

22.524-02/TV

**STATUTEN "Residentie *"
8400 Oostende
Nieuwpoortsesteenweg 356**

HET JAAR TWEEDUIZEND ACHTTIEN.

Op *.

Voor mij, ***Marc COUDEVILLE/Henri BAEKE**, geassocieerd notaris te Oostende, die mijn ambt uitoefen in de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Marc COUDEVILLE & Henri BAEKE - geassocieerde notarissen", met zetel te 8400 Oostende, Vredestraat 20.

ZIJN VERSCHENEN

1. De Tijdelijke HandelsVennootschap **MONACALUXUS**, met zetel te 8460 Oudenburg, Abdijlaan 31, zonder BTW-nummer, opgericht op 16 mei 2017 blijkens onderhandse overeenkomst tussen die partijen getekend, bestaande uit de volgende twee vennootschappen, waarbij Luxus Oostende BVBA twee/derden (2/3) in volle eigendom bezit en Monaca BVBA één/derde (1/3) in volle eigendom bezit:

1. **"LUXUS OOSTENDE"** Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, met zetel te 8460 Oudenburg, Abdijlaan 31, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent - afdeling Oostende - onder het nummer BTW BE 0848.324.485, opgericht bij akte verleden voor ondergetekend geassocieerd notaris Henri Baeke te Oostende op 22 augustus 2012, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 september daarna, onder nummer 12152552, waarvan de statuten sindsdien niet werden gewijzigd, zo verklaard.

Waarvan de maatschappelijke zetel werd verplaatst naar voormeld adres bij beslissing van de bijzondere algemene vergadering op 1 juli 2016, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 september daarna, onder nummer 16126251.

Hier vertegenwoordigd door haar niet-statutaire zaakvoerder, de heer SOETE Wim Leon Robert, geboren te Oostende op 07 oktober 1974, rijksregisternummer 74.10.07-145.08, wonende te 8460 Oudenburg, Abdijlaan 31, hiertoe aangesteld ingevolge voornoemde oprichtingsakte.

2. **"MONACA"** Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, met zetel te 8211 Zedelgem (Aartrijke), Poortერიjstraat 75, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Oostende, onder het nummer 0806.405.639,

opgericht bij akte verleden voor notaris Bruno Gerin te Brugge (Sint-Kruis) op 20 augustus 2008, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 september 2008 onder nummer 08153825, waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden, zo verklaard.

Hier vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder, de heer Carl Pollyn, geboren te Aalst op 21 juli 1967, rijksregisternummer 67.07.21-097.50, wonende te 8211 Zedelgem (Aartrijke), Poorterijstraat 75, hiertoe aangesteld ingevolge voornoemde oprichtingsakte.

Hierna ook "eigenaar van het bestaande bouwwerk" en/of "(grond)eigenaar" genoemd.

2. **"OK ENERGIE"**, Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, met zetel te 8500 Kortrijk, Condedreef 5 bus 11, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Kortrijk, onder het nummer BTW BE 0833.660.956.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Pierre Vander Stichele, te Moorsele (Wevelgem) op 2 februari 2011, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 23 februari 2011 onder nummer 11029535.

De zetel van de vennootschap werd verplaatst blijktens beslissing van de bijzondere algemene vergadering van 2 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 augustus 2014.

Waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd zijn, zo verklaard.

Hier vertegenwoordigd door
 de heer Bogdan Markowski,
 *of de heer Witold Markowski.

Hierna ook "bouwheer (van het appartement 0.03.)" genoemd.

Die mij, notaris, hebben uiteengezet en akte gevraagd van hetgeen hierna volgt.

Bijzondere afspraken tussen "(grond)eigenaar" en "bouwheer van appartement 0.03"

De verschijners verklaren aan mij, notaris, dat:

- de eigenaar van het bestaande bouwwerk (ook genaamd (grond)eigenaar) eigenaar is van een meergezinswoning bestaande (volgens vergunning) uit zes woongelegenheden, zijnde een hoekpand in de Nieuwpoortsesteenweg (nr. 356) waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is verkregen tot uitbreiding naar een meergezinswoning bestaande uit in totaliteit 8 woongelegenheden via de uitbreiding van 6 naar 7 woongelegenheden en bijkomend de bouw van een nieuw volume voor een bijkomende woongelegheden bestaande uit één bouwlaag boven de garages (appartement 0.03);

- de bouwheer (van het appartement 0.03.) voornemens is de constructiewerken uit te voeren en/of te laten uitvoeren teneinde dit appartement 0.03 te realiseren, dit op grond van een (gedeeltelijk) opstalrecht dat de (grond)eigenaar hem zal toestaan in onderhavige akte op het overeenstemmend aandeel in de grond en het bestaande bouwwerk, zoals dit appartement 0.03 hierna wordt bepaald in de statuten;

- dit gebouw (bestaande uit in totaal 8 woongelegenheden) een appartementsgebouw zal zijn bestaande uit afzonderlijke kavels of privatieven;

- zowel de (grond)eigenaar (voor wat betreft de privatieve kavels met uitzondering van de constructies van

appartement 0.03) als de bouwheer van het appartement 0.03 (voor wat betreft de constructies van appartement 0.03) voornemens zijn de privaatieve kavels te verkopen na de volledige afwerking en dit naargelang liefhebbers zich zullen aanbieden;

- de bouwheer (van het appartement 0.03.) zelf zal bouwen of zal laten bouwen door (rechts-)personen door hem aangeduid, dit voor haar eigen rekening;

- zodra een privaatief (met inbegrip van het appartement 0.03) wordt overgedragen of toebedeeld dit samen zal gebeuren met een overeenstemmend aandeel in de grond en de gemene delen, zoals hierna bepaald in de statuten.

Door vereniging in de handen van de toekomstige eigenaar van het appartement 0.03 van enerzijds een aandeel in het recht van opstal op de grond (en het op vandaag bestaande gebouw) en anderzijds een gelijk aandeel in het eigendomsrecht van de grond dooft het recht van opstal hiermee uit en is aan de kavel een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De (grond)eigenaar is eigenares van:

STAD OOSTENDE - vijfde kadastrale afdeling:

Een opbrengsteigendom met aanhorigheden op en met medegaande grond, staande en gelegen aan de Nieuwpoortsesteenweg 356, (de hoek vormend met de Narcissenlaan), bekend bij het kadaster in de sectie B, volgens titel beschreven als volgt:

een opbrengsthuis met twee verdiepingen gelegen aan de hoek van de Nieuwpoortsesteenweg nummer 356, bestaande uit vijf appartementen en vier garages met bergplaats, koer en grond, winkelplaats, appartementen en autoboxen, gekadastraerd of het geweest zijnde in de sectie B nummer 57 N 12 met een oppervlakte van vier aren zevenentachtig centiaren vijftig tien milliaren en

ten voorgaande titel omschreven als volgt:

- een opbrengsthuis met winkelplaats, appartementen en autoboxen aan de Nieuwpoortsesteenweg 356, hebbende een oppervlakte van tweehonderd tweeënnegentig vierkante meter vijftig vierkante decimeter en volgens kadaster van tweehonderd drieënnegentig vierkante meter, thans gekadastraerd in de sectie B nummer 57 V 12 voor een oppervlakte van tweehonderd drieënnegentig vierkante meter,

