

RESIDENTIE NAUTIC

hoek Zonnelaan - Zwaluwenlaan
8430 Middelkerke
0808.189.548

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 46 bus 301
8630 Veurne
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

Het jaar tweeduizend en acht
Op zeven november.

Voor Mij, Meester Marc VANDEN BUSSCHE, PETER DE BAETS geassocieerd notaris van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Marc Vanden Bussche-De Baets Peter, geassocieerde notarissen", met zetel te Koksijde.

IS VERSCHENEN :

1.a. De naamloze vennootschap "**INGENIM**", met zetel te 9230 Wetteren, Cederdreef 9, ondernemingsnummer 0885.894.367 en belasting over de toegevoegde waarde nummer BE 885.894.367.

Opgericht bij akte verleden voor Meester François Bouckaert, Notaris te Oosterzele, op eenentwintig december tweeduizend en zes, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van vier januari tweeduizend en zeven onder nummer 07002571.

Hier vertegenwoordigd door de heer Patrick Anglade, geboren te Kinshasa op negen januari negentienhonderd éenenzeventig, gedomicilieerd te 1700 Dilbeek (Sint-Martens-Bodegem), Kerkberg 19, (rijksregister nummer - 71.01.09 473-76) handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, tot deze hoedanigheid benoemd door de raad van bestuur gehouden onmiddellijk na voormelde oprichtingsakte en handelend ingevolge artikel zeventien van de statuten.

Eigenaar van de onverdeelde helft in de hierna beschreven grond.

1.b. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**LA PLAGÉ VASTGOED**", met zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan 34, ondernemingsnummer 0871.181.942, en belasting over de toegevoegde waarde nummer BE 871.181.942.

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

Hier vertegenwoordigd door de heer Frank Rouseré, geboren te Poperinge op drie maart negentienhonderd zevenenzestig, gedomicilieerd te 8434 Westende, Gerststraat 14, (670303-169-05) handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder, tot deze hoedanigheid benoemd ingevolge voormelde akte oprichting van zes januari tweeduizend en vijf, gepubliceerd als voormeld en handelend ingevolge artikel acht van de statuten.

Eigenaar van de onverdeelde wederhelft in de hierna

beschreven grond.

-eigenaars van de nabeschreven grond-

2. De tijdelijke handelsvennootschap "**THV INGENIM-LA PLAGÉ**", waarvan de zetel gevestigd is te 9230 Wetteren, Cederdreef 9, ondernemingsnummer 0891.036.060 en belasting over de toegevoegd waarde nummer BE 0891.036.060.

Onderhands opgericht op eenendertig mei tweeduizend en zeven:

Samengesteld uit:

a) De naamloze vennootschap "**INGENIM**", met zetel te 9230 Wetteren, Cederdreef 9, ondernemingsnummer 0885.894.367 en belasting over de toegevoegde waarde nummer BE 885.894.367, voornoemd

Hier vertegenwoordigd door de heer Patrick Anglade, voornoemd, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, tot deze hoedanigheid benoemd door de raad van bestuur gehouden onmiddellijk na voormelde oprichtingsakte en handelend ingevolge artikel zeventien van de statuten.

b) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**LA PLAGÉ VASTGOED**", met zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan 34, ondernemingsnummer 0871.181.942, en belasting over de toegevoegde waarde nummer BE 871.181.942, voornoemd.

Hier vertegenwoordigd door de heer Frank Rouseré, voornoemd, handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder, tot deze hoedanigheid benoemd ingevolge voormelde akte oprichting van zes januari tweeduizend en vijf, gepubliceerd als voormeld en handelend ingevolge artikel acht van de statuten.

- eigenaar van de op te richten constructies-.

Hierna samen genoemd "**DE COMPARANTE**" of "**DE BOUWHEER**".

Comparanten hebben Ons, Notaris, uiteengezet wat volgt:

HOOFDSTUK I : VOORAFGAANDE UITEENZETTING

I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Comparanten sub 1a en 1b verklaren onverdeelde eigenaars te zijn van volgend onroerend goed :

Gemeente Middelkerke - derde afdeling - 35323-13748-0001

Een perceel bouwgrond gelegen op de hoek van de Zonnelaan en de Zwaluwenlaan, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel onder de sectie D nummer 595/N/27 met een oppervlakte van één are tachtig centiare (1a 80ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorbeschreven goed behoort de comparanten sub 1a en b toe om het elk voor de onverdeelde helft aangekocht te hebben van 1) mevrouw Nagelmackers Nicole te Theux, 2) de heer

