

D.4208/af-basisakte/peel-voorhavenlaan (kv)

103/A. STATUTEN "RESIDENTIE CHRISTINA"
Voorhavenlaan (huisnummer nog niet toegekend) te 8400 Oostende

HET JAAR TWEEDUIZEND EN EEN.

Op zestien maart.

Voor mij, **Marc COUDEVILLE**, notaris te Oostende.

ZIJN VERSCHENEN

De heer **PEEL Eric Alexander**, aannemer van schrijnwerken, geboren te Slijpe op elf december negentienhonderd zesenvier-
 tig (rijksregisternummer 461212 293-39 - identiteitskaart
 nummer 220 0030667 51) en zijn echtgenote mevrouw **DEMAN Annie
 Gabriëlle (ook Gabrielle)**, huisvrouw, geboren te Oostende op
 eenentwintig september negentienhonderd eenenvijftig (rijksre-
 gisternummer 510921 256-54 - identiteitskaart nummer 220
 0029372 17), samen wonende te 8433 Middelkerke (Spermalie),
 Spermaliestraat 310.

Gehuwd onder het stelsel van de wettelijke gemeenschap
 blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Paul Van Der
 Heyde destijds te Leffinge op zeven september negentienhonderd
 zeventig, niet gehandhaafd noch gewijzigd bij later huwelijks-
 contract, zo verklaard.

Hierna genoemd "comparant".

Welke comparant, vertegenwoordigd als gezegd, mij heeft
 uiteengezet en akte gevraagd van hetgeen hierna volgt.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

De comparant was eigenaar van nabeschreven onroerend
 goed:

STAD OOSTENDE - tweede kadastrale afdeling

1. Een perceel grond, gelegen aan de Voorhavenlaan,
 bekend volgens titel en kadaster in de sectie D nummer 638/Y
 voor een oppervlakte van honderd drieënzestig vierkante meter
 (163 m²).

2. Een perceel grond met erop staande af te breken
 garage, staande en gelegen aan de Voorhavenlaan (volgens
 kadaster Voorhavenlaan +105), kadastraal bekend volgens een
 vorige titel in de sectie D deel van nummer 637/H/2 voor een
 oppervlakte van tweehonderd achtentachtig vierkante meter
 negenenzeventig vierkante decimeter (288,79 m²) en volgens een
 recent kadastraal uittreksel in de sectie D nummer 637/E/3
 voor een oppervlakte van tweehonderd achtentachtig vierkante
 meter (288 m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

1. Het perceel grond hiervoor beschreven sub 1 behoort
 de echtgenoten Peel-Deman toe door aankoop jegens de heer
 Pieter Danneel, tandarts, echtgenoot van mevrouw De Craemer

Micheline, te Oostende, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris, met tussenkomst van notaris Marc Swennen te Nieuwpoort, op achtentwintig december negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op eenendertig januari daarna, boek 10.987 nummer 18.

Zelfde goed behoorde toe aan de heer Pieter Danneel voornoemd, ingevolge schenking door zijn ouders de heer Carolus Danneel, reder-visser en mevrouw Ivonne Flahou, zonder beroep, te Oostende, krachtens akte verleden voor notaris Johan Lahaye, te Oostende, op vijf maart negentienhonderd negenenzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op dertig april daarna, boek 1339 nummer 22.

2. Het perceel grond met af te breken garage, hiervoor beschreven sub 2, behoort de echtgenoten Peel-Deman toe door aankoop jegens 1. mevrouw Christiaan Emilienne, gepensioneerde, weduwe van de heer Maurice Verhaeghe, te Oostende, 2. de heer Verhaeghe Bernard, arbeider, ongehuwd, te Potelières (Frankrijk) en 3. de heer Verhaeghe Dirk, bediende, echtgenoot van mevrouw Focke Martine, te Oostende, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris en notaris Maurice Henri Quaghebeur te Oostende op negenentwintig december negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op eenendertig januari daarna, boek 11.082 nummer 1.

Voorschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Karel Verhaeghe en zijn echtgenote mevrouw Eugenie Danneel, te Oostende, ingevolge aankoop jegens de heer Gabriel Van Iseghem, alsdan te Oostende, krachtens akte verleden voor notaris Maurice Quaghebeur, destijds te Oostende, op vier juni negentienhonderd zevenenveertig, overgeschreven op het toen enig hypotheekkantoor te Brugge op eenentwintig juni daarna, boek 7.596 nummer 28.

