elf bladen negen verzendingen te Brugge 2 op 14 november 1990, boek 169 blad 31 vak 19 Ontvangen zeventienhonderd vijftig (750) frank De Ontvanger (getekend) DE MOOR L.

VERKAVELINGSVERGUNNING

VERKAVELINGSREGISTER Nr.: V11/1990 Def. nr. Stedebouw:

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M/ Bvba. DE BRUYNE L. & C. Zwaluwenlaan 25 MIDDELKERKE met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen ~~te~~ de Broquevillelaan, in 4 loten kadastraal bekend sectie D , nr 557 h21

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 30.07.90.

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

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

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

~~(1) Gelet op de beslissing van van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op niet redenen omkleed voorstel van van het college afwijking van bedoeld bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan (3);~~

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van 28.08.79. goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) en/of de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en) en/of de gemeentelijke bouwverordening,

~~(1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat: (1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen; de troncwijziging de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen;~~

~~(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6);~~

BESLUIT: met éénparigheid van stemmen.

ARTIKEL 1. -- De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M/ Bvba. DE BRUYNE L. & C.

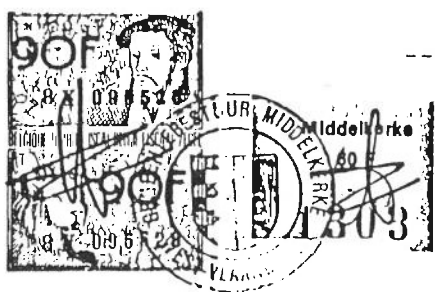
Die ertoe gzhouden is

1° Vooraleer installaties en leidingen worden geplaatst die verband houden met bij rioolnet, de water-, gas-, electriciteits- en L.V. distributievoorziening dienen de nodige inlichtingen ingewonnen bij de gemeentelijke bedrijven of intercommunale verenigingen waarbij de gemeente is aangesloten.

Aanpassingen aan de bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen welke een gevolg zijn van de verkavelingsvergunning vallen ten laste van de vergunningsverkrijger.

De richtlijnen en aanpassingen opgelegd door deze diensten dienen strikt gevolgd te worden.

Grondplannen, bladen, tekeningen, etc.
in Brugge 2 14 NOVEMBER 1990
Boek 27 blad 10 vak 16
Origineel
De Omvang: ZEVENHONDERDVIJFTIG frank (750 fr.)
DE MOOR L.



"NE VARIETUR"

ART. 3. — Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht, dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

De 31.07.90.

VANWEGE HET COLLEGE:

De secretaris, WND

IND. INGENIEUR
O. PLYSER

De burgemeester,

J. DESSEYN

Voetnota's zie keerzijde.

3-91-101-USA

WETSBEPALINGEN

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

Artikel 46. — Wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is, een door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, wordt een afschrift van de vergunning samen met het dossier gezonden aan de gemachtigde ambtenaar, die nagaat of de vergunning overeenstemt met het bijzonder plan van aanleg, met de algemene verordeningen genomen ter uitvoering van de artikelen 58 en 59 van deze wet, van de wetgeving op de grote wegen en van artikel 10 van de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen alsmede met de door de Koning krachtens artikel 6 van die wet goedgekeurde perceelplannen.

(.....)

In geval van niet-overeenstemming schorst de gemachtigde ambtenaar de beslissing van het college en geeft daarvan aan het college en aan de aanvrager kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens een bouwvergunning schorsen wanneer hij van oordeel is dat de overeenkomstig de bouwvergunning of het bijbehorende dossier geplande werken een goede plaatselijke ordening in gevaar kunnen brengen, zodra de Koning heeft besloten tot de herziening van het bijzonder plan of het opmaken van een bijzonder plan strekkende tot de herziening of de vernietiging van de verkavelingsvergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan ook een bouwvergunning schorsen die, hoewel steunende op een bijzonder plan van aanleg of op een verkavelingsvergunning, onverenigbaar is met de voorschriften van een ontwerp van streek- of gewestplan dat bindende kracht heeft gekregen.

Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing, zo nodig, door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven.

Wordt een vergunning gewelgerd of vernietigd om de in het vierde en vijfde lid bedoelde redenen, dan vervalt de welgering of de vernietiging:

- indien het bijzonder plan van aanleg geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vierde lid bedoelde koninklijk besluit waarbij tot de herziening of het opmaken van het plan is besloten.
- indien het streek- of gewestplan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vijfde lid bedoelde ministerieel besluit.

Over de oorspronkelijke aanvraag wordt, op verzoek van de aanvrager, een nieuwe beslissing genomen, die bij welgering niet meer op de genoemde reden gegrond mag zijn.

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

Artikel 57. — § 1. De artikelen 45, 46, 48, 53, 54 en 55 zijn mede van toepassing op de verkavelingsvergunning. De in artikel 54 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Is de verkaveling langs een rijks- of provincieweg gelegen, dan ontwerpt het college de aanvraag aan het advies van het betrokken bestuur, en gedraagt zich naar dat advies.

Het college kan de vergunningsaanvraag voor advies voorleggen aan de commissie van advies.

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

Artikel 57. — § 4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuur voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

Art. 57. — § 6. Vóór de vervreemding, verhuur voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van de stukken grond, en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven.

De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven; zij moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overgeschreven zoals in het vorige lid is bepaald.

Artikel 57. — § 7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.