- een voetpad op twee meter breedte langs een ontworpen straat met een oppervlakte groot vijfenzestig vierkante meter (niet gekadastraerd)

- en een deel straatgrond langs de ontworpen straat op vier meter breedte met een oppervlakte van honderd dertig vierkante meter (niet gekadastraerd)

en volgens recente kadastrale legger het handelshuis, nummer 57V12P0000, met een oppervlakte volgens recente kadastrale legger van twee are drieënnegentig centiare (293 m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de THV

MONACALUXUS, voornoemd, die grond en constructies heeft aangekocht in volle en onbezwaarde eigendom (dat ingevolge de transparantie van de THV aldus toebehoort aan Luxus Oostende BVBA voor twee/derden (2/3) in volle eigendom en aan Monaca BVBA één/derde (1/3) in volle eigendom, om het verkregen te hebben jegens de heer DEHAEMERS, Daniel en zijn echtgenote, mevrouw DI BARI, Maria, te Oostende (voor wat betreft het levenslang vruchtgebruik) en van mevrouw DEHAEMERS, Laurence, te Rixensart (voor wat betreft de blote eigendom) blijkens akte verleden voor geassocieerd notaris Henri Baeke, te Oostende op 7 september 2017, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oostende onder het formaliteitsnummer 62-T-13/09/2017-16596.

Voorschreven onroerend goed behoorde toe aan de heer Daniel Dehaemers en zijn echtgenote, mevrouw Maria Di Bari, voornoemd, voor wat betreft het levenslang vruchtgebruik en dit voor rekening van het tussen hen bestaande gemeenschappelijk huwelijksvermogen en aan mevrouw Laurence Dehaemers, voornoemd, voor wat betreft de blote eigendom en dit voor rekening van haar eigen vermogen ten titel van wederbeleg, om het op deze wijze en in deze verhoudens te hebben verkregen jegens de naamloze vennootschap "Oostendse Investerings Vennootschap AGMF", te Oostende, blijkens akte verleden voor geassocieerd notaris Henri Baeke en Ides-Henri Vander Heyde, beiden te Oostende op 18 mei 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteitsnummer 62-T-24/05/2016-08280.

Oorspronkelijk behoorde voorschreven goed de heer André Monstrey en zijn echtgenote, mevrouw Godelieve Storme te Oostende toe om het te hebben aangekocht jegens de heer Maurice Inghelbrecht en zijn echtgenote, mevrouw Margaretha Depoorter te Oostende blijkens akte verleden voor notaris Alphonse Lacourt te Oostende op 27 december 1963, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 17 januari daarna, boek 485 nummer 37.

De naamloze vennootschap "Oostendse Investerings Vennootschap AGMF" werd opgericht bij akte verleden voor notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op 13 februari 1990, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 21 februari daarna, boek 6834 nummer 11.

In voormelde oprichtingsakte de dato 13 februari 1990 werd voorschreven goed (samen met andere onroerende goederen) ingebracht in de vennootschap door de echtgenoten André Monstrey - Godelieve Storme, voornoemd.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

De grondeigenaar verklaart dat bij zijn weten het hiervoor beschreven goed niet belast is met erfdienstbaarheden en dat hij er zelf ook geen heeft toegestaan. De eigendomstitel maakt geen melding van enige erfdienstbaarheden.

De toekomstige kopers of eigenaars van een privaatief worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en plichten die kunnen voorspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende

erfdienstbaarheden, die het goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijners in deze en zonder dat de huidige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken, aan wie dan ook, dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

II. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING **TOELATING TOT BOUWEN**

Het is de bedoeling dat de bouwheer van appartement 0.03 eigenaar wordt van de constructies van dit appartement, dat zal worden gebouwd, zoals het hierna wordt beschreven in de statuten, onlosmakelijk verbonden met de hierna vermelde gemene delen en grond, die eigendom blijven van de (grond)eigenaar.

Na deze uiteenzetting verklaart de (grond)eigenaar

a) zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking waarover zij krachtens de artikelen 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek op voorschreven onroerend goed beschikt, en

b) toelating te geven tot bouwen, alles in het voordeel van bouwheer van het appartement 0.03,

doch **ENKEL** voor zover dit betrekking heeft op **honderdachtendertig/duizendsten (138/1.000sten)** die volgens de hierna vermelde statuten onlosmakelijk verbonden zijn met de grond en de gemene delen voor het appartement 0.03 (zoals het is weergegeven in de stedenbouwkundige vergunning en bijhorende plannen die zijn gehecht aan onderhavige akte).

Zoals hierboven gezegd gebeurt de afstand van natrekking immers niet op de achthonderdtweeënzestig/duizendsten (862/1.000sten) onverdeelde grondaandelen in het voormelde perceel, vermits deze onverdeelde aandelen bestemd worden tot juridische basis van en onlosmakelijk verbonden worden met alle overige privatieven van het gebouw. Betreffende deze privatieven blijft de (grond)eigenaar zelf bouwheer en is hij vrij om zelf de eventuele verbouwingswerken door te voeren en/of te laten doorvoeren door een aannemer naar zijn keuze.

In de mate dit zou vereist zijn, geven zowel (grond)eigenaar en bouwheer van het appartement 0.03 elkaar toelating tot bouwen.

Wat betreft de werken aan de gemeenschappelijke delen blijft de grond(eigenaar) zijn eigen bouwheer en zal de bouwheer van appartement 0.03 zich dienen te schikken naar diens keuzes.

Het recht van opstal strekt zich louter uit tot het bouwen van de vereiste nieuwbouwconstructies voor het appartement 0.03 (gekend onder het gereserveerd perceelsidentificatienummer):

enerzijds op het gelijkvloers voor wat betreft de private inkom van het appartement 0.03, de private berging en de carport en

anderzijds boven de private gedeelten (deel van het appartement 0.03) die gelegen zijn op het gelijkvloers en boven de overige privatieven op het gelijkvloers zijnde de

garage 1, de garage 2, de garage 3, de carport op het gelijkvloers, de berging achter garage 3 en de berging toegankelijk via het terras verbonden aan appartement 0.02.

Tussen partijen werd overeengekomen dat deze (gedeeltelijke) verzaking aan het recht van natrekking met toelating tot bouwen - welke gelijkgesteld wordt met een recht van opstal - wordt gegeven tot na de verkoop van dit privaatief doch met een maximumduur van vijftig (50) jaar zoals bepaald in artikel 4 van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

Bijgevolg zal het op voorschreven onroerend goed opgerichte en op te richten appartement 0.03 (met gereserveerd perceelsidentificatienummer *) in eigendom toebehoren aan de bouwheer van het appartement 0.03, terwijl de grondfracties zullen blijven toebehoren aan de voormelde (grond)eigenaar, samen met alle overige privatieven (zowel grond als constructies).

Het dakterras dat zal worden ingericht bovenop het appartement 0.03 zal toebehoren aan het appartement 2.02, zoals hierna bepaald in de statuten. De onderliggende ruwbouwwerken (onder andere van het plafond/dak van appartement 0.03) worden verricht door de bouwheer van appartement 0.03 en de bekleding van het terras en de balustrade zullen worden verricht door de (grond)eigenaar of door een aannemer door hem aangeduid.

Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de (grond)eigenaar geeft toelating aan de bouwheer om op voormelde onverdeelde grondaandelen en het bestaande gebouw een nieuwbouwappartement 0.03 op te richten en het volledige gebouw te onderwerpen aan het stelsel van mede-eigendom;

- de verantwoordelijkheid jegens derden voor het bouwklaar maken van het grondvlak van dit appartement 0.03 en de oprichting van het nieuwe appartement 0.03 valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot dit appartement, zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen de (grond)eigenaar;

- alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de afbraak- en de bouwwerken horende tot het appartement 0.03, zelfs al zijn deze tegen de (grond)eigenaar uitgesproken, zullen volledig moeten gedragen worden door de bouwheer;

- de bouwheer en (grond)eigenaar bevestigen vóór de aanvang van de afbraakwerken elk een "all risk"-verzekering te hebben afgesloten bij een gunstig gekende in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, die zowel hun aansprakelijkheid als de aansprakelijkheid van alle bij de afbraak of bij de bouwwerken betrokken aannemers, ingenieurs en architecten volledig dekt; deze verzekeringsovereenkomst voorziet ook volledig dekking voor de (grond)eigenaar, zo deze zou aangesproken worden op basis van artikel 544 van het

Burgerlijk Wetboek;

- alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de afbraak dan wel de oprichting, worden gedragen door de bouwheer vanaf de aanvang van de afbraakwerken. Deze verbonden aan het appartement 0.03 draagt hij volledig zelf. De algemene taksen en belastingen dragen (grond)eigenaar en bouwheer volgens de verhouding 138/1.000sten (bouwheer van het appartement 0.03) en 862/1.000sten ((grond)eigenaar).

De grondeigenaar blijft wel alleen verantwoordelijk tot op datum van de afbraakwerken voor alle procedures, veroordelingen en daaruit voortvloeiende schadevergoedingen, belastingen wegens leegstand en/of verkrotting, dit alles zonder enige tussenkomst van de bouwheer.

III. STATUTEN

Dit hoofdstuk STATUTEN bestaat uit de volgende onderdelen:

- Basisakte;
- Reglement van mede-eigendom
- Reglement van inwendige orde.

De bouwheer verklaart op de hierboven beschreven percelen een complex te willen oprichten, "*" genaamd.

De onderscheiden privaatieve kavels van dit complex zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaatief eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor meerdere private kavels, waaronder de grond, zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid aan de eigenaars der privaatieve kavels gezamenlijk elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

Het gebouw wordt geplaatst onder het stelsel van de mede-eigendom en van de gedwongen onverdeelldheid, overeenkomstig de wet, inzonderheid de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het gebouw bestaat niet uit meer dan twintig privaatieve kavels (met uitzondering van de garages en/of afzonderlijke bergingen).

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

Rechtspersoonlijkheid en benaming van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid krijgen na de overschrijving op het hypotheekkantoor van deze statuten én vanaf de overdracht of de eigendomsoverdracht van ten minste één kavel (in voorkomend geval de eerste verkoopakte).

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

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

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen

hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden als eiser of als verweerder.

BASISAKTE

Aangehechte documenten

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "ne varietur" te zijn ondertekend door partijen - vertegenwoordigd zoals voormeld - en mijzelf, ondergetekende notaris:

1. de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden van 6 naar 7 (en de bouw van een nieuw volume voor de bijkomende woongelegenheden boven de garages) die werd verleend bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Oostende in zitting van 18 september 2017 (gemeentelijk dossiernummer 710-01/2017/1/449)

2. de goedgekeurde plannen betreffende het complex, opgemaakt door architect VANDECASTEELE EN VANHOOREN ARCHITECTENBUREAU BVBA, 8400 Oostende, Vlaams Plein 5, zijnde:

- detail nieuwe toestand: voorgevel (Nieuwpoortsesteenweg), achtergevel-doorsnede bb, zijgevel (Narcissenlaan), inplantingsplan, legende nieuwe toestand
- 1/5 Inplantingsplan
- 2/5 Bestaande toestand - plannen
- 3/5 Bestaande toestand - gevels/doorsnede
- 4/5 Ontworpen toestand - plannen
- 5/5 Ontworpen toestand - gevels/doorsnede

- detail nieuwe toestand: grondplan, eerste verdieping, kelder, tweede verdieping, derde verdieping, doorsnede aa
- detail bestaande toestand: achtergevel-doorsnede bb, zijgevel (Narcissenlaan), legende bestaande toestand, omgevingsplan, grondplan, eerste verdieping, kelder, tweede verdieping, zolder, doorsnede aa, terreinprofiel bestaande toestand, voorgevel (Nieuwpoortsesteenweg).

3. het verslag omtrent de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, van de privatieve die hierna worden omschreven. Dit verslag werd opgemaakt door voormelde architect op datum *.

Alle voormelde documenten vormen één geheel met deze akte om er samen mee gelezen en uitgelegd te worden.

De maten die zijn aangegeven op de plannen zijn als benaderend te aanzien.

Deze set plannen (horende bij de voormelde vergunning) werd geprekadaastreerd onder het nummer **/ en dient aldus niet samen met deze akte ter registratie te worden aangeboden, noch zullen deze plannen worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De bouwheer verklaart dat voormelde plannen sindsdien niet meer gewijzigd werden.

De overige documenten zullen echter wel worden overgeschreven en geregistreerd zoals voormeld.

1. Het complex is gelegen te Oostende, vijfde afdeling, sectie B, nummer 57V12P0000, met een oppervlakte volgens recente kadastrale legger van twee are drieënnegentig centiare (293 m²).

2. Stedenbouwkundige vergunning - plannen

A. Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw werd hierboven reeds vermeld en werd aan onderhavige akte gehecht.

De bouwheer verklaart dat hij binnen de vijftientig dagen te rekenen vanaf de dag van aanplakking niet op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep zodat hij van de vergunning gebruik mag maken.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidige statuten welke ermee strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

B. De privatieve en de gemeenschappelijke delen van het complex zijn nader omschreven op de hierbij gevoegde plannen, zoals voormeld, die aan onderhavige akte werden gehecht om er integraal en authentiek deel van uit te maken.

De (grond)eigenaar en bouwheer van het appartement 0.03 verbinden zich ertoe de werken uit te voeren/constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en de set plannen.

3. Beschrijving van de privatieve kavels en het respectievelijk aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat is verbonden

A. Omschrijving begrip kavel

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

B. Opsomming en beschrijving van de private kavels

Bij de beschrijving wordt telkens volgend standpunt ingenomen: staande met de rug naar de straat en kijkend naar het gebouw.

De respectievelijke kavels worden beschreven zoals zij worden weergegeven op de hier aangehechte plannen.

Het gebouw wordt als volgt omschreven:

Een appartementsgebouw, genaamd residentie *, bestaande uit * appartementen, * garages en *, gestaan en gelegen aan de Nieuwpoortsesteenweg 356, (de hoek vormend met de Narcissenlaan), op en met medegaande grond, kadastraal bekend volgens titel en kadaster in, bekend bij het kadaster in de sectie B, nummer 57V12P0000, met een oppervlakte volgens titel en recente kadastrale legger van twee are drieënnegentig centiare (293 m²).

De gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, zijn gekend onder het gereserveerde perceelsidentificatienummer *P0000.

Het complex is samengesteld als volgt, voor wat betreft de private gedeelten.

1° Kelderverdieping - 1 (min één)

In de kelderverdieping bevinden zich vijf private bergingen, dewelke geen afzonderlijke private zullen uitmaken, doch wel onlosmakelijk zullen verbonden worden aan een appartement.

2° Gelijkvloers

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich drie garages (waarvan er twee geen afzonderlijke private zullen uitmaken, doch wel onlosmakelijk zullen verbonden worden aan een appartement), een studio, een appartement en de inkom van een duplexappartement deels gelegen op het gelijkvloers en deels op de eerste verdieping (met bijhorende carport op het gelijkvloers).

*KLOPT DIT?- de garage genummerd 1, omvattende de eigenlijke garagebox met poort (verbonden aan het appartement 0.02)

*KLOPT DIT?- de **garage** genummerd 2, omvattende de eigenlijke garagebox met poort

*KLOPT DIT?- de garage genummerd 3, omvattende de eigenlijke garagebox met poort en de achteraan gelegen berging met deur (verbonden aan het appartement 3.01)

- de **studio** genummerd 0.01, gelegen op de hoek van de Nieuwpoortsesteenweg en de Narcissenlaan, omvattende:

Inkomdeur, leefruimte, open keuken, badkamer en slaapkamer.

In de kelderverdieping: de berging genummerd 5.

- het **appartement** genummerd 0.02, gelegen aan de Narcissenlaan, omvattende:

Inkomdeur, gang, aparte WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, open keuken, leefruimte, het exclusief gebruiks- en

genotsrecht van het terras en de private berging gelegen aan de overkant van het terras.

***KLOPT DIT?**

Op het gelijkvloers: de aanpalende garage genummerd 1.

Uitsluitend gebruiks- en genotsrecht

Tot het eigendomsrecht van het appartement 0.02 op het gelijkvloers behoort eveneens het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras dat erbij hoort.

Dit exclusief gebruiks- en genotsrecht strekt zich uit over een zone zoals aangeduid op het plan genummerd 4/5 gehecht aan de basisakte.

De kosten van (her)aanleg, respectievelijk, onderhoud, herstel en gebeurlijke (her)beplanting van het terras en de bijhorende bloembak, zijn ten laste van de eigenaar die het exclusief gebruik- en genotsrecht bezit.

Het is uitdrukkelijk verboden om op het terras/bloembak om het even welke constructies (met inbegrip van een tuinhuis), antennes, machines of apparaten op te richten of te plaatsen en evenmin goederen op te slaan, tenzij met toestemming van de andere eigenaars, beslissende met een drie/vierden meerderheid.

De eigenaar dient in iedere overeenkomst betreffende het toekennen van gebruiks- of genotsrechten van dit privaatief voormelde gebruiksbeperkingen op te leggen aan de houders van deze gebruiks- of genotsrechten.

- het **(duplex)appartement** genummerd **0.03**, gelegen aan de Narcissenlaan, toegankelijk via de carport met een private inkom, en gelegen op het gelijkvloers en de eerste verdieping, omvattende:

Gelegen op het gelijkvloers: carport gelegen aan de Narcissenlaan, private inkom, berging, trap naar de eerste verdieping,

Gelegen op de eerste verdieping: trap vanuit het gelijkvloers, badkamer, aparte WC, slaapkamer 1, leefruimte en open keuken, terras uitgevende op de Narcissenlaan, slaapkamer 2 met badkamer.

3° Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee appartementen en het gedeelte van een duplexappartement deels gelegen op het gelijkvloers en deels op de eerste verdieping (met bijhorende carport op het gelijkvloers).

- het **appartement** genummerd **1.01**, gelegen op de hoek van de Nieuwpoortsesteenweg en de Narcissenlaan, omvattende:

Inkomdeur, gang, slaapkamer 1, badkamer, aparte WC, leefruimte en open keuken, slaapkamer 2 en terras uitgevende aan de Nieuwpoortsesteenweg.

In de kelderverdieping: de berging genummerd 4.

- het **appartement** genummerd **1.02**, gelegen aan de Narcissenlaan, omvattende:

Inkomdeur, gang, slaapkamer 1, badkamer, aparte WC, leefruimte en open keuken en slaapkamer 2.

In de kelderverdieping: de berging genummerd 2.

- het gedeelte van het (duplex)appartement genummerd 0.03, gelegen aan de Narcissenlaan, toegankelijk via de

carport met een private inkom, en gelegen op het gelijkvloers en de eerste verdieping, zoals hierboven beschreven.

4° Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee appartementen.

- het **appartement** genummerd **2.01**, gelegen op de hoek van de Nieuwpoortsesteenweg en de Narcissenlaan, omvattende:

Inkomdeur, gang, slaapkamer 1, badkamer, aparte WC, leefruimte en open keuken, slaapkamer 2 en terras uitgaande aan de Nieuwpoortsesteenweg.

In de kelderverdieping: de berging genummerd 3.

- het **appartement** genummerd **2.02**, gelegen aan de Narcissenlaan, omvattende:

Inkomdeur, gang, slaapkamer 1, badkamer, aparte WC, leefruimte en open keuken, slaapkamer 2, terras uitgaande op de Narcissenlaan volgens de zone aangeduid op het plan 4/5 gehecht aan de basisakte.

In de kelderverdieping: de berging genummerd 1 (op het plan 4/5 aangeduid als berging 1 (studio)).

5° Derde verdieping

Op de derde verdieping bevindt zich één appartement.

- het **appartement** genummerd **3.01**, het enige appartement op de derde verdieping, omvattende:

Inkomdeur, leefruimte, eetruimte, open keuken, terras uitgaande op de Nieuwpoortsesteenweg, badkamer, aparte WC, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

*KLOPT DIT?

Op het gelijkvloers: de garage genummerd 3, omvattende de eigenlijke garagebox met poort en de achteraan gelegen berging met deur.

C. Bepaling van de aandelen van ieder privaat in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Aan de privaatieve kavels worden volgende aandelen toebedeeld in de gemeenschappelijke delen, telkens uitgedrukt op noemer duizend (1.000) :

- garage 2	11
- studio 0.01+de berging 5	76
- appartement 0.02+de garage 1	116
- (duplex)appartement 0.03	138
- appartement 1.01+de berging 4	109
- appartement 1.02 + de berging 2	104
- appartement 2.01 + de berging 3	122
- appartement 2.02 + de berging 1	123
- appartement 3.01 + de garage 3	201
TOTAAL	1.000

Bovenvermelde verdeling van aandelen is gebeurd conform artikel 577-4, § 1 Burgerlijk Wetboek, rekening houdend met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel. Het verslag werd aan onderhavige akte aangehecht zoals voormeld.

Gereserveerde perceelsidentificatienummers

De algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie

heeft de gereserveerde perceelsidentificatienummers voorzien voor de hierboven opgesomde privatieve kavels, zoals ze hierboven werden vermeld bij de privatieve kavels.