Mevrouw Eugenie Danneel is testamentloos overleden op negentien mei negentienhonderd zevenenzeventig. Haar nalatenschap kwam te vervallen voor de helft in vruchtgebruik op de weduwnaar de heer Charles (Karel) Verhaeghe en voor de rest op haar zoon de heer Maurice Verhaeghe.

De Heer Charles (Karel) Verhaeghe is testamentloos overleden op negentien mei negentienhonderd drieëntachtig waardoor voormeld vruchtgebruik kwam te vervallen en zijn nalatenschap voor de geheelheid kwam te vervallen op zijn zoon de heer Maurice Verhaeghe, waardoor deze volle eigenaar werd van voorschreven onroerend goed.

De heer Maurice Verhaeghe is overleden op elf november negentienhonderd zesennegentig. Ingevolge authentiek testament verleden voor notaris Maurice Henri Quaghebeur, voornoemd, van acht september negentienhonderd zevenenzeventig,

geregistreerd, kwam de nalatenschap van de heer Maurice Verhaeghe te vervallen als volgt: 1) aan zijn weduwe mevrouw Christiaan Emilienne, voornoemd, het volledige vruchtgebruik 2) aan zijn twee zonen de heer Bernard Verhaeghe en de heer Dirk Verhaeghe, beiden voornoemd, elk de helft in blote eigendom.

BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT VORIGE TITELS

Betreffende het goed sub 2 :

In voormelde akte van vier juni negentienhonderd zeven-enveertig staat letterlijk het volgende vermeld :

"(...)

5) Overname van gemeene scheidingen.

De koopers zullen van den verkooper niet mogen eischen, maar alleenlijk van de koopers of andere eigenaars der aanpalende gronden, de helft der muren der gebouwen, sluitingsmuren of eindgevels welke zij zouden doen stellen, de helft op hun aangekochten grond en de wederhelft op de aanpalende gronden zonder de scheidingslijn meer dan zeventien centimeter te overschrijden.

Zij zullen aan hunne geburen moeten vergoeden de helft der waarde van zulkdanige muren en gevels die deze laatsten zouden gesteld hebben gelijkvormig tegenwoordig beding.

(...)

7) De koopers zijn klaar en eenvoudig in de plaatsgesteld van den verkooper voor al de rechten en plichten dezer laatste en voornamelijk deze hier letterlijk overgeschreven bevat in voormelde aankoopakte van Notaris Ignace Muylle van twintigsten Januari negentien honderd één en veertig:

"L'acquéreur comme il agit, déclare avoir pris connaissance du cahier des charges auquel sont soumis les ventes immobilières de la Société "Opex" venderesse, cahier de charges qu'il s'engage à exécuter fidèlement, sous les amendes y prévus, et qui fut transcrit à Bruges le cinq septembre mil neuf cent vingt-sept, volume 5348, numéro 7, comme annexé à un acte passé devant le Notaire De Wynter à Ostende, et qui est donc censé ci-annexé. Toutefois par dérogation au dit cahier des charges, l'acquéreur aux présentes n'est pas tenu de construire, mais en cas de revente, les nouveaux acquéreurs devront construire dans un délai de cinq ans, et devront exécuter à leur tour et imposer à leurs ayants-droit l'exécution du dit cahier des charges.

(...) "

De toekomstige kopers worden, louter door hun aankoop van een privatief in de residentie "Christina", in de plaats gesteld van comparant in alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien, voor zover ze nog van toepassing zijn.

VERKLARING

Comparant wenst op een gedeelte van de hierboven be-

schreven onroerende goederen een flatgebouw op te richten, bestaande uit een gelijkvloers, twee (2) verdiepingen en twee dakverdiepingen, namelijk op de totaliteit van het perceel nummer 638/Y (hiervoor beschreven sub 1) en op een deel, hetzij een oppervlakte van honderd vierenzeventig vierkante meter (174 m^2), van het kadastraal perceel nummer 637/E/3 hiervoor beschreven sub 2).