Artikel 57bis. — § 4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de eerste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

Provincie West-Vlaanderen

Formulier B

Gemeente Middelkerke

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Aanvraag Nr 322/1990

op 16 oktober 1990

Dossiernr. Stedebouw

Aanwezig: J. DESSEYN, Burgemeester-Voorzitter;
F. VERLINDE, L. VERMANDER en L. DEDECKER, Schepenen;
en O. PYLYSER, Secretaris wnd.

BOUWVERGUNNING B

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door Bvba. DE BRUYNE L. & C. Zwaluwenlaan 25 Middelkerke

met betrekking tot een perceel gelegen De Broquevillelaan 12 A/B , 14 A/B ,
en strekkende tot het bouwen villa-appartement

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 21.09.90.

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

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

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

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 28.08.79.

goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet;

(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op 31.07.90. vergunning verleend is; dat deze vergunning niet verval-
len is;

(1) (2) Gelet op de beoelening van
omkleed voorstel van

van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen
van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld

(1) plan van aanleg

(1) verkavelingsplan;

(1) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is;

(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

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

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

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

Besluit: met éénparigheid van stemmen.

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan **Byba. DE BRUYNE L. & C.** die ertoe gehouden is de adviezen na te leven verstrekt door:

- a) ~~het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Wegen te Brugge;~~
- b) ~~het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Dienst van de kust te Oostende.~~

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen **de Broquevillelaan 12 A/B**
bekend bij het kadaster, **3** afd. sectie **D** nr **557 h21** **14 A/B**
en strekkende tot **het bouwen villa-appartement**

~~Art. 2. (4) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven. De werken dienen zich te beperken tot het goedkeurde en conform uitgevoerd worden.~~

BOUWKONTROLE VOLGT.

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

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

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

Art. 6. - Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (artikelen 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementeringen voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg. Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning daarvoor niet.

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

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

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

a) taks op het bouwen en herbouwen: **Fr. 157,-**

b) belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen (~~deze bewaargelag mag evenwel vervangen worden door een onherroepelijke bankwaarborg~~):

c/ waarborg openbaar domein: **25.000 fr**

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

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd:

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

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

Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabine te dienen zodra het totale verelste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de Intercommunale voor elektriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.

Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.

Wetsbepalingen

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

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

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

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

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

Namens het College :

De Secretaris, wvd.
(get.)

O. PYLYSER

De Burgemeester,
(get.)

J. DESSEYN

"NE VARIETUR"

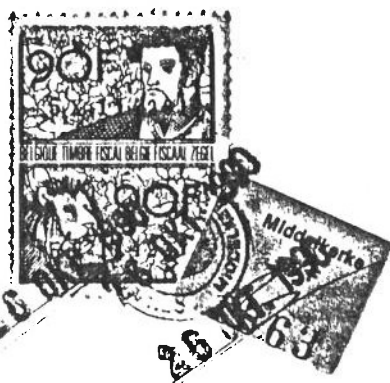
Voor eensluidend uittreksel :
De Secretaris, wvd.

O. PYLYSER
e.a. Ind. Ingenieur

De Burgemeester

J. DESSEYN

Geregistreerd *in* bladen *geen* verzendingen
te Brugge 2 14 NOVEMBER 1990
Boek 27 blad 10 vak 16
Ontvangen ZEVENHONDERDVIJFTIG frank (750 fr.)
De Ontvanger, DE MOOR L.



- (1) Het niet van toepassing zijnde lid of zinsdeel doorhalen.
- (2) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970 mogen afwijkingen enkel worden toegestaan, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.
- (3) Doorhalen indien er geen bestaat.
- (4) Eventueel invoegen enkel in de gevallen, omschreven in artikel 44, § 3, van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk I. Uiteenzetting

Artikel 1

Het huidige reglement bepaalt de wederzijdse rechten en de verplichtingen van alle fysische of rechtspersonen die nu reeds welkdanig deel van het gebouw bezitten of later zullen bezitten.

Dit reglement geldt als wet voor alle medeëigenaars en het zal niet kunnen gewijzigd worden dan in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 2

De rechten en verplichtingen van al de medeëigenaars omvatten de rechten en verplichtingen betreffende het onroerend eigendomsrecht zelf en waaraan geen enkel verandering mag aangebracht worden indien het niet gebeurt met de toestemming en de medewerking van 3/4 van de medeëigenaars.

De gebeurlijke wijzigingen van die aard kunnen slechts omschreven worden door notariële akte derwijze dat ze kunnen overgeschreven worden op het bureel der hypotheek en zodoende kunnen gelden tegenover derden als tegenover de medeëigenaars.

Artikel 3

Het geheel van het gebouw waarop het tegenwoordig reglement betrekking heeft bestaat uit :

een eigendom, te weten een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, zoals beschreven in de basisakte waaraan dit reglement is gehecht.

Artikel 4

De eigendom zal bestaan uit eventueel een keldering, gelijkvloers en verdiepingen volgens beschrijving in de basisakte waaraan dit reglement gehecht is.

Artikel 5

De eigendomsrechten van ieder bezitter van welkdanig deel van de eigendom zijn samengesteld uit een privaat gedeelte en uit een gemeenschappelijk gedeelte. Beide gedeelten vormen één geheel en zijn niet meer deelbaar in deze zin dat de beschikking over het privé-gedeelte automatisch de beschikking over het gemeenschappelijk gedeelte impliceert.

Indien het privé-gedeelte wordt vervreemd dan draagt men ipso facto het gemeenschappelijk gedeelte over.

Een hypotheek op het privaat gedeelte heeft eveneens betrekking op het overeenstemmend gedeelte in de onverdeeldeheid.