Nagelmackers André te Neupré, 3) mevrouw Nagelmackers Jacqueline te Tinlot, 4) de heer Nagelmackers Beaudouin te Ukkel, 5) mevrouw Nagelmackers Anne te Theux, 6) de heer Nagelmackers Pierre te Luik, 7) mevrouw Sulemeyer Claude te Parijs (Frankrijk), 8) mevrouw Stulemeyer Nicole te Cosne-sur-Loire (Frankrijk), 9) de heer Stulemeyer Philippe te Woluwé-Saint-Pierre, 10) de heer Kirkpatrick William te Ukkel, 11) de heer Kirkpatrick Jean te Elsene, 12) de heer De Meulemeester Guy te Lasne, 13) mevrouw De Meulemeester Claudine te Brussel, 14) mevrouw De Meulemeester Evelyne te Knokke, 15) mevrouw De Meulemeester Brigitte te Beijing (China), 16) mevrouw Verdussen Martine te Kontich, 17) de heer Verdussen Philippe te Ukkel, 18) de heer Verdussen Bernard te Ukkel en 19) de heer Verdussen Michel te Wommel, blijkens akte verleden voor notaris Peter De Baets te Koksijde, met tussenkomst van notaris Michel Gernaij te Brussel op elf juni tweeduizend en zeven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteitsnummer 062-T-17/07/2007-11422.

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk toe - voor de onverdeelde helft - aan mevrouw Alice Henriette Jeanne (ook Lilly genaamd) Bouillon, echtgenote van de heer Maurice Sigart te Vorst, en voor de onverdeelde wederhelft aan mevrouw Jeanne Juliette Hélène Mélanie Bouillon, echtgenote van de heer Ernest Levêque te Elsene, om het aangekocht te hebben van de heer Henri Samuel te Sint-Gillis blijkens akte verleden voor notaris Georges Jacobs te Brussel op twintig juli negentienhonderd vijfentwintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne.

Mevrouw Bouillon Alice is overleden te Vorst op één april negentienhonderd zesenzeventig.

Haar nalatenschap is vervallen aan haar drie kinderen te weten :

- mevrouw Sigart Yvonne Marie Ghislaine Marcelle, weduwe van de heer Pierre Nagelmackers te Luik;
- mevrouw Sigart Josée Ghislaine Berthe, weduwe van de heer Jean De Meulemeester te Brugge
- mevrouw Sigart Odette Jeanne Marie Georgette, weduwe van de heer Kirkpatrick Robert te Elsene.

De heer Maurice Sigart heeft verzaakt aan zijn vruchtgebruik, ingevolge akte verleden voor notaris Emile Marchant te Ukkel op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesenzeventig.

Mevrouw Yvonne Sigart is ab intestat overleden te Theux Jevoumont op vijf september negentienhonderd vierenzeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar zes kinderen te weten : Nagelmackers 1) Nicole, 2) André, 3) Jacqueline, 4) Beaudouin, 5) Anne en 6) Pierre, samen voor één/zesde in volle eigendom in voormeld goed.

Mevrouw Josée Sigart is ab intestat overleden te

Elsene op twintig augustus negentienhonderd negenennegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar vier kinderen te weten De Meulemeester 1) Guy, 2) Claudine, 3) Evelyne en 4) Brigitte, allen voornoemd, samen voor één/zesde in naakte eigendom in voormeld goed.

Mevrouw Odette Sigart is ab intestat overleden te Roeselare op zeven juli negentienhonderd éénennegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar drie kinderen zijnde Kirkpatrick 1) William, 2) Jean, beiden voornoemd en 3) Edith, weduwe van de heer Jacques Verdussen.

Mevrouw Edith Kirkpatrick is ab intestat overleden te Wilrijk op zevenentwintig september tweeduizend en vier, nalatende voor enige wettige en reservataire erfgenamen haar vier kinderen Verdussen 1) Martine, 2) Philippe, 3) Bernard en 4) Michel, allen voornoemd, samen voor één/achttiende in volle eigendom in voormeld goed.

Mevrouw Bouillon Jeanne, weduwe van de heer Levêque Ernest, is overleden te Elsene op vierentwintig november negentienhonderd achtenvijftig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar twee kinderen te weten Levêque Jean te Elsene en mevrouw Levêque Nelly te Waver.

De heer Jean Levêque is ab intestat overleden te Ukkel op vijftien februari negentienhonderd zesentachtig, nalatende voor enige wettige erfgenaam zijn zuster Nelly Levêque voornoemd.

Mevrouw Nelly Levêque voornoemd is overleden te Waver op acht juli negentienhonderd tweeënnegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen haar drie kinderen te weten Stulemeyer Claude, Nicole en Philippe, ieder samen voor de helft in volle eigendom in voormeld goed.