Deze oppervlakte van honderd vierenzeventig vierkante meter (174 m^2) wordt bekomen door van de oppervlakte van het kadastraal perceel 637/E/3, namelijk tweehonderd achtentachtig vierkante meter (288 m^2), de oppervlakte af te trekken van honderd veertien vierkante meter (114 m^2) achtergrond van zelfde perceel, zoals dit af te trekken perceel afgebeeld staat op een metingsplan opgemaakt door de heer Guy Lierman, landmeter-expert, op acht december tweeduizend, welk plan gehecht werd aan een akte verkoop van honderd veertien vierkante meter (114 m^2) grond, door de comparant aan de stad Oostende, blijkens administratieve akte verleden op dertien februari tweeduizend en één.

Het grondvlak van het gebouw bedraagt aldus driehonderd zevenendertig vierkante meter (337 m^2).

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

Na deze uiteenzetting heeft de comparant mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van zijn besluit om voormeld goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

SPLITSING

Bij aangetekend schrijven van zeven maart tweeduizend en één werd door ondergetekende notaris, in toepassing van het artikel 138 van het Decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening van achttien mei negentienhonderd negennegentig, aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende, de splitsing aangezegd van het kadastraal perceel nummer 637/E/3.

STATUTEN

Comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, hierna authentiek te willen vastleggen. Deze statuten zullen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking krijgen zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

Rechtspersoonlijkheid en benaming van de vereniging

Overeenkomstig het artikel 577-5 van het Burgerlijk

Wetboek verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars zoals gezegd rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht van minstens één kavel.

De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming van **"Vereniging van mede-eigenaars residentie "CHRISTINA" te 8400 Oostende, Voorhavenlaan (huisnummer nog niet toegekend)"**. De vereniging heeft haar zetel in het gebouw.

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 delen.

BASISAKTE

1. Bouwvergunning - plan

A. Bouwvergunning

De bouwvergunning voor het oprichten van het gebouw werd verleend bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende in zitting van vijftientwintig april tweeduizend, onder referte 723/2099/1/721/IV, afgeleverd op vijf mei tweeduizend.

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.

De tekst van de bouwvergunning met de bijlagen wordt, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparant en door mij, notaris, hieraan gehecht om er samen mee ter registratie te worden aangeboden. Deze bouwvergunning zal evenwel niet mee overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

B. De privatieve en de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn nader omschreven op het hierbij gevoegd plan, opgemaakt door de heer Werner Boerjan, ingenieur-architect, te 8000 Brugge, J. Miraelstraat 33, hetwelk, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparant, vertegenwoordigd als gezegd, en door mij, notaris, hieraan zal gehecht blijven om er integraal en authentiek deel van uit te maken en er samen mee ter registratie te worden aangeboden. Zelfde plan zal evenwel niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De comparant verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en het plan.

2. 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 privaat kavels

Voorafgaandelijk wordt bepaald dat de termen "links" en "rechts" dienen geïnterpreteerd te worden als volgt : staande voor het gebouw met de rug naar de straat en kijkend naar het gebouw.

Het gebouw is samengesteld als volgt.

1. Gelijkvloers

Op het gelijkvloers is één winkel gelegen, omvattend de eigenlijke winkelruimte met rechtstreekse toegangsdeur, WC, sas, kookhoek.

2. Eerste en tweede verdieping

Op elk van deze twee verdiepingen bevinden zich :

- een appartement type A, links in het gebouw gelegen en samengesteld als volgt : hall, badkamer, WC, living met eet-, zit- en kookhoek, berging, twee slaapkamers waarvan één met terras;

- een appartement B, rechts in het gebouw gelegen en met dezelfde indeling als het appartement type A.

3. Eerste en tweede dakverdieping

Op de eerste en tweede dakverdieping bevinden zich :

- het duplexappartement type A, links in het gebouw gelegen en samengesteld als volgt : (op de eerste dakverdieping) hall, WC, berging, keuken, living met eet- en zithoek met terras en trap naar de tweede dakverdieping, (op de tweede dakverdieping) nachthall, badkamer en drie (3) slaapkamers;

- het duplexappartement type B, rechts in het gebouw gelegen en met dezelfde indeling als het duplexappartement type A.