Artikel 6

De oppervlakte en de samenstelling van elk privé-gedeelte zijn aangeduid op het bijgevoegd plan dat ter studie van de notaris zal gedeponereerd worden samen met één exemplaar van huidig reglement.

Artikel 7

De eigenaar van een privé-gedeelte mag, onder voorbehoud van de hierna beschreven beperkingen, over heel de ruimte beschikken in de hoogte, breedte en lengte van zijn appartement.

Hij is eigenaar van al wat zich in deze ruimte bevindt, inbegrepen de inkomdeur met al zijn benodigdheden, de plafonds, de houten en stenen vloeren, en ook van de kelder die er van afhangt, van de balken, de welfsels van alle aard onder de vloeren van het appartement, de vensters, de ruiten, de rolluiken, al de binnenleidingen door welke meters ook bediend, de muren die de kamers scheiden, de gangen, de scheidsmuren die het geheel of de kelders omlijnen, alsook de binnenoppervlakte van de andere muren.

Artikel 8

Hij is eveneens eigenaar van de schouwpijpen en van alle andere buizen die door zijn eigendom gaan, doch die dienstig zijn voor het appartement onder of boven het zijne gelegen.

Nochtans bestaat dit recht van eigendom slechts met de verplichting aan de andere medeëigenaars, voor wie deze pijpen en buizen bestemd zijn, de toelating te verlenen om er alle onderhoudswerken aan te verrichten, ze te laten vervangen of herstellen en dit zonder dat de medeëigenaar, wiens eigendom ze doorlopen, recht heeft er vergoeding voor te vorderen.

De medeëigenaar in wiens appartement zulke schouwpijpen en buizen doorlopen mag niets ondernemen dat schade aan de constructie zou kunnen berokkenen, of het gebruik ervan.

Voor appartementen waar een gemetst schouwlichaam gebouwd is, mag elke eigenaar alleen zijn afzonderlijke rookpijp benuttigen en nooit rechtstreeks aansluiten op de moederpijp.

Vooraf bij het inrichten van open haarden zal er op gewaakt worden deze haard niet aan te sluiten op de moederpijp.

Artikel 9

Elke eigenaar is, samen met zijn privaat gedeelte, ook eigenaar van een gemeenschappelijk gedeelte zonder dat het ene van het andere mag gescheiden worden.

Dit gemeenschappelijk gedeelte omvat :

— een onverdeeld aandeel in de grond waarop het gebouw gebouwd is of zal worden, zelfs al begrijpt dit ook een koer, tuin of andere bijhorigheden.

Het is wel begrepen dat indien de tuinen of binnenkoeren slechts toegang hebben tot één enkel appartement, de eigenaars van de bovenverdiepingen er nooit gebruik van kunnen maken.

Deze tuinen of koeren blijven integendeel ten dienste van dit enkele appartement met dien verstande dat de eigenaar ervan de plicht heeft het te onderhouden op zijn kosten.

— een onverdeeld aandeel in al de delen welke niet exclusief voor het gebruik van één enkele eigenaar bestemd zijn, nl. : de voetpaden, de funderingen, de binnen- en buitenmuren, de voor- en achtergevel, de trappen, de liften, de diensttrap, de woning van de huisbewaarder, de stookkamer met zijn inhoud en bijhorigheden, het lokaal voor de meters, de vuilniskamer, de grote ingang met inkomdeur, de bordessen.

Het betreft kortom alle elementen die voor de gemeenschap van medeëigenaars als zodanig dienstig zijn.

Artikel 10

De aandelen die de eigenaar bezit in het onverdeeld gedeelte zijn berekend volgens de relatieve waarde van de appartementen (of: volgens de nuttige oppervlakte, de bezonning en het uitzicht, de handelsdrukke, de fysische aard van het privé-gedeelte).

De berekening van de aandelen wordt als juist aangenomen door alle huidige of toekomstige eigenaars.

Wijzigingen zijn bijgevolg niet mogelijk, behalve andersluidende beslissing van de algemene vergadering die 3/4 van de medeëigenaars vertegenwoordigt en na advies van een gerechtsdeskundige.

Artikel 11

De eigenaars hebben het genot van hun eigendom en mogen erover beschikken, hem met hypotheek- of met andere zakelijke rechten bezwaren. Niettemin is formeel verboden :

— de aard van gebruik van het gebouw, of een deel ervan, te wijzigen. Daar het gebouw enkel en alleen bestemd is voor bewoning dient deze bestemming behouden te blijven.

Het drijven van een handel of het uitoefenen van een vrij beroep in één der privé-gedeelten is evenwel toegelaten in zoverre dit strookt met de standing van het gebouw ;

— de constructie of het uitzicht van de gemeenschappelijke delen te veranderen, zelfs al brengt dit verbetering aan het gebouw mede ;

— de private gedeelten derwijze te wijzigen of in te richten dat daardoor schade aan andere medeëigenaars wordt veroorzaakt, met name werken die de sterkte van het gebouw zouden verminderen, het bouwkundig karakter zouden veranderen ;