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

De comparanten sub 1a en b verklaren bij deze toelating tot bouwen te verlenen aan de comparant sub 2, teneinde haar toe te laten op de voorschreven grond, de hierna beschreven residentie op te richten, volgens de plannen en de bouwvergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

De comparanten sub 1a en b verklaren bij deze te verzaken aan het recht van natrekking ten voordele van de comparant sub 2, betreffende de op te richten residentie, alsmede aan de eraan verbonden gemene delen.

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

De comparanten verlangen om de grond en het op te richten appartementsgebouw dat de naam "**RESIDENTIE NAUTIC**" zal dragen te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het

Burgerlijk Wetboek en het te voorzien van een woningstatuut.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten

a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar ;

b) de gemene delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid zullen vormen van het geheel der mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

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

IV. RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars Residentie **NAUTIC**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

V. EVENTUELE WIJZIGING DER PLANNEN

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

geen definitief karakter.

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

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

Aldus behouden de comparanten zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

a) twee of meer appartementen samen te voegen om er één groot appartement van te maken, om één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement, om een appartement onder te verdelen in meerdere flats of studio's en in het algemeen, om de indeling der appartementen of andere lokalen te veranderen ;

b) privaatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen.

c) gemeenschappelijke ruimtes om te vormen tot privaatieve ruimtes of er een andere bestemming aan toe te kennen.

d) de bestemming der privaatieven of gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen

In voormelde gevallen hebben de comparanten steeds alleen het recht om een herverdeling of aanpassing der gemene delen door te voeren.

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

Daarenboven mogen de comparanten ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk oogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordelen en dit zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen. Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal duizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zijn, zullen de comparanten op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

VI. KOSTENVERDELING

In tegenstelling met hetgeen bepaald in het reglement van mede-eigendom zullen de garages niet dienen tussen te komen in de algemene onkosten behalve wat betreft het onderhoud en de herstelling van de gevels en de daken en de kosten van brandverzekering; de garages komen wel tussen in het onderhoud en de herstelling en vervanging van de garagedeuren.

De etalageruimte op het gelijkvloers dient niet

tussen te komen in de kosten voor lift en onderhoud van het gelijkvloers en de verdiepingen, maar wel in het onderhoud en de herstelling aan gevels en daken en de kosten van brandverzekering.

VOLMACHT GEGEVEN DOOR KOPERS VAN PRIVATIEVEN

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

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

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

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

Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken

De comparanten behouden zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de residentie **NAUTIC**, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven in deze statuten.

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

VI. ERFDIENSTBAARHEDEN

a) erfdienstbaarheden spruitend uit titels van eigendom

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

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

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

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de comparanten en de kopers van de private 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 ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, electriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

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

VII. VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID VAN SCHEIDINGSMUUR

De comparante sub 2 behoudt zich de vergoeding van gemeenmaking der scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor. Vergoeding voor eventuele publiciteit komt eveneens toe aan de comparante sub 2.

Door het enkel feit van hun verkrijging, geven de verkrijgers onherroepelijk volmacht aan de comparante sub 2 om over te gaan tot de gemeenmaking van muren en zijgevels. De comparante sub 2 zal in haar uitsluitend voordeel, de vergoeding ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen, die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De comparante sub 2 heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van

deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Deze onherroepelijke volmacht aan de comparante sub 2 kan voor deze comparante, noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie **NAUTIC** vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

I. JURIDISCH STATUUT VAN HET GOED

Na de voorafgaandelijke uiteenzetting heeft de comparante Ons, Notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van haar wil om het gebouw, waarvan sprake, te stellen onder het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zoals gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig, wederom gewijzigd en aangevuld door de wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf, en het onder te verdelen in privaatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

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

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

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

Dit reglement omvat :

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

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

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

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

II. AANGEHECHTE STUKKEN - PLANNEN

De comparante heeft ons Notaris, de volgende stukken overhandigd:

a) de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Middelkerke in zitting van zesentwintig augustus tweeduizend en acht, aanvraagnummer 35011/17076/B/2008/170.

Het beschikkend gedeelte luidt als volgt :

Art. 1 De vergunning wordt afgegeven aan Ingenim NV - La Plage BVBA (THV). Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen te Middelkerke, Zwaluwenlaan 2, kadastraal bekend Middelkerke 3 Afd, sectie D, nr 0595 N 27 en strekkende tot het bouwen appartementsgebouw.

Art. 2 De bouwvergunning wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend of de mededeling niet is gebeurd. (art 56 Vlarem). Indien er bemalingswerken nodig zijn voor de bouwwerken dient de gemeentelijke milieudienst verplicht geconsulteerd te worden.