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

Aan de privaat worden volgende aandelen toebedeeld in de gemeenschappelijke delen :

- de winkel op het gelijkvloers : honderd	100
- de vier appartementen op de eerste en tweede verdiepingen, elk honderd vijfentwintig, hetzij samen vijfhonderd	500
- de twee duplexappartementen op de eerste en tweede dakverdiepingen, elk honderd vijftig, hetzij samen driehonderd	300

Totaal : negenhonderd

Eventuele wijziging van de indeling

De comparant heeft een aanvraag ingediend bij het College

+ 100

1000
aandelen

2 garages	2 x	30	=	60
2 standplaatsen	2 x	20	=	40
				100

huidige toestand 05/02/09.

van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oostende voor het bouwen van garages en/of autostandplaatsen achter het hoofdgebouw. Indien toelating hiervoor wordt verkregen, zullen de aandelen in de gemeenschappelijke delen in die zin worden aangepast dat per garage dertig aandelen en per autostandplaats twintig aandelen worden bijgevoegd aan de gemeenschappelijke delen. Iedere garage zal aldus dertig aandelen bezitten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond; iedere autostandplaats zal aldus twintig aandelen bezitten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Aldus zal het totaal van de aandelen verhoogd worden, afhankelijk van het aantal garages en/of autostandplaatsen dat wordt opgericht.

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 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 borstweringen, balustrades en leuningen van de balkons alsook de bevloering en de bekleding ervan;
- (bij het uitvoeren van gevelwerken waarbij tevens de borstweringen, balustrades en leuningen van de balkons worden betrokken alsook de bevloering en de bekleding ervan, zullen de kosten van deze laatste werken als kosten dienen beschouwd te worden die privaat zijn);
- 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;
 - de individuele elektrische verwarmingsinstallaties en warmwaterinstallaties.

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.

3. 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 negenhonderdsten of verhoogd indien goedkeuring wordt verkregen tot het bouwen van garages en/of autostandplaatsen zoals voormeld).

1. Naast het gebouw op het gelijkvloers :

- de doorrit van en naar de binnenplaats en de gebeurlijke garages;

2. Gelijkvloers

- de inkomdeur uitgevend in de doorrit;
- de windvang met tellerkast;
- de toegangsdeur naar de residentie;
- de inkom;
- de traphall met trap en toegangsdeur;
- de liftschacht met liftkooi en toegangsdeur;
- de machinekamer voor de lift;
- het vuilnislokaal met toegangsdeur;
- het sas naar het vuilnislokaal met toegangsdeur uitgevend in de doorrit;
- de kinderwagenberging met toegangsdeur uitgevend in de doorrit.

3. Eerste en tweede verdieping

- de overloop;
- de traphall met trap en toegangsdeur;
- de liftschacht met liftkooi en toegangsdeur.

4. Eerste dakverdieping

- de overloop;
- de traphall met trap en toegangsdeur;
- de liftschacht met liftkooi en toegangsdeur.

5. Tweede dakverdieping

- de liftschacht met liftkooi.

6. 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;
 - 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.

4. Eventuele wijziging van de plannen

Onder voorbehoud van eventueel te bekomen vergunningen kunnen de hierboven ontlede plannen door de comparant worden gewijzigd om één van de volgende 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 voorzover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;

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

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de comparant zich het recht voor - opnieuw onder voorbehoud van eventueel te bekomen vergunningen - wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling van de privaatve 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 privaatve lokalen.

De wijzigingen aan de privaatve 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.

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 privaatve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

De comparant heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging.

5. Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten

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

Vanaf dit ogenblik zullen alle eigenaars van de privaatve 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.

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 algemene gemeenschappelijke delen :

- de eventuele kosten voor het verbruik van de verwarming met het doel de bewoonbaarheid van het gebouw te bevorderen en de bescherming te verzekeren van sommige elementen van

het gebouw, dit zelfs vóór de oplevering van de privatieve 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.

6. Voorbehoud voor openbaar nut

Het kan gebeuren dat de comparant 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 comparant optreden als lasthebber van alle mede-eigenaars, ingevolge een onherroepelijke volmacht (onherroepelijk wegens zijn doel). De handtekening van de comparant op de akte afstand of overdracht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden.

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

7. Voorbehoud van muurgemeenschappen

De comparant behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

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

Dit voorbehoud brengt voor de comparant 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.

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.

8. 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.

9. 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 comparant 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;
- 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.

Stichting erfdienstbaarheden

1. Het privaatief op het gelijkvloers zal over een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorrit beschikken over de doorrit gelegen naast het hoofdgebouw, met het oog op het laden en lossen achteraan het privaatief op het gelijkvloers.