- wijzigingen aan te brengen aan de schikking, de vorm of de schildering van de inkomdeur van het appartement, de ramen, vensters, rolluiken of balkons ervan;
- enig werk aan de ruwbouw van het gebouw uit te voeren;
- de private eigendom te splitsen in meerdere delen;
- de private eigendom derwijze te schikken dat het aan meerdere huurders wordt verhuurd;
- de private eigendom te verhuren of te laten gebruiken door personen die door hun levensstijl de standing van het gebouw zouden wijzigen, of die onderhavig reglement zouden schenden;
- aan de vensters, balkons of gelijk welk andere buitengedeelte van het gebouw aanplakbiljetten of reclame-aankondigen van welke aard ook te plaatsen. Het plaatsen van een naambord van maximaal 5 op 15 cm is toegelaten;
- in het gebouw welkdanige activiteit te ontwikkelen die van aard is ongezonde of slechte geuren te verspreiden, of die aanleiding geven tot luidruchtigheid;

Artikel 12

Iedere overtreding van voornoemde bepalingen brengt voor de eigenaar de verplichting mede van alles in de voorgaande toestand te herstellen binnen de veertien dagen na aanmaning door de syndicus, en bij gebreke zulks te doen wordt de syndicus van rechtswege gemachtigd op kosten van de nalatige eigenaar alles in de vorige toestand te herstellen of te laten herstellen.

Hoofdstuk II. Bestuur van het gebouw

Het gebouw wordt bestuurd op drie niveaus:

1. De algemene vergadering van medeëigenaars
2. De raad van commissarissen
3. De syndicus of zaakvoerder

Afdeling 1. De Algemene Vergadering

Artikel 13

Al diegenen die eigenaar zijn van een gedeelte van het gebouw vormen samen de algemene vergadering.

Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigen zal op de algemene vergadering. Bij gebreke aan mandataris zijn deze medeëigenaars niet regelmatig vertegenwoordigd en zal beslist worden zonder hun deelname.

Artikel 14

Alle medeëigenaars nemen de formele verbintenis op zich de beslissingen van de algemene vergadering strikt na te leven.

De beslissingen van de algemene vergadering verbinden eveneens alle toekomstige medeëigenaars, alsmede de huurders van gedeelten van het gebouw.

Artikel 15

De oproepingen voor de algemene vergadering worden per gewone brief verstuurd. Deze brieven dienen verzonden tenminste tien dagen voor de dag van de vergadering.

De oproeping voorziet eveneens opgave van de dagorde.

Artikel 16

De algemene vergadering komt verplichtend éénmaal per jaar samen. Plaats, dag en uur worden door de syndicus aangeduid, met dien verstande dat nooit in de maanden juli of augustus vergaderd wordt.

Buiten deze jaarlijkse algemene vergadering kan de syndicus of tenminste drie medeëigenaars een buitengewone algemene vergadering vorderen, met naleving van de formaliteiten hiervan vermeld.

Artikel 17

Indien de syndicus geen gevolg zou geven aan het verzoek van drie of meer medeëigenaars om een buitengewone algemene vergadering te beleggen dan mogen laatstgenoemden zich rechtstreeks wenden tot de andere medeëigenaars teneinde, mits naleving van de aangehaalde formaliteiten, zelf een buitengewone algemene vergadering te beleggen, zelfs zonder tussenkomst van de syndicus.

Artikel 18

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de syndicus, en bij gebreke hiervan door de oudste van de aanwezige eigenaars, of door een eigenaar voorgedragen door de aanwezige medeëigenaars.

De voorzitter van de vergadering laat zich bijstaan door een stemopnemer.

Artikel 19

De voorzitter vergewist er zich van of tenminste een derde van de aandelen in medeïgendom aanwezig of vertegenwoordigd zijn opdat de vergadering rechtsgeldig kan beslissen.

Indien het vereiste aantal niet is bereikt wordt een nieuwe algemene vergadering belegd minstens vijftien en hoogstens dertig dagen na de eerste algemene vergadering. De nieuwe vergadering kan dan beslissen zonder het vereiste van quorum.

Artikel 20

Elke medeïgenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemeenschap.

De algemene vergadering van medeïgenars beslist over alle agendapunten met een gewone meerderheid van aanwezige of vertegenwoordigde aandelen d.w.z. de helft plus één, behalve wanneer het reglement van medeïgendom voorzien heeft in bijzondere meerderheden.

Artikel 21

De algemene vergadering is geroepen zich uit te spreken nopens de rechten en verplichtingen die het onroerend goed betreft. De gewone bevoegdheid omvat het bestuur, het onderhoud en de instandhouding van het gebouw zoals: aanstelling syndicus, commissarissen en mede-beheerder, toezicht op deze bestuursorganen en ontlasting van deze personen na het verloop van de jaarlijkse zaakvoering, het gelasten van onderhoudswerken allerhande, het sluiten of voortzetten van onderhoudskontrakten en het toezicht over de financiën.

Artikel 22

Aan de algemene vergadering komen ook een aantal bijzondere bijvoegdheden toe, zoals:

- a. Het veranderen van de samenstelling van de aandelen der gemeenschap (Artikel 10);
- b. Het ontslaan van individuele medeïgenars van verbodsbepalingen voorzien door het reglement van medeïgendom (Artikel 11);
- c. Het interpreteren of aanvullen van het reglement van medeïgendom;
- d. Het heropbouwen van het onroerend goed ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling.

Alle voornoemde beslissingen dienen genomen met een meerderheid van 3/4 der aanwezige of vertegenwoordigde eigenars.

Artikel 23

De algemene vergadering kan alleen beslissingen nemen over punten die op de dagorde vermeld staan.

Indien door de aanwezige medeïgenars andere kwesties worden voorgelegd kan de vergadering daarover alleen adviseren, doch geen bindende beslissingen nemen.