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

Art. 4 De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 5 Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement op de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kamperen, door de wetgeving betreffende de handelsvestigingen e.a. Art. 6 Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (art 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de

reglementering voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg. Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning daarvoor niet.

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

Art. 8 De vergunningshouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglement op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsten (openbaar domein = € 2 479,00)

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

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd :

-De aansluiting op het rioolnet wordt, na voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag, door de gemeentelijke diensten uitgevoerd met grèsbuizen van 0,15m diameter. Wanneer reeds een wachtbuis is voorzien, gebeurt de aansluiting door de bouwheer en controleert de gemeente de aansluiting. Wanneer reeds één of meerdere huisaansluiting(en) is (zijn) voorzien en het woongebouw wordt gesloopt dan dient de bouwheer minstens 1 van deze bestaande huisaansluitingen te gebruiken voor het nieuwe woongebouw en controleert de gemeente de aansluiting. Bijkomend dient de bouwheer de bestaande huisaansluitingen die niet hergebruikt worden, op een afdoende wijze af te sluiten waardoor geen zuigers en bijgevolg verzakkingen kunnen ontstaan.

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

-Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabine te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de intercommunale voor electriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.

-Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.

-het verplaatsen van bestaande openbare verlichtingspalen, nutsleidingen en verdeelkasten op verzoek van de bouwheer ingevolge de inplanting van het vergunde gebouw, zijn volledig ten laste van de bouwheer.

Art. 10 Bij de renovatie van uw woning dient u het materiaal van de leidingen van de drinwaterinstallatie te laten nazien door uw installateur.

° Is de aansluiting vóór de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met het integraal waterbedrijf TMVW voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter (tel. 078 35 35 99)

° Zijn de loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.

Art. 11 De vergunninghouder is ertoe gehouden de bepalingen vervat in de gemeentelijke Algemene Politieverordening, inzonderheid wat hoofdstuk 2 - veiligheid en gemak van doorgang op de openbare weg - betreft, na te leven en alle daarin hem opgelegde verplichtingen na te komen.

Art. 12 Nummering van appartementen in appartementsgebouwen : de toepassing van de nummering van de appartementen gebeurt als volgt :

°Op het gelijkvloers : bij het binnenkomen door de voordeur begint men te nummeren vanaf links

°Op de verdiepingen : bij het verlaten van de lift wordt aan het appartement dat zich links van de lift bevindt het nummer 01 toegekend en zo verder in de wijzersin.

°Wijze van nummering : het nummer van de bouwlaag volgt onmiddellijk op het huisnummer en wordt daarvan gescheiden door een schuine streep. Het appartementsnummer bestaat uit twee cijfers en volgt op het nummer van de bouwlaag. Het cijfer van het appartementsnummer geeft steeds de nummering van de appartementen op elke bouwlaag afzonderlijk aan. Aan de bouwlagen worden twee cijfers toegekend. Voor de bouwlagen gelegen onder die waarop zich de ingang bevindt

(kelder), slechts één cijfer voorafgegaan door een minteken (vb. 0101). Indien er zich op een bouwlaag slechts één appartement bevindt, dan eindigt het appartementsnummer op het cijfer 1 (dus gelijkvloers 1 wordt 0001; 1e verdieping wordt 0101). Voorbeeld : huisnummer 100 - 2e verdieping - appartement 1 wordt 011/0201. Wanneer er meerdere appartementen op één bouwlaag gelegen zijn, worden ze geteld en genummerd, te beginnen met het cijfer 1, komende uit de lift of trap, van links naar rechts in wijzerzin.

b) een stel goedgekeurde plannen opgemaakt door Archi 2000, Philippe Verdussen & Partners te 1000 Brussel, Disedellelaan 4.

Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd:

-01 : liggingsplan, inplantingsplan, terreinprofielen

-02 : plannen

-03 : doorsneden en gevels

Deze plannen dragen het zegel van de Gemeente

Middelkerke en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen - zitting van zesentwintig augustus tweeduizend en acht.

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

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

Comparanten bevestigen ons notaris dat op heden geen procedure bij Raad van State of enige andere gerechtelijke procedure hangende is tegen voormelde vergunning.

III. BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE NAUTIC

1° GELIJKVLOERS

a) gemene delen

algemene inkom met sas, hall, kern voor verticale circulatie

trap met traphall

lift met liftkoker

sas, vuilnislokaal

sas, lokaal voor gas en water

b) privatieve delen

zes **GARAGES** genummerd van garage G/één tot en met garage G/zes

ETALAGERUIMTE

2° EERSTE VERDIEPING

a) Gemene delen

sas, kern voor verticale circulatie, trap met traphall, lift met liftkoker

b) privatieve delen

De eerste verdieping bestaat uit twee appartementen genummerd 01/01 en 01/02.