2. Zelfde privaatief op het gelijkvloers verkrijgt een eeuwigdurend en kosteloos recht tot het ophangen van de motoren van koelgroepen, in de gemeenschappelijke berging voor kinderwagens op het gelijkvloers. Deze motoren zullen worden opgehangen achteraan op de buitengevel op anderhalve meter (1,5 m) hoogte van de grond.

3. De op te richten garages of autostandplaatsen zullen over een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorrit beschikken over de doorrit gelegen naast het hoofdgebouw om de garage en/of autostandplaats te bereiken.

10. 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 comparant 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 MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDEEIGENAARS

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 - Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve 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 privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de venster-ruiten 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 privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid en mits - in voorkomend geval - het bekomen van de nodige vergunningen.

c) Herstellingswerken aan privatieve 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 3 - Eigendomsoverdracht

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van:

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

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

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande

verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

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 onderverhuring 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 o.m. 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 privaatieve 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 privaatief 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 privaatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve 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, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere afwijkende verdeelsleutels

Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een bepaalde groep privaatieve 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 privaatieven.

1° De comparant zal niet moeten tussenkomen in het aandeel van de niet-verkochte privaatieven in de gemeenschappelijke kosten betreffende de lift, het beheer, het onderhoud, de reiniging, de verbruikslasten en dit tot het verlijden der notariële akte van verkoop. Deze uitzondering geldt evenwel

ALLEN

slechts tot op het ogenblik dat de comparant kwestieuze privatieven betreft, uitbaat of verhuurt. Het bezichtigen van deze privatieven met het oog op de verkoop of verhuring kan niet beschouwd worden als betrekken, uitbaten of verhuren, evenmin als het inrichten van een privaat als modelappartement of verkoopsbureau van het bouwproject.

Comparant zal wel moeten tussenkomen voor het aandeel in de verzekeringspremie tot het verlijden van de akte verkoop.

2° Alle kosten betreffende de lift dienen enkel te worden verdeeld onder de eigenaars van de appartementen op de verdiepingen.

3° 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.

4° De eigenaars van de winkel op gelijkvloers en van de (gebeurlijke) garages en/of autostandplaatsen zullen niet bijdragen in de kosten van onderhoud van de gemeenschappelijke inkom, traphall, en dergelijke.

B. 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.

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,

ALIEN

(1)

ALIEN

- G.W.

(3)

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 twintigduizend Belgische frank (20.000 BEF), 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, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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 comparant 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 privaat 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 vernieti-

ging 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

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeen geroepen.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en

die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 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 tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een blote eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 14 - Bijeenroeping van de algemene vergadering

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

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een gewone brief, ten minste acht dagen voor de vergadering, op de door iedere mede-eigenaar in hun aankoopakte gekozen woonplaats, tenzij naderhand aan de syndicus schriftelijk een andere woonstkeuze gemeld werd.

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

Artikel 15 - Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters. Onder hen wordt een secretaris en stemopnemer aangeduid.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 16 - Aanwezigheidsquorum

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer 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.

b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede

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

Artikel 17 - Meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie vierde van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;

- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfde van de stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;

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

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;

- over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 18 - Stemrecht en vertegenwoordiging

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

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Raadslieden van leden zijn niet toegelaten.

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-

eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

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

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

Artikel 19 - Agenda

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

Artikel 20 - 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 21 - Notulen

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

HOOFDSTUK 4 - SYNDICUS

Artikel 22 - Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt benoemd in de statuten of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndici worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

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

Hij is herbenoembaar.

Huurders kunnen niet tot syndicus worden aangesteld.

De syndicus moet wonen in de gemeente waar het flatgebouw gelegen is tenzij het een beroepssyndicus is.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen

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

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 23 - Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht:

a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register;

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren);

e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten);

f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als

voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 §1;

h) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit;

j) de syndicus geeft kennis bij gewone of aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verleners van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht; hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering; die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren;

k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel;

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

m) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten;

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

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

Artikel 24 - Aansprakelijkheid - delegatie

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

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

Artikel 25 - Bezoldiging

Aan de syndicus zal, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend, bepaald door de algemene vergadering volgens de barema's goedgekeurd door de erkende immobiliënkantoren.

Artikel 26 - Persoonlijk en tegenstrijdig belang

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

HOOFDSTUK 5 - ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 27 - 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 28 - 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 vennootschap-penwet 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 hypotheekkan-toor.