Artikel 24

De algemene vergadering kan tenslotte aan de syndicus de bevoegdheid verlenen om voor rekening van de gemeenschap rechtsvervolgingen van welke aard ook m.b.t. het gebouw in te stellen.

De beslissing van de algemene vergadering terzake geldt als konventionele lastgeving.

Artikel 25

Het geheel van beraadslagingen van de algemene vergadering wordt opgenomen in een verslagschrift of proces-verbaal. Dit verslagschrift wordt ondertekend door de voorzitter van de vergadering en/of de syndicus alsmede de stemopnemer. Aan het verslag worden eveneens de volmachten gehecht van de vertegenwoordigde medeïgenars alsmede de lijst van aanwezige eigenars.

Het verslag wordt bewaard door de syndicus of een door de vergadering aan te duiden persoon.

De verslagen worden gedurende tenminste 15 jaar bijgehouden.

Afdeling 2. De Raad van Commissarissen

Artikel 26

De beslissingen van de algemene vergadering worden uitgevoerd door de syndicus onder toezicht van een raad van commissarissen.

Dit college is samengesteld uit twee tot vijf personen, aangeduid door de medeëigenaars, en zulks voor een mandaat van één jaar.

Het mandaat van de commissarissen kan door een volgende algemene vergadering verlengd worden.

De algemene vergadering bepaalt een eventuele vergoeding.

Artikel 27

De raad van commissarissen heeft als opdracht het verloop te volgen van de gevolgen die de syndicus aan de beslissingen van de algemene vergadering geeft. Op elk ogenblik mogen richtlijnen aan de syndicus worden verstrekt.

Artikel 28

De raad geeft verder zijn visum voor alle uitgaven door de syndicus gedaan. De raad verleent dit visum na zowel de opportuniteit als de realiteit ervan te hebben gecontroleerd.

Artikel 29

De raad mag ook in onvoorziene gevallen nieuwe kleine uitgaven, werken of aankopen aan de syndicus opdragen voor zover ze de goede werking van het gebouw ten goede komen en in zoverre ze het bedrag van tienduizend frank niet overschrijden.

Artikel 30

Bij de volgende algemene vergadering brengt de raad verslag uit zowel over het mandaat, volbracht door de syndicus, als over het eigen gevoerde beleid.

Afdeling 3. De syndicus

Artikel 31

Het bestuur over het gebouw wordt toevertrouwd aan de syndicus die wordt aangesteld door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus is bezoldigd en de algemene vergadering legt de bezoldiging vast.

De aanstelling van syndicus geldt voor een periode van x-aantal jaren. Aan de benoeming kan een einde worden gesteld mits opzegging van zes maand voor het verstrijken van de periode. Bij gebreke aan opzegging wordt de aanstelling verlengd met telkens één jaar.

De aanstelling is anderzijds zonder opzegging verbreekbaar ingeval van grove fouten vanwege de syndicus.

Artikel 32

De syndicus neemt als een zaakvoerder het bestuur waar over het gebouw met betrekking tot:

- het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen ;
- de dringende herstellingen aan de private delen wanneer de eigenaar zelf het onderhoud verwaarloost en zulks nadeel kan toebrengen aan het gebouw zelf ;
- de wijze waarop het gebouw dient bewoond ;
- de betrekkingen tussen de medeëigenaars en hun wederzijdse rechten van bewoning ;
- de betrekkingen tussen de medeëigenaars en derden voor alles wat het bewonen van het gebouw betreft.

Artikel 33

Eenmaal de syndicus is benoemd is hij voor de duur van zijn mandaat de lasthebber van de eigenaars overeenkomstig artikel 1984 B.W.. Voor rekening van de eigenaars is hij gelast in het algemeen met het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering en van de raad van commissarissen en in het bijzonder met het algemeen bestuur en onderhoud van het gebouw, het regelen van de inkomsten en uitgaven ervan, het toezicht op de bewoning van het gebouw alsmede de aanstelling en toezicht op de huisbewaarder, alsmede het voorbereiden van de algemene vergadering.

Artikel 34

De syndicus houdt van al zijn diensten en tussenkomsten een dossierstaat waarin alle verrichtingen zijn opgenomen die verband houden met zijn bestuur, en zulks van dag tot dag, van maand tot maand.

De daarin vervatte stukken staan ter inzage van de algemene vergadering van de raad van commissarissen.

Artikel 35

De syndicus houdt er een bijzondere boekhouding op na.

Immers, om in te staan van alle gemeenschappelijke uitgaven van het gebouw dienen alle medeëigenaars fondsen ter beschikking te stellen van de syndicus. Deze fondsen worden gevormd door driemaandelijks voorschotten die elke

eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (bepaald in de basisakte) en in verhouding tot het door de algemene vergadering geraamde budget betaalt.

Voor buitengewone gemeenschappelijke uitgaven kan de syndicus beroep doen op een extra voorschot.

De gewone voorschotten zijn betaalbaar in de maanden januari, april, juli en oktober van ieder jaar en nadat de syndicus daartoe aan elke eigenaar een betalingsorder heeft bezorgd.

Alle voornoemde geldhandelingen zullen gestort worden op een bankrekening die de syndicus daartoe opent en alleen door middel van deze bankrekening zal de syndicus alle betalingen betreffende het gebouw doen.

Van deze verrichtingen maakt de syndicus een driemaandelijks staat en, eens per jaar met het oog op de algemene vergadering, een jaarstaat.

Bij de jaarstaat wordt het saldo van de rekeningen gevoegd, zijnde een overschot of een tekort dat proportioneel wordt uitbetaald aan of opgevraagd van de eigenaars.