Het **appartement** genummerd **01/01** (op het plan aangeduid als **B1**) gelegen kant Zonnelaan omvat :

Inkom, inkomhall, living met open keuken en balkon, twee slaapkamers, wc, badkamer, berging

Het **appartement** genummerd **01/02** (op het plan aangeduid als **A1**) gelegen kant Zaluwenlaan omvat:

Inkom, inkomhall, living met open keuken en balkon, twee slaapkamers, wc, badkamer, berging

3° TWEDE VERDIEPING

a) gemene delen

sas, kern voor verticale circulatie, trap met traphall

b) privatieve delen

De tweede verdieping bestaat uit twee appartementen genummerd 02/01 en 02/02.

Het **appartement** genummerd **02/01** (op het plan

aangeduid als **B2**) gelegen kant Zonnelaan omvat:

Inkom, inkomhall, living met open keuken en balkon,
twee slaapkamers, wc, badkamer, berging

Het **appartement** genummerd **02/02** (op het plan
aangeduid als **A2**) gelegen kant Zwaluwenlaan omvat:

Inkom, inkomhall, living met open keuken en balkon,
twee slaapkamers, wc, badkamer, berging

4° DERDE EN VIERDE VERDIEPING

a) gemene delen

sas, kern voor verticale circulatie, trap met
traphall

b) privatieve delen

De derde en vierde verdieping omvatten twee duplex-
appartementen genummerd 03/01 en 03/02.

Het **duplex-appartement** genummerd **03/01** (op het plan
aangeduid als **B3**) gelegen kant Zonnelaan omvat :

°op het niveau van de derde verdieping : inkom, inkomhall, living
met open keuken, dakterras met buitenberging en trap naar de
hogergelegen verdieping, berging, slaapkamer, wc, badkamer

°op het niveau van de vierde verdieping : twee slaapkamers en
badkamer.

Het **duplex-appartement** genummerd **03/02** (op het plan
aangeduid als **A3**) gelegen kant Zwaluwenlaan omvat :

°op het niveau van de derde verdieping : inkom, inkomhall, living
met open keuken, dakterras met buitenberging en trap naar de
hogergelegen verdieping, berging, slaapkamer, wc, badkamer

°op het niveau van de vierde verdieping : twee slaapkamers en
badkamer.

IV. TOEKENNING DER GEMENE DELEN

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

a) gelijkvloers

- etalageruimte : tien	10
- garage één : dertig	30
- garage twee : vijfentwintig	25
- garage drie : vijfentwintig	25
- garage vier : vijfentwintig	25
- garage vijf : vijfentwintig	25
- garage zes : dertig	30

b) eerste verdieping

- appartement 01/01 : honderd vijfentwintig	125
- appartement 01/02 : honderd vijfentwintig	125

c) tweede verdieping

- appartement 02/01 : honderd vijfentwintig	125
- appartement 02/02 : honderd vijfentwintig	125

d) derde en vierde verdieping

-duplex-appartement 03/01 : honderd vijfenzestig	165
-duplex-appartement 03/02 : honderd vijfenzestig	165
Totaal : duizend/duizendsten	1.000/1.000sten

VI. STATUUT VAN DE TERRASSEN

a) algemeen

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

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevoering van deze terrassen of balkons zijn ten laste van het begunstigde particulier. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap.

In het laatste geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de particuliere bevoering ten laste van de gemeenschap.

b) erfdienstbaarheden betreffende de terrassen

Het eeuwigdurend kosteloos en uitsluitend genot van de dakterrassen die ontstaan ingevolge de achteruitbouw van de derde ten opzichte van de tweede verdieping van het gebouw wordt door de comparanten toegekend ten voordele van de eigenaars van de respectievelijke duplex-appartementen A3 en B3.

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde particulier. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap.

In het laatste geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de particuliere bevoering ten laste van de gemeenschap.

VII. STATUUT VAN DE GARAGES

De garages mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel dienen om er een wagen te stationeren. Zij mogen eveneens gebruikt worden om er kleinere motorrijtuigen te plaatsen evenals fietsen, kindervagens en plezierboten.

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

Het is daarenboven verboden om auto's te wassen in de garages, noch in de gemene delen van de kelderverdieping.