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 be-waard;

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, leuning, 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 aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden (behoudens dat een privaat te koop of te huur wordt aangeboden), reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het uithangen en drogen van linnen is verboden op de terrassen aan de voorzijde van het gebouw.

Alle ramen worden voorzien van dezelfde gordijnen, zichtbaar van de straat.

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.

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

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en

vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

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 privé-leven (apparaten voor schoonmaak, keukenapparaten, computers, audio- en videoapparatuur, ...).

Artikel 6 - Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

Artikel 7 - Bestemming van de privatieven

In principe zijn de privatieve lokalen op de verdiepingen uitsluitend bestemd voor privé bewoning.

Op het gelijkvloers is het uitbaten van een handel of het uitoefenen van een vrij beroep toegelaten.

De comparant is gerechtigd een modelappartement in te richten in het in aanbouw zijnde gebouw, ter bevordering van de verkoop van dit of een ander bouwproject, met alle gevolgen vandien, zoals het houden van opendeurdagen, het aanbrengen van specifieke reclame, enzovoort.

Artikel 8 - Reclame

Behalve de reclame voor het gelijkvloers, is het 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 comparant 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 ingangdeur 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.

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 en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de watersdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

Artikel 12 - Antennes

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen.

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 comparant duidt op het ogenblik van de eerste verkoop ook de eerste syndicus aan.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant.

2° Aandeel kosten statuten

De verkrijger van een appartement zal een bijdrage dienen te betalen in de kosten van onderhavige akte, te

verhogen met de erop verschuldigde BTW.

3° Verklaringen in verband met de bodemtoestand

a) De comparant verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) Hij legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op het hierboven beschreven onroerend goed en die werden afgeleverd door de OVAM op zestien januari tweeduizend en één.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

te Mechelen, 16.01.2001"

c) De comparant verklaart met betrekking tot het goed 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, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voorzover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgelegd werd, zullen de toekomstige kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich moeten nemen zonder dat comparant hiervoor tot vrijwaring zal zijn gehouden.

4° Verklaringen in verband met het decreet houdende de organisatie van ruimtelijke ordening

Niettegenstaande het feit dat er in het Belgisch Staatsblad nog niet gepubliceerd werd dat de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, en de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikelen 137, 141 en 142, van voormeld decreet nog niet van toepassing zijn, deelt ondergetekende notaris Marc Coudeville aan comparant mee dat artikel 99 van zelfde decreet wel van toepassing is en dat het letterlijk luidt als volgt:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige

vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een

vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/ of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

Ondergetekende notaris Marc Coudeville verklaart dat de lijst waarvan sprake onder paragraaf 2 werd vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van veertien april tweeduizend.

5° 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.

6° Volmacht

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

1. juffrouw Catherine LIMBOR, bediende, wonende te 8400

Oostende, Koninginnelaan 28;

2. mevrouw Karine VANLOO, bediende, wonende te 8400 Oostende, Zeedijk 161;

3. de heer André VAN DE KEERE, bediende, wonende te 8470 Gistel, Brouwerijstraat 4;

4. de heer Marc CAILLIAU, licentiaat in de rechten en het notariaat, wonende te 8400 Oostende, Tarwestraat 40;

5. elk van de comparanten;

wie hij gelast om voor hem en in zijn naam te verkopen, de hierboven beschreven privatieven.

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 lastgeefster 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 ambts-halve 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 hypotheken 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.

7. Zorgplicht - Onpartijdigheid

De comparant erkent dat ondergetekende notaris Marc Coudeville haar 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.

De comparant bevestigt tevens dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

8. Waarmerking

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van partijen te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten.

De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen - natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje.

9. Woonstkeuze

Voor de uitvoering dezer verklaart comparant keuze van woonst te doen in haar woonplaats.

WAARVAN AKTE

Verleden te Oostende, op datum als hierboven vermeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en toegelicht, heeft de comparant getekend met mij, notaris.

(Volgen de handtekeningen).

Geregistreerd zeventien bladen vier verzendingen te Oostende Registratie II op drieëntwintig maart tweeduizend en één boek 128 blad 4 vak 13 F.294/01 Ontvangen : duizend frank (1.000 F) De E.a. Inspecteur-Ontvanger ai. (get.) N. STEENKISTE.