D. Onderdelen van de privatieve kavels

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

1° Binnen de kavel

- de bekleding van de grond (vloeren, tegelvloeren, tapijt en andere bekledingen) en de elementen waarop deze bekledingen rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de eventuele balustrades (ook al zijn de kosten gemeenschappelijk), de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bekleding der muren en de plafonnering, met versiering;
- de toegangsdeuren tot de kavels met hun bijhorigheden;
- de vensters begrijpende de ramen, het glaswerk en de eventuele luiken en afschermingen;
- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privatieve eigendom;
- het schrijnwerk met inbegrip van de binnendeuren;
- de sanitaire installaties;
- de apparatuur voor het bellen en voor het automatisch openen van de deur, eveneens de video- en/of parlofoons indien voorzien;
- de individuele elektrische verwarmingsinstallaties en warmwaterinstallaties;
- de garagepoort, vloer en muurbekleding van de privatieve garages/carport;

2° Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende, zoals :

- alle leidingen voor water, elektriciteit, verwarming, warmwaterbedeling, enzomeer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon, de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstel dat meer dan één kavel bedient;
- de individuele meters voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
- de bellen aan de inkomdeur der privatieve eigendommen;
- in voorkomend geval de platen met opgave van naam en beroep der betrekkers.

Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

E. Bijzondere bepalingen betreffende de privatieven

1° Terrassen

Het genot van de terrassen is privaat bij de privatieven waartoe ze behoren, zoals hierboven beschreven.

De bekleding van de terrassen is privaat. Voor het overige zijn de terrassen (zoals de ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen worden weergegeven op de voormelde plannen.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding en de bevoering, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (die slechts mogelijk is na goedkeuring van de algemene vergadering) zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren.

Daarentegen zijn de kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen en de balustrades lastens de vereniging van mede-eigenaars en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat.

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

De bewoners van deze privatieven dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de balustrades, de gevels, de gemeenschappelijke technische installaties en/of het dak te kunnen uitvoeren.

2° Varia

De toegangen tot de gemeenschappelijke ingangen voor de privatieven en de in- en uitrit naar de parkeerplaatsen/garages moeten steeds vrij blijven en mogen nooit belemmerd worden.

De comparanten houden zich het recht voor om delen van de grond een andere bestemming te geven, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

A. Omschrijving begrip aandelen

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

B. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe

aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (uitgedrukt in duizendsten).

1° Kelderverdieping

- trap komende van de gelijkvloerse verdieping
- gang
- afvalberging met deur
- fietsenberging met deur
- sas met deur met daaraan verbonden het gastellerlokaal (+ onder- en bovenverluchting) en het water- en elektriciteitslokaal

- sifonput

- septische put

- hemelwaterput

2° Gelijkvloers

- inkomdeur langs de Nieuwpoortsesteenweg

- inkomhall

- trap naar de verdiepingen

- trap naar de kelder

3° Eerste, tweede, derde verdieping

- traphall met trap met deur

- liftschacht met lift

- overloop

- op de derde verdieping tevens een rookkoepel

4° Varia

- de grond;

- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte (met inbegrip van het silexbeton der terrassen), het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels;

- het buizenet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;

- de bekleding en versiering van de gevels;

- het dak van het gebouw, het dakwerk en de goten, alsook de bedekking ervan, *het dak van het gelijkvloers (boven de garages) dat niet als terras wordt gebruikt inbegrepen;

- de borstweringen, balustrades en leuning van de balkons alsook de bevloering en de bekleding ervan;

- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;

- de elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen;

- de kast voor de brievenbussen, het paneel met bellen en parlofoon;

- de brandhaspels en blusapparaten;

- de parlofooninstallatie en de verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon,

radiodistributie en televisie- en frequentiemodulatiedistributienet tot aan de private tellers of verdeeltellers;

- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;

- de ruwbouw van liftput, liftschacht, trap en traphall;

- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

5. Eventuele wijziging van de plannen

Onder voorbehoud van eventueel te bekomen vergunningen en dit enkel voor nog te verkopen/over te dragen privatieven, en enkel in geval de wijzigingen het residentieel karakter niet zullen schaden en geen invloed hebben op de quotiteitsverdeling van de reeds verkochte/overgedragen privatieven kunnen de hierboven ontleedde plannen door de bouwheer worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

Redenen

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut voor zover ze ten goede komen aan de structuur, de esthetiek en/of de algemene standing van het gebouw;

- om privatieven geheel of gedeeltelijk samen te voegen of te splitsen om een ander privaatief of andere privatieven tot stand te brengen;

- om over te gaan tot het verplaatsen, het verwijderen of het bij een private kavel voegen van een tussenmuur of het afsluiten of dichtmetselen van onafgesloten privaatieve gedeelten;

- om de privaatieve lokalen van twee of meerdere kavels (zoals appartement(en) en kelder/berging/garage) die geheel of gedeeltelijk of zelfs niet naast of boven elkaar liggen te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of (zowel juridisch als feitelijk) te verenigen.

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling van de privaatieve lokalen en aan de gemeenschappelijke delen, dit in afwijking van voornoemde plannen en beschrijvingen.

De wijzigingen aan de "gemeenschappelijke delen", nuttig of noodzakelijk geacht door de architect, zullen kunnen aangebracht worden, hetzij vóór, hetzij na de verkoop van één of meer privaatieve lokalen.

De wijzigingen aan de privaatieve delen mogen niet tot gevolg hebben dat het aandeel ervan in de gemeenschappelijke

delen of de bestemming wordt gewijzigd.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd in samenspraak van de architect van het gebouw en mogen geen schade toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het complex.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht aan derden, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorzien materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorzien materialen, en mits een geldige rechtvaardiging van deze wijziging.

De bouwheer heeft evenwel het recht de leidingen, buizen, aflopen, technische kokers, betonkolommen en dergelijke meer, in de privaatieven te plaatsen, doch slechts wanneer dit noodzakelijk is, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden. Desbetreffend recht kan de bouwheer uitoefenen zonder daarvoor enige toelating te moeten vragen of vergoeding verschuldigd te zijn aan de individuele mede-eigenaars of vereniging van mede-eigenaars.

Indien de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek van de bouwheer. De aangestelde syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren.

6. Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen onmiddellijk na de voorlopige oplevering van een privaatieve kavel.

Vanaf dit ogenblik zullen alle eigenaars van de privaatieve delen bijdragen in de betaling der gemeenschappelijke lasten, geboekt door de syndicus en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, dit alles onder voorbehoud van gebeurlijke afwijkingen hierna vermeld. Deze bijdragen zijn bestemd om het werkkapitaal te vormen.

Daarnaast kan de syndicus ook beslissen tot het aanleggen van een waarborgfonds dat de helft van de geraamde jaarkost mag bedragen. Bedoeling van dit fonds - dat niet gelijkgesteld mag worden met het reservefonds vermits het deel uitmaakt van het werkkapitaal - is te vermijden dat de vereniging van mede-eigenaars zonder fondsen komt te zitten voor de periode tussen de eventuele terugbetaling aan de mede-eigenaars van het teveel betaalde voor het afgesloten werkingsjaar en de ontvangst van de provisies voor het nieuwe

werkingsjaar.

Naast de gemeenschappelijke lasten voortvloeiend uit het reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemeenschappelijke lasten aanzien worden, te dragen door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen :

- de kosten van aansluiting, plaatsen en de abonnementen voor de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en andere;
- de beheerskosten geboekt door de voorlopige syndicus.