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

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

VIII. BIJZONDER STATUUT VAN DE VITRINEKAST

De etalageruimte kant Zonnelaan mag worden gebruikt voor reclame- en publiciteitsdoeleinden. Deze vitrinekast is toegankelijk via de algemene inkom.

Ze mag eveneens als winkelruimte of opslagruimte worden gebruikt indien zij op geen enkele wijze hinder teweegbrengt aan de appartementen of aan de standing van het gebouw.

IX. RECHT VAN BESCHIKKING

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

HOOFDSTUK III : DIVERSE BEPALINGEN

I. VERKOOPSVOORWAARDEN

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

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

a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte.

b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.

c) de belasting op de toegevoegde waarde op de facturen.

d) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.

e) de collectieve en individuele aansluitingen van teledistributie, water, elektriciteit, telefoon en gas; de collectieve aansluitingen worden verrekend in verhouding tot de respectievelijke aandelen in mede-eigendom

f) de kosten voor verwarming en verbruik van elektriciteit van hun privélokalen vóór de oplevering indien nodig voor de afwerking en het drogen der lokalen. Deze kosten worden verrekend op basis van het gas- en elektriciteitsverbruik aangeduid door de individuele meters.

g) de betaling van de bouwtafs, en de kosten voor het gebeurlijk aanleggen van het voetpad of de eerste herstelling ervan na de voltooiing van het gebouw, in verhouding tot de respectievelijke aandelen in de mede-eigendom.

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

3. De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste

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

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

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

WERKEN IN MEER OF MIN

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

De verkoper behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijke bericht, elk product of materiaal van één der merken vermeld in het lastenkohier, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal.

Alle beschreven werken zullen uitsluitend worden uitgevoerd door de onderaannemers gekozen en aangeduid door de algemene aannemer in overleg met de verkoper.

Indien de koper bepaalde werken en/of forfaits niet wenst te laten uitvoeren of deze niet door de algemene aannemer wenst te laten uitvoeren zal de totale kostprijs van deze werken en/of forfaits worden terugbetaald met aftrek van twintig procent voor administratieve kosten en winstderving. Er wordt aan herinnerd dat, tot de voorlopige aanvaarding en de terbeschikkingstelling van de privatieven, werken enkel mogen uitgevoerd worden door aannemers aangesteld door de algemene aannemer, en onder leiding en verantwoordelijkheid van deze laatste.

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

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenkohier, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrengen,

zullen zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden.

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

OPLEVERING

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

1. voorlopige oplevering

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

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

1.1. voorlopige oplevering van de privatieve delen

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

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

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

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

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

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

te verschijnen op de datum vermeld in dit schrijven om tot de oplevering over te gaan.

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

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

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

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

1.2. voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

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

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

2. definitieve oplevering

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

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

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

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

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

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

II. SYNDICUS

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

III. ALLERLEI

A. Betwistingen

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

B. Mededeling

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

C. Eerste algemene vergadering

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

D. Overgangsbepalingen

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

E. Algemene kosten

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

b. De verkoper-bouwheer zal niet moeten tussenkomen in de algemene kosten, welke ook, voor wat betreft de niet-verkochte privatieven, behalve in de verzekeringspremie. Dit geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden. Uitzondering dient

gemaakt voor het modelappartement of de modelstudio, waarvoor de verkoper-bouwheer nooit hoeft tussen te komen in de algemene onkosten, behoudens voor het aandeel van deze flat in de verzekeringspremie.

F. VERZEKERINGSPOLISSEN

De eerste verzekeringspolissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kaveldvolmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent.

G. Keuze van woonst

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

IV. BODEMDECREET

In het licht van het Decreet van de Vlaamse Raad van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, gewijzigd bij Decreet van eenentwintig december tweeduizend en zeven, heeft ondergetekende notaris aan OVAM een bodemattest gevraagd op negentwintig september tweeduizend en acht.

De inhoud van dit bodemattest afgeleverd door OVAM op dertig september tweeduizend en acht luidt letterlijk als volgt:

1. Kadastrale gegevens

Datum toestand op : 01.01.2008 Afdeling : 35323 MIDDELKERKE 3 AFD

Straat + nr. : ZONNELAAN

Sectie : D

Nummer : 0595 M 27

Verder "deze grond" genoemd

2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

*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"*

De comparanten verklaren verder met betrekking tot

het voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

V. GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN

De instrumenterende notaris heeft de gemeentelijke overheid, bevoegd voor het gebied waar het goed gelegen is, uitgenodigd hem mede te delen onder andere of deze goederen zich al dan niet bevinden in een voorlopig of definitief beschermd gebied.