Van zodra de jaarstaat door de algemene vergadering is goedgekeurd kan aan de syndicus ontlasting voor zijn beheer worden gegeven en vangt het nieuwe werkjaar aan.

Artikel 36

De syndicus voert alle werken en herstellingen aan het gebouw uit die hem door de algemene vergadering of door de raad van commissarissen zijn opgedragen.

Voor alle voornoemde en geplande werken verzamelt de syndicus tenminste drie bestekken bij drie onderscheiden aannemers en vraagt het advies en het visum van de raad van commissarissen vooraleer tot uitvoering over te gaan.

Het is ook mogelijk dat zich uitzonderlijke herstellingen opdringen, zoals aan dak en dakgoten, buizen en aftopen, leidingen van water, gas en elektriciteit, glaswerk en sloten van inkomdeuren. Hier mag de syndicus dadelijk optreden, zelfs zonder aanvraag van een bestek, teneinde de belangen van de gemeenschap te vrijwaren.

Van deze werken wordt kennis gegeven aan de raad van commissarissen.

Artikel 37

Schilderwerken aan de voorgevel van het gebouw, inbegrepen aan ramen, vensterblinden en rolluiken, dienen derwijze uitgevoerd dat het gebouw zijn uniformiteit bewaart.

Daarom is de syndicus alleen gemachtigd op instructie van de algemene vergadering de schilderwerken te laten uitvoeren die de volledige voorgevel betreffen. Indien een individuele eigenaar zijn privaatief wenst te schilderen dan zal hij zulks slechts kunnen doen dan na machtiging van de syndicus die let op de eenheid van stijl.

Artikel 38

De syndicus sluit voor rekening van het gehele gebouw een verzekering af die de gemeenschappelijke en private gedeelten verzekert tegen de risico's brand, bliksemingslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van elektriciteit. In dezelfde polis dienen ook verzekerd: stormschade, glasbraak en waterschade. In overleg met de algemene vergadering worden de verzekerde kapitalen vastgelegd.

Artikel 39

De syndicus onderschrijft ook een aantal bijzondere polissen :

a. De burgerlijke verantwoordelijkheid van de gemeenschap : het betreft ongevallen binnen of buiten het gebouw die ondermeer kunnen voortvloeien uit het gebruik van de lift, het vallen van stenen, glas, antennes, gebreken aan de trappen, de verkeerde plaatsing van vuilnisbakken of -containers, het niet ruimen van sneeuw, het gebrekkig of onvoldoende verlichten van gangen en trappen, of meer algemeen deze verantwoordelijkheid die weegt op de gemeenschap krachtens de artikelen 1382, 1383, 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

b. De burgerlijke verantwoordelijkheid bij arbeidsongeval : het betreft de verantwoordelijkheid voor arbeidsongevallen van personen door de gemeenschap gelast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, alsmede hun verplaatsing van en naar dit werk.

c. De burgerlijke verantwoordelijkheid uitbating : het betreft de schade die veroorzaakt is aan derden of eigenaars of gebruikers van de appartementen tengevolge van daden van personen die het gemeenschappelijk goed onderhouden (huisbewaarder en/of werklieden) of besturen (syndicus, mede-beheerder).

De onder artikelen 38 en 39 genoemde risico's worden verzekerd voor rekening van de gemeenschap der eigenaars en behoren zodoende tot de algemene kosten die de medeëigenaars dragen in verhouding tot hun aandeel.

Artikel 40

Het is de algemene vergadering die beslist over de aanstelling van een huisbewaarder doch de syndicus draagt zorg voor de aanwerving ervan.

De huisbewaarder is in zijn werk de aangestelde van de syndicus en ontvangt van hem, en niet van de medeëigenaars, zijn instructies.

De huisbewaarder staat in het algemeen in voor het dagelijks onderhoud en de goede werking van het gebouw.

In een bijzondere arbeidsovereenkomst dienen de taken en bezoldiging van de huisbewaarder vastgesteld.

Hoofdstuk III. Algemene bepalingen

Artikel 41

Alle medeëigenaars maken gebruik van de warmtebedeling die het gebouw **ter** beschikking stelt.

Het gebruik van de verwarming wordt door middel van warmtemeters, **opgesteld** in de private delen, gemeten. De verbruikte eenheden, die aldus worden **vastgesteld**, bepalen voor drie vierde de bijdrage die elke medeëigenaar betaalt **in de** globale verwarmingskosten van het gebouw.

Een vierde der kosten van verwarming ten laste van de medeëigenaars zal **berekend** worden in functie van het aantal aandelen dat ieder eigenaar in de **gemeenschap** bezit, en dit hoofdens verwarming in de gemeenschappelijke delen, **zoals** gangen, trapzalen en kelders.

Artikel 42

Het gebruik van de lift is voorbehouden aan de bewoners van het gebouw, **hun** bezoekers, hun dienstboden.

Kinderen dienen vergezeld te zijn van hun meesters.

Het vervoer van goederen of colli's van welke aard ook dient te geschieden **langs** de trapzalen of door middel van heftoestellen aan de buitenzijde van het **gebouw**, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist, en mits naleving van **strikte** veiligheidsvoorschriften.

Artikel 43

De gemeenschap draagt zorg voor de inwendige orde van het gebouw. In het **algemeen** moeten alle medeëigenaars vermijden daden te stellen die hinder **bezorgen** aan de medebewoners, zoals rumoer, gerucht, reuken die het normale **overschrijden**.