7. Voorbehoud voor openbaar nut

Het kan gebeuren dat de bouwheer ten behoeve van bepaalde diensten van openbaar nut, ertoe verzocht wordt een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke delen af te staan en dit in het algemeen belang (bijvoorbeeld een elektriciteitscabine).

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voordoet, zal de bouwheer optreden als lasthebber van alle mede-eigenaars, ingevolge een onherroepelijke volmacht (onherroepelijk wegens zijn doel). De handtekening van de bouwheer op de akte afstand of overdracht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden.

Bijgevolg en bij toepassing van dit voorbehoud zal de bouwheer ertoe gemachtigd zijn eventueel een eigendomsrecht over te dragen, een erfdiensbaaheid te vestigen, in huur te geven, de statuten te wijzigen wat betreft de gemeenschappelijke delen, doorgangen, quotiteiten enzovoort.

Door hun aankoop en bijgevolg toetreding tot deze statuten zullen de eigenaars van een kavel geacht worden ermee akkoord te gaan dat de vergoeding welke door de nutmaatschappij verschuldigd is voor de aankoop of het gebruik van het daartoe voorziene lokaal niet zal betaald worden aan de vereniging van mede-eigenaars doch wel aan de bouwheer.

8. Voorbehoud van muurgemeenschappen en voorbehoud van erfdiensbaahteden

8.1. Door hun aankoop en bijgevolg toetreding tot deze statuten zullen de eigenaars van een kavel geacht worden ermee akkoord te gaan dat de vergoeding welke zou verschuldigd zijn door een derde voor de overname van de zijgevels en andere afsluitingen niet zal betaald worden aan de vereniging van mede-eigenaars doch wel aan de bouwheer.

Indien er mogelijkheid bestaat tot aanbouwen zal de bouwheer en/of haar rechtsopvolgers met andere woorden steeds het recht hebben op de integrale prijs wegens het mandelig maken van muren of zijgevels.

Deze overdracht van schuldvordering brengt voor de bouwheer niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke

verantwoordelijkheid te dragen.

8.2. De bouwheer behoudt zich tevens het recht voor eventueel een erfdienstbaarheid van doorgang toe te staan naar aanpalende erven waarvan hij al dan niet eigenaar is of zou worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, op alle niveau's welke toegang geven tot de gemeenschappelijke delen. Een en ander mits het heersend erf bijdraagt in de kosten voor onderhoud en herstelling van de gebruikte delen voor de helft.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding kan worden gevraagd.

9. Algemene opmerking

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

10. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het eigendom in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

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

Dit geldt onder meer voor:

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

11. Volmacht door de toekomstige mede-eigenaars

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en daardoor meteen ook aanvaarding van de bedingen van deze statuten, volmacht aan de bouwheer om :

- 1° alle contracten omtrent toelevering van water,

elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien;

2° de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten;

3° alle wijzigende en/of aanvullende statuten te ondertekenen, daarin alle wijzigingen van de bijlagen, de constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen en/of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk zou blijken te zijn in het kader van de beoogde wijzigingen en/of aanvullingen, dit alles evenwel voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen niet raken. Dit onderdeel van de volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN Plichten VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 1 - Gemeenschappelijke delen

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

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

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

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

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

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

Artikel 2 - Privaatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privaatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Geen mede-eigenaar mag wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privaatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privaatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid en mits - in voorkomend geval - het bekomen van de nodige vergunningen.

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

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

Artikel 2bis. Initiatiefrecht mede-eigenaars

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

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

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

Weigert de algemene vergadering om dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar

die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Artikel 3 - Eigendomsoverdracht

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

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

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

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

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

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

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

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

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

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

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal (met inbegrip van het

waarborgfonds) dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en meegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder, evenals het waarborgfonds tot de aanleg waarvan de syndicus zelf kan beslissen zoals hierboven bepaald op pagina 12.

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

§ 6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 4 - Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht

aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

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

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

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

HOOFDSTUK 2 - VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 5 - Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

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

b) Tot de gemeenschappelijke lasten behoren ondermeer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

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

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

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

f) Verzekeringspremies.

g) Worden echter steeds als gemeenschappelijke lasten beschouwd, de kosten voor :

- heropbouw
- afwatering en ondergrondse riolering
- het schilderen van de ramen (ondanks het feit dat ze privaat zijn), dit teneinde de uniformiteit qua uitzicht, qua uitvoering en qua tijdstip van uitvoering te bewerkstelligen.

Artikel 6 - Verdeling van de lasten

Algemeen

A. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen en volgens het nutsprincipe, tenzij

in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De kosten zullen verdeeld worden volgens het nutsprincipe en volgens de aandelen in de basisakte.

Bijzondere afwijkende verdeelsleutels

1° Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikskosten, taksen en lasten betreffende de gemeenschappelijke delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom dan wel het nut dat de gemeenschappelijke zaken hebben voor elk der particulieren.

De algemene vergadering zal een concrete opsplitsing maken tussen enerzijds kosten omgeslagen in evenredigheid tot de grootte van elk particulier - vermits de aandelen werden berekend op basis van de bruikbare oppervlakte - en anderzijds het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten hebben voor elk particulier.

Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een bepaalde groep particuliere kavels, dan zal de algemene verdeelsleutel moeten worden aangepast door de teller en de noemer telkens samen te stellen uit het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de bedoelde groep van particulieren. Het staat de algemene vergadering ook vrij om de kosten te verdelen per kavel, elk voor een gelijk deel.

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

Wanneer hier sprake is van kosten wordt daarmee bedoeld alle kosten van ge- en verbruik, onderhoud, reiniging, herstelling en vernieuwing.

2° De kosten betreffende de waterdichtheid van de terrassen zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars van het gebouw, tenzij deze kosten het gevolg zijn van handelingen gesteld door de eigenaars (of gebruikers) van de appartementen, in welk geval zij deze kosten alleen zullen moeten dragen.

3° Het (duplex-)appartement 0.03 zal niet dienen meebetalen aan de kosten van onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke inkomgang en inkomdeur en trap naar de verdiepingen gelegen aan de zijde van de Nieuwpoortsesteenweg vermits dit particulier haar eigen ingang heeft langs de Narcissenlaan en geen toegang kan nemen tot deze gemeenschappelijke delen.

4° De kosten van de gemeenschappelijke daken (zowel boven appartement 0.03 als boven 3.01 zijn gemeenschappelijk en worden door alle particulieren gedragen.

5° De erelonen van de syndicus zullen worden vastgesteld

per gebruiker en per aandeel in de gemeenschappelijke delen.

6° In afwijking van voormeld algemeen principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak (artikel 577-2, §1 Burgerlijk Wetboek), wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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

Taak syndicus

De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

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

De syndicus zal ze tenminste acht dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging.

Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Artikel 7 - Deelneming in de lasten

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

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

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

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

c) Iedere mede-eigenaar zal, op verzoek van de syndicus, de voorschotten, afrekeningen en andere verschuldigde bedragen betalen.