De gemeentelijke overheid heeft bij schrijven van vijftien oktober tweeduizend en acht onder meer het volgende geantwoord:

"1. Naam gewestplan : Oostende-Middenkust

Datum goedkeuring: KB 26-01-1977

Met bestemming: woongebied

3. Naam bijzonder plan van aanleg: Middelkerke uitbreiding

Datum goedkeuring : MB 20-04-2005

Bestemming: meergezinsbouwzone

12. Naam gemeentelijk stedenbouwkundige verordening

Best. Dep. 25-11-2008: ventilatieluchtafvoer meergezinswoningen en verbrandingsluchtafvoer

Best. Dep. 31-01-2008: Afsluitingen in voortuinstrook

Best. Dep. 31/01/2008: Groenscherm rond weekendverblijfparken

Best. Dep. 31-7-2008 : oprichten meergezinswoningen

13. Naam provinciale stedenbouwkundige verordening Prov. Raad : 29-06-2006 : Toegankelijkheid

M.B. 23-7-2008 : Overwelden baangrachten

14. Naam gewestelijke stedenbouwkundige verordening

Besl. Vl. Reg.: 23-06-2006: Hemelwaterputten infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Besl. Vl. Reg.: 8/07/2005: Openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

17. Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd:

Bouwen appartementsgebouw : 26/8/2008"

VI. DECREET HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

De verschijner verklaart kennis genomen te hebben van artikel 99 van het decreet houdende de organisatie van de

ruimtelijke ordening van achttien mei negentienhonderd negenennegentig zoals gewijzigd bij decreet van zesentwintig april tweeduizend en dertien juli tweeduizend en één, dat luidt als volgt:

Aangezien 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, zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 137 en 142 van voormeld decreet nog niet van toepassing.

Niettemin bevestigt ondergetekende notaris minuuthouder dat artikel 99 van zelfde decreet wel van toepassing is hetwelk 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, die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

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, voorzover 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, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden 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 voetbalveld, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1q, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of 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 die geen betrekking hebben op de stabiliteit, 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 stedenbouw- kundige 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."

VIII. POSTINTERVENTIEDOSSIER

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

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

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

IX. VOLMACHT

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

- mevrouw Maria De Witte, Klapstraat 98 te 9831 Deurle,
 - mevrouw Jo Calcoen, wonende te Koksijde, Dirk Boutsiaan 3
 - mevrouw Magali Van Wymersch, wonende Koksijde, Hagedoornstraat 27
 - mevrouw Marie-Line Viaene, wonende te Koksijde Fastenaekelslaan 11
 - juffrouw Isabelle Moreau, wonende te Koksijde, Strandlaan, 204/02/01
 - juffrouw Kim Pillen, wonende te Koksijde Ter Weide 4/Parnassiusstraat 32/gv/01
 - juffrouw Sophie Lejuste, wonende te Nieuwpoort, Dudenhofenlaan 85a
 - juffrouw Bieke Van Belle, wonende te De Panne, Toeristenlaan 15
- kunnende elk afzonderlijk handelen,

aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam : elke authentieke akte van verkoop betreffende voornoemde privatieven te ondertekenen, de prijs in ontvangst te nemen, kwijting te verlenen en ontslag van inschrijving te geven.

X. IDENTITEITSVERKLARING

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

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende Notaris, op zicht van authentieke bewijsstukken door de wet vereist, dat de namen, voornamen, datum, plaats van geboorte en woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de

overschrijving van een afschrift dezer.

VERTALING

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

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

Recht op geschrift

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

Voorlichtingsplicht - artikel 9 Organieke Wet

Notariaat

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen voorkomen.

WAARVAN AKTE

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

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

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekende met ons, notaris.

RESIDENTIE NAUTIC

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I

ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 : omschrijving en draagwijdte van dit reglement

1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, wederom gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf.

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

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

ARTIKEL 2 : het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement

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

De beschikkingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering :

a) wat betreft het zakelijk statuut : bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen;

b) wat betreft het huishoudelijk reglement bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen; dit alles onder voorbehoud van wat in feite onwijzigbaar is en van de uitzonderingen in de tekst zelf voorzien.

ARTIKEL 3 : artistieke eenheid van de residentie

De plannen betreffende de residentie NAUTIC werden opgemaakt door Archi 2000, Philippe Verdussen & Partners te 1000 Brussel, Diesdellelaan 4.

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

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

Hij zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg

de veiligheid van de bewoners waarborgen; hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspect of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van hem.

De architect put in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskennis van de voorgaande bepalingen.

Geen enkele beslissing van invloed op de stijl of de harmonie van het gebouw kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architect.