Om dit te bereiken zullen volgende richtlijnen zorgvuldig moeten nageleefd **worden** :

1. Kolen of hout dat een medeëigenaar zou nodig hebben voor **persoonlijk** gebruik dient geleverd en gestapeld in de kelder. Indien bij het transport **gangen** of trapzalen zouden worden bevuild dient de betrokken medeëigenaar **de** bevuilde delen onmiddellijk te reinigen.

2. Geen enkel voorwerp mag neergelegd worden in of gehecht aan de **gemeenschappelijke** delen van het gebouw.

3. Geen enkel huishoudelijk **werk**, zoals het uitkloppen van tapijten of **kledingstukken**, mag worden uitgevoerd in de gemeenschappelijke delen.

4. Geen andere dieren dan honden, katten en vogels zijn in het gebouw toegelaten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.
 5. De medeëigenaars dragen er zorg voor op of aan hun vensters of balkons **geen** voorwerpen te plaatsen die naar beneden zouden kunnen vallen en andere bewoners of medeëigenaars zouden kunnen kwetsen of schaden.
 6. Alle appartementen moeten op een waardige wijze worden bewoond, d.w.z. **dat** zij niet mogen dienen als ontucht- of doorgangshuis.
- De algemene vergadering wordt ermee gelast voornoemde regels van inwendige orde verder aan te passen en te laten uitvoeren.

Artikel 44

Permanente provisie.

De syndicus heeft de bevoegdheid, naast de fondsen voorzien in artikel 35, ook van de medeëigenaars bij de ingebruikname van het appartement of later een provisie te vragen die een fonds stijft dat aangewend kan worden om grote uitgaven te bestrijden.

Dit fonds wordt geboekt op een aparte rekening.

Alle eigenaars dragen ertoe bij in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap. Wanneer een appartement van eigenaar verandert krijgt de uittredende eigenaar zijn provisie terug en brengt de nieuwe eigenaar een overeenstemmende provisie in.

Artikel 45

Kostenregeling voor leegstaande flats.

Indien er kavels in het appartementsgebouw onverkocht zouden blijven of na verkoop leegstaan dan is de eigenaar ervan slechts gehouden tot volgende kosten :
– verbruikskosten zoals verwarming, water en elektriciteit : geen bijdrage op voorwaarde dat de leegstand aan de syndicus wordt meegedeeld ;
– kosten van bewaring en bestuur zoals verzekering, onderhoudswerken en prestaties syndicus : alle kavels zonder uitzondering dragen in deze kosten bij in verhouding tot hun aandeel.

Artikel 46

Achterstallen in geval van verkoop van een kavel.

Indien een kavel te koop wordt gesteld, hetzij vrijwillig hetzij gedwongen, en de uittredende eigenaar is nog kostenachterstallen verschuldigd ten overstaan van de gemeenschap dan bekomt die gemeenschap van medeëigenaars een voorrecht op de verkoopprijs van het onroerend goed voor alle achterstallen.

Indien dit voorrecht ontoereikend zou zijn om de kosten te dekken, dan is in geen geval de toekomstige verkrijger van het goed gehouden deze achterstallen aan te zuiveren.

Artikel 47

Informatieplicht bij verkoop van een kavel.

Wanneer een kavel te koop wordt gesteld is het de dwingende verplichting van de verkoper de toekomstige eigenaar in kennis te stellen van de basisakte, het reglement van medeëigendom en inwendige orde, de laatste beslissingen van de algemene vergadering, de jaarbalans van het voorbije jaar en van de geplande grote herstellingswerken.

Wat deze laatste werken betreft : indien zij voltooid werden voor de overdracht van het goed dan vallen zij ten laste van de uittredende eigenaar ; werden de werken opgedragen voor de overdracht maar voltooid erna dan vallen deze ten laste van de nieuwe verkrijger.

Artikel 48

Schadebeding en interesten.

Alle geschillen tussen medeëigenaars of tussen medeëigenaars en syndicus worden voorgelegd aan het oordeel van de algemene vergadering.

Wie zich niet gedraagt naar de beslissingen van de algemene vergadering zal schadebeding en interesten verschuldigd zijn. Het bedrag hiervan wordt bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 49

Procesbevoegdheid.

Rechtsgedingen namens de medeëigenaars worden ingesteld door de syndicus die als konventioneel lasthebber handelt in eigen naam doch voor rekening van de medeëigenaars.

Gedingen tegen de medeëigenaars mogen tegen de syndicus worden gevoerd met dien verstande dat de eventuele veroordelingen alleen het vermogen van de medeëigenaars bezwaren.

Gedingen tegen de syndicus bezwaren alleen diens vermogen indien het gaat om grove tekortkomingen begaan bij de uitvoering van zijn mandaat.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Onderhavig reglement van inwendige orde is genomen door de algemene vergadering van eigenaars in toepassing van de basisakte en het reglement van medeëigendom en is zonder onderscheid van toepassing op alle bewoners van het gebouw, hetzij eigenaars hetzij huurders hetzij toevallige gebruikers.

Om de rust, orde en zindelijkheid in het gebouw te verzekeren dienen de volgende voorschriften nageleefd:

1. Toegang tot het gebouw

De toegang tot het gebouw is verboden aan bedelaars en leurders.

Meer in het algemeen zullen de bewoners slechts toegang verlenen tot het gebouw aan bekenden.

Vanaf tien uur 's avonds dient het nachtslot te worden ingesteld;

2. Reinheid van het gebouw

Het is verboden om het even welk huishoudelijk werk uit te voeren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bijvoorbeeld reinigen van tapijten.