De algemene vergadering der mede-eigenaars bepaalt de betalingstermijn, de nalatigheidintresten en de gebeurlijk verschuldigde boete en/of administratiekosten bij laattijdige betaling.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de forfaitaire schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, en gelijk is aan twintig procent (20 %) van het verschuldigde bedrag met een minimum van vijfhonderd euro (500 EUR), welk minimum gekoppeld is aan de evolutie van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen, zelfde indexcijfer overeenstemmend met het indexcijfer van de maand waarin de eerste bewoners het flatgebouw betrekken, en aan te passen volgens het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de betaling, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

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

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

Tot aanvulling van de maatregelen hiervoor voorzien, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de eigendom van de in gebreke gestelde mede-eigenaar, door de syndicus zal mogen bezwaard worden met een bewarend beslag op onroerend goed of zelfs verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig de artikelen 1429 tot 1444 en de artikelen 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 8 - Ontvangsten

Indien er ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel

kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars die de kosten dragen van zelfde gemeenschappelijke delen, naar evenredigheid van hun aandeel erin.

Artikel 9 - Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last.

Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen.

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

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de comparante voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug te rekenen vanaf het ogenblik van de voorlopige oplevering van het privaatief deel. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

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

Artikel 10 - Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of

hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend.

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

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

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimiteit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent (5 %), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

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

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

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

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE VERGADERING

Artikel 11 - Gewone en bijzondere algemene vergadering

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

gebouw.

Bevoegdheid

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

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

a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Delegatie van bevoegdheden

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

Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, dit telkens in de periode van 1 tot en met 15 maart en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 12 - Plaats van de vergadering

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

Artikel 13 - Lid van de algemene vergadering

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te

nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbende en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

c) Elke mede-eigenaar kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

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

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

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

Artikel 14

Bijeenroeping algemene vergadering

De syndicus houdt een jaarlijkse vergadering binnen de in dit reglement vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag

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

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

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

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

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

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

Artikel 15 - Bureau

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te kiezen. De voorzitter dient te worden gekozen onder de mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van kandidaten of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, duidt de voorzitter deze ambtshalve aan.

Artikel 16 - Quorum

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

van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

Artikel 17 - Meerderheden

§1. Algemeen

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

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

§2. Gekwalificeerde meerderheden

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie / vierde der stemmen:

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

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

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

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

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

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

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

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daar-

in begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 18 - Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

§3. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen

aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

Artikel 19 - Aanwezigheidslijst

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

Artikel 20 - Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid

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

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

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

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

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

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

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

afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

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

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

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

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

Artikel 20bis. Schriftelijke besluitvorming

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op en neemt deze binnen de dertig dagen na ontvangst van de instemming van de laatste mede-eigenaar op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering. Binnen dezelfde termijn bezorgt hij deze aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar deze notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Artikel 21 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

HOOFDSTUK 4 - SYNDICUS

Artikel 22. Algemene opdracht

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

Artikel 23. Benoeming

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

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

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

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

Artikel 24. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

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

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

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

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

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

een kavel;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 25. Bevoegdheid

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

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

Artikel 26. Aansprakelijkheid - Vergoeding Aansprakelijkheid

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

Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven bepaald door de algemene vergadering die zich daartoe zal baseren op de tarieven die voor een vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

HOOFDSTUK 5 - DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 27. - Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

Er kan door de algemene vergadering van de vereniging een raad van mede-eigendom worden opgericht.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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

De raad van de mede-eigendom duidt onder haar leden een voorzitter aan.

HOOFDSTUK 6 - DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 28 - Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

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

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen

op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

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

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

HOOFDSTUK 7 - ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 29 - Ontbinding

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

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

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

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

Artikel 30 - Vereffening

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

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

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

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

De akte bevat :

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

bewaard;

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

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor de toekomstige eigenaars en hun rechthebbenden.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

Artikel 1 - Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de balkons, ramen, leuningen, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Artikel 2 - Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen erop toezien dat de standing of uitstraling van het gebouw op geen enkel ogenblik of op geen enkele manier wordt aangetast.

Aldus is het verboden:

- aan de vensters en op de terrassen uithangborden of reclameplaten te plaatsen (behoudens dat een privaatief te koop of te huur wordt aangeboden; in voorkomend geval zullen deze maximaal 50 cm op 80 cm mogen meten)
- linnen uit te hangen en te drogen op de terrassen
- bloembakken te hangen aan de balustrades
- reclameparasols te gebruiken
- antennes en ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie te plaatsen op de terrassen en/of op de gevel vooraan het gebouw.

Deze opsomming is niet limitatief en geldt enkel als voorbeeld.

Alle gordijnen zichtbaar van de straat moeten vanbinnen gevoerd zijn in witte tint.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering en/of -frames die aan de gevel wordt/worden vastgemaakt. Hiertoe zal door de algemene vergadering een uniforme kleur worden bepaald en een fabrikant worden aangeduid.

Op de terrassen mogen geen zware voorwerpen worden geplaatst dan na toestemming van de betoningenieur en de algemene vergadering. Evenmin mag de hoogte van het voorwerp

de hoogte van de balustrade overschrijden.

Artikel 3 - Doorgangen en overlopen

De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere vervoersmiddelen die moeten gestald worden in de daartoe voorziene ruimtes in de kelderverdieping.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 4 - Dieren

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

Het voederen van vogels is ten strengste verboden.

Het is niet toegelaten dieren op de terrassen op te sluiten.

Artikel 5 - Rust

De bewoners van het gebouw zullen ten allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen of andere audiovisuele toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

In de privatieve kavels mogen enkel motoren worden geplaatst die normaal gebruikt worden in het privéleven (apparaten voor schoonmaak, keukenapparaten, computers, audio- en videoapparatuur, ...).

Artikel 6 - Lift

Het gebruik van de lift(en) wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen. Op heden is er geen lift in het gebouw.

Artikel 7 - Bestemming van de privatieven

De appartementen op de verdiepingen zijn exclusief

bestemd voor privé bewoning. Iedere vorm van handel is er verboden. Vrije beroepen worden niet toegelaten in deze kavels. Het plaatsen van een maatschappelijke zetel van een vennootschap op het adres is wel toegestaan.

Voorts wordt voor het gehele appartementsgebouw het verbod opgelegd dat een politieke partij of godsdienstige vereniging, of een politiek of godsdienstig geïnspireerde groepering haar zetel vestigt in het appartementsgebouw en/of vanuit het appartementsgebouw propaganda-activiteiten voert of de administratieve werking van een dergelijke partij of groepering organiseert.

Gebruik van het dak om airconditioning of een schouw voor een haard te plaatsen is toegelaten na een beslissing van de algemene vergadering. Steeds zal de plaatsing moeten gebeuren volgens de regels van de kunst en zijn alle kosten van plaatsing, onderhoud en eventuele vervanging ten laste van de eigenaar of gebruiker van het appartement die tot de plaatsing heeft verzocht. Deze zal eveneens steeds als enige verantwoordelijk zijn voor elke schade toegebracht aan de gemeenschappelijke delen ingevolge de plaatsing.

De (grond)eigenaar is gerechtigd een modelappartement in te richten in het gebouw, ter bevordering van de verkoop van dit of een ander bouwproject, met alle gevolgen van dien, zoals het houden van opendeurdagen, het aanbrengen van specifieke reclame, enzovoort.

Artikel 8 - Reclame

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is de comparanten ten allen tijde toegelaten publiciteit aan te brengen teneinde de verkoop te bevorderen van het in aanbouw zijnde bouwproject of een ander bouwproject.

Het is toegelaten op de ingangsdeur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

Artikel 9 - Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

De aanwezigheid van een kleine hoeveelheid - nodig voor huishoudelijk gebruik - van dergelijke producten valt niet

onder de toepassing van dit artikel.

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

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren in de hiertoe bestemde berging. Het is ten strengste verboden om vuilnis te plaatsen op de terrassen, hetzij in een vuilnisbak of gelijkaardig recipiënt, hetzij in zakken.

Artikel 10 - Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door de bewoners in onderling overleg of door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Artikel 11 - Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit, gas en andere nutvoorzieningen wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

Artikel 12 - Antennes

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of de achtergevel geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering. Wordt daartoe beslist dan zijn alle kosten van plaatsing, onderhoud en eventuele vervanging ten laste van de eigenaar of gebruiker van het appartement die tot de plaatsing heeft verzocht. Hetzelfde geldt voor de ontvangsten.

Het is ten allen tijde verboden met derden overeenkomsten af te sluiten teneinde het dakoppervlak te benutten voor het plaatsen van bijvoorbeeld GSM-masten.

Artikel 13 - Verhuizingen

Grote meubelen en zware omvangrijke voorwerpen moeten worden verhuisd langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

Overgangs- en slotbepalingen

1. Overgangsbepalingen

De eerste syndicus zal worden aangesteld door de bouwheer.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van deze syndicus.

2. Verklaringen in verband met de bodemtoestand

2.1. Comparanten verklaren dat de grond, voorwerp van

onderhavige akte, bij hun weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2.2. De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op * luidt telkens als volgt:

" (...)

2 Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen :

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, *".

(...)"

2.3. Comparanten verklaren met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover deze verklaringen door comparanten te goeder trouw zijn afgelegd, zullen de toekomstige eigenaars de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade, alsmede alle daaruit voortvloeiende kosten op zich te nemen.

2.4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt ondergetekende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

3. Verklaringen in verband met de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening

2. Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel uit het vergunningenregister en uit de inlichtingenbrief vastgoedinformatie (vermits de stad Oostende op dat ogenblik door technische redenen nog geen uittreksel uit het plannenregister kon afleveren), dat:

1° voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige

vergunning is uitgereikt, met uitzondering van een vergunning voor het plaatsen van twee zonnestoors aan de gevel op 13 juni 1963 en de hieraangehechte vergunning.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens de inlichtingenbrief vastgoedinformatie van de Stad Oostende wordt als volgt beschreven:

Het pand is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende", definitief vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering. Het voormeld onroerend goed is niet begrepen in de deelgebieden 2 tot en met 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals verder vermeld onverminderd van toepassing blijven.

Voorschreven goed is gelegen in een gebied dat bestemd is als multifunctioneel stedelijk woongebied krachtens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Kustfront' dat door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 11 juni 2015;

3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht (artikel 2.4.1);

5° voor het onroerend goed geen verkavelingvergunning van toepassing is;

6° het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as-buultattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

7° het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningplichtige handelingen.

De comparanten verklaren dat zij een stedenbouwkundig uittreksel uit het vergunningenregister en de inlichtingenbrief vastgoedinformatie afgeleverd op 16 mei 2017 betreffende het goed hebben ontvangen.

De stad Oostende heeft behoudens hetgeen hierboven vermeld onder 2., nog geantwoord dat:

De toegelaten kroonlijsthoogte van de hoofdgebouwen wordt, overeenkomstig het voormeld gemeentelijk RUP 'Kustfront', bepaald aan de hand van het totaal aantal bouwlagen, zoals op het grafisch plan aangegeven. Voor deze zone is het aantal bouwlagen beperkt tot 4 (hoek Narcissenlaan -Nieuwpoortsesteenweg) en aflopend tot 2 bouwlagen in de Narcissenlaan.

Tevens moet de totale hoogte van alle uitsteeksels zoals antennes, schoorstenen, windmolens, bomen, masten allerhande enz. beperkt blijven tot maximum 19 -24 meter, zoals opgetekend op het plan 'ILS Erfdienstbaarheden luchthaven Oostende - situatie 1997'.

4. Ontslag van ambtshalve inschrijving

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

5. Volmacht

De comparanten verklaren als bijzondere lasthebbers aan te stellen, elk met de bevoegdheid afzonderlijk op te treden:

- mevrouw LIMBOR, Catherine, geboren te Oostende op 12 november 1960, wonende te 8400 Oostende, Koninginnelaan 28
- mevrouw DEWITTE, Liliane, geboren te Oostende op 4 april 1961, wonende te 8490 Jabbeke, Hagebos 22
- mevrouw DEMUYTERE, Gerda, geboren te Oudenaarde op 15 juli 1961, wonende te 8430 Middelkerke, Lisbloemlaan 17 bus 0203
- mevrouw SANDERS, Brenda, geboren te Oostende op 30 juli 1970, wonende te 8400 Oostende, Stuurboordstraat 6
- mevrouw BRAECKMAN, Veronique, geboren te Lokeren op 11 oktober 1978, wonende te 8460 Oudenburg (Roksem), Oude Brugseweg 186,
- mevrouw VAN HULLE Laure, geboren te Brugge op 29 december 1989, wonend te 8730 Beernem, Beernemstraat 60.
- mevrouw DU GARDEIN, Tine, geboren te Oostende op 8 oktober 1988, wonende te 8400 Oostende, Smedenstraat 17.
- mevrouw CREYF Sharon, geboren te Brugge op 23 augustus 1988, wonende te 8310 Brugge (Assebroek), Maaïke Kerrebroeckstraat 5/0002;
- mevrouw DOBBELS, Astrid Christine, geboren te Roeselare op 18 mei 1984, wonende te 1180 Ukkel, Lincolnstraat 55 bus 6;
- de heer VANDERCRUYSSSE, Thomas, geboren te Knokke-Heist op 16 oktober 1989, wonende te 8400 Oostende, Zeedijk 93;

wie zij gelasten om voor hen en in hun naam te verkopen, de hierboven beschreven kavels, met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

De lasthebbers zullen het recht hebben :

- te verkopen 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 zij zullen goedvinden;
- alle wijzigende basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;
- de lastgevers te verplichten tot 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 nemen van ambtshalve inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en 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 voorwaarden, 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 in-gebreke-zijnde koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

- ingeval één of verschillende van de hogervermelde 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 vermeld.

RECHT OP GESCHRIFTEN

(Wetboek Diverse Rechten en Taksen)

Het recht bedraagt vijftig (50) euro.

SLOTVERKLARINGEN

1. Zorgplicht - Onpartijdigheid

Comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan

alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

Comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

2. Waarmerking

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de vertegenwoordiger van partijen te kennen.

Het rijksregisternummer werd vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkene.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

3. Woonstkeuze

Voor de uitvoering dezer verklaren comparanten keuze van woonst te doen in hun respectieve zetel.

4. Voorlezing

a) Comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

b) Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals voor wat betreft de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.

c) De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Oostende, ter studie, op datum als hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, getekend met mij, notaris.