Persoonlijke eigendommen mogen niet worden achtergelaten in de gemeenschappelijke inkom of gangen, bijvoorbeeld fietsen, kinderwagens, e.d.

3. Uitzicht van het gebouw

De bewoners dragen zorg voor een verzorgd uiterlijk van het gebouw. Dit impliceert dat zij geen uiterlijke wijzigingen of veranderingen aan de voor- of achtergevel mogen aan brengen die de eenheid van stijl aantasten, noch mogen zij aan voor- of achtergevel goederen uitstellen of hangen die een onzindelijk indruk verwekken, bijvoorbeeld wasgoed.

4. Gebruik van de liften

Het gebruik van de liften is verboden aan kinderen beneden 14 jaar die niet vergezeld zijn door volwassenen.

Het opgegeven gewicht of maximaal aantal personen mag in geen geval overschreden worden.

Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen is, ook bij verhuizing, verboden.

De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de liften moeten steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.

Gebruik de lift nooit in geval van brand.

Elk defect of onregelmatigheid in de werking der lift dient aan de syndicus medegedeeld te worden.

5. Lawaaihinder

De bewoners van het gebouw dienen hinderlijke lawaaivoortbrengingen te vermijden die het normaal toelaatbare te buiten gaan en medebewoners storende last bezorgen.

Mogelijke oorzaken van overtollig lawaai zijn: dichtslaan van deuren, luidruchtige afstelling van radio, tv of video, gebruik van waterkranen in het midden van de nacht, luid roepen in de gemeenschappelijke gangen en trapzalen, geluid van schoenen of hakken op harde bevloering, verplaatsing van zware meubels of voorwerpen 's avonds, herhaaldelijk en langdurig gebruik van de appartementsbel.

Overtollig lawaai is in ieder geval uitgesloten van 10 uur 's avonds tot zonsopgang.

6. Verwarming

Het regelen van de temperatuur van de verwarmingsinstallatie geschiedt alleen volgens de richtlijnen van de syndicus, en zulks teneinde energie te besparen. De verwarming wordt evenwel nooit ingesteld vanaf de maanden juni tot en met augustus.

7. Dieren

Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien zijn toegelaten. Deze dieren worden evenwel geduld in de mate dat zij niet hinderlijk zijn hetzij op basis van hun hygiëne hetzij wegens lawaaioverlast. Indien deze hinder het normale overschrijdt kan de syndicus te allen tijde de verwijdering ervan eisen.

In de gemeenschappelijke delen dienen katten en honden aan de leiband te zijn.

8. Toegang tot het dak

De toegang tot het dak is verboden voor bewoners, uitgezonderd in geval van brand.

9. Brandoefening.

Eenmaal per jaar wordt onder toezicht van de huisbewaarder en brandoefening gehouden die bestaat in het gebruik van de blusapparaten, branduitgangen, noodgangen en pictogrammen.

10. Huisbewaarder

De huisbewaarder ontvangt enkel en alleen instructies van de syndicus. Indien de bewoner de huisbewaarder gelast met een privaat werk, bijvoorbeeld kuisen in de appartementen of rondleiding van kandidaat-huurders, dan handelt de huisbewaarder onder toezicht en verantwoordelijkheid van die bewoner.

11. Gebruik der huisvuilkokers

Alle huisafval die in de vuilschuif wordt geworpen, moet vooraf in kleine pakjes worden samengevoegd. Het is aan te raden deze kleine pakjes te omspannen met elastiekjes.

Losse stukken papier (dag- en weekbladen), karton, blik, potten, flessen, gebroken glaswerk, verwelkte bloemen en planten, en andere omvangrijke, hinderlijke of gevaarlijke voorwerpen moeten door de bewoners naar de vuilniskelder gebracht worden.

Het is formeel verboden:

- brandende sigarettepeukjes in de vuilschuif te gooien;
- vloeistoffen in de vuilschuif te gieten.

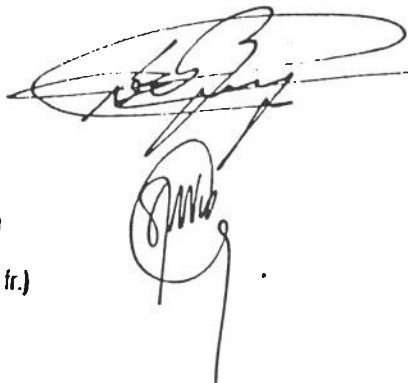
Door stipte toepassing van voormelde voorschriften voorkomt men:

- stof en reuk in de vuilschachten en keukens;
- verstopping der vuilschachten;
- werkongevallen van het huispersoneel;
- brand in de vuilniskelders.

12. Inbreuk op voornoemd reglement wordt gesanctioneerd met

1. burgerlijke verantwoordelijkheid van de dader voor zijn schadeverwekkende daad;
2. strakklacht tegen de betrokkene;
3. verbreking van de huur ingeval de bewoners huurders zijn;
4. uitdrijving van de medeëigenaar die een inbreuk beging.

Getekend DE VARIETUR
om gehecht te blijven
aan een akte verleden
voor ondergetekende
Notaris op 9, 11. 1990



geregistreerd bladen verzendingen
Brugge 2 14 NOVEMBER 1990
pak 27 blad 10 vak 16
ontvangen ZEVENHONDERDVIJFTIG frank (750 fr.)
Ontvanger, DE MOOR L.