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

HOOFDSTUK II

VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 4 : vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van Residentie NAUTIC**" gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw. Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

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

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

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

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derde door de overschrijving ervan op het hypotheek- kantoor van Veurne.

ARTIKEL 5 : rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid en overdracht

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

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen

alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

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

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

Tegenstelbaarheid.

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

gebouw in mede-eigendom.

Ontbinding van de vereniging.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikelen 181 tot 188 en 195 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Deze akte zal omvatten :

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

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

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

HOOFDSTUK III

ZAKELIJK STATUUT

**SECTIE I : ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE
EIGENDOM**

ARTIKEL 6 : verdeling in privatieve en gemene delen

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

ARTIKEL 7 : privatieve delen

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

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

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

ARTIKEL 8 : bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

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

Bloembakken blijven eveneens privaat, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdiensbaarheid van de regelen

betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

ARTIKEL 9 : rechten op privatieve delen

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

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

c) Werken die uitgevoerd worden buiten het privaat gedeelte dienen steeds te gebeuren in overleg met de syndicus die het desgevallend kan voorleggen aan de algemene vergadering.

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

e) de eigenaars mogen aan hun ramen zonneweringen en/of rolluiken of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de architect of de promotor bepaald.

Bovendien dienen de overgordijnen voor gans het gebouw uniform dezelfde kleur te hebben, te weten hetzij wit of beige.

f) het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de gemeenschap en worden pro rata doorgerekend aan de eigenaars van de appartementen, zelfs indien sommige eigenaars er geen gebruik van maken, de kosten van de individuele aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Het is de eigenaars verboden antennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras.

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

ARTIKEL 10 : begrenzing der eigendomsrechten

a) Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij de terzake vereiste meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring :

De eigenaar mag zijn privaat bezit in huur geven. Hij

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

c) muurgemeenschappen :

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

ARTIKEL 11 : mede-eigendom

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

ARTIKEL 12 : gemene delen

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

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

ARTIKEL 13 : gemene delen

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

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

ARTIKEL 14 : voorbehoud

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

ARTIKEL 15 : verdeling der gemene delen in aandelen

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

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

De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.

ARTIKEL 16 : toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van

aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privaatief gedeelte.

ARTIKEL 17 : juridische toestand der gemene delen

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

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

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

ARTIKEL 18 : transformatiewerken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.

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

SECTIE II : ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 19 :

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

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

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

Dit geldt namelijk voor :

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen

en andere);

- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdiens-
baarheden tussen de verscheidene privatieve delen of tussen deze
laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun
uitwerking.

ARTIKEL 20 :

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

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

ARTIKEL 21 : recht van toegang tot bergingen en garages

De bouwpromotor en de syndicus of hun aangestelden zullen
ten allen tijde de bergingen en garages mogen betreden voor
nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen
geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort welke een
eeuwigdurende passieve erfdiens- baarheid uitmaakt.

ARTIKEL 22 :

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

SECTIE III - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 23 - Algemene vergadering van mede-eigenaars

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

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

ARTIKEL 24 - Samenstelling van de vergadering

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een
privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel
is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik,
gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen
van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de
belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.
Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of
conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de
aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden
rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen

voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

ARTIKEL 25 - Voorzitter en secretaris

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt haar voorzitter die kan herkozen worden. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootst aantal kwotiteiten, en in geval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn.

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

ARTIKEL 26 - tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand februari.

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

Onverminderd het voormelde 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.

ARTIKEL 27 - bijeenroepingen

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 26 eerste lid 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, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

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 577-6, § 3 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 28 : agenda

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

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

De beslissingen mogen slechts genomen worden over de punten die op de agenda vermeld staan. Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedachten te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.

ARTIKEL 29 - vertegenwoordiging - volmachten

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

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

Deze volmacht zal aan het verslagschrift van de algemene vergadering gehecht blijven.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar 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 30 - aanwezigheidslijst

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

ARTIKEL 31 - 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 32 - aantal stemmen

De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen.

Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

ARTIKEL 33 - meerderheid

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.

ARTIKEL 34 - meerderheidsvereisten

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.

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.

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

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

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

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

e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde

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, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 35 - notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid

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

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

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve 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 ken-

nisgeving tegenwerpeijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangegetekende 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 36 - raad van mede-eigendom

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

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

SECTIE IV - De syndicus

ARTIKEL 37 - de syndicus

a) Benoeming - beëindiging - bekendmaking:

De syndicus wordt 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.

b) Opdrachten:

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 hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk 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;

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 (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). 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.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt jaarlijks aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekeningen voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

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

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

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

De ingebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete, waarvan het

bedrag door de eerste algemene vergadering zal worden vastgesteld, per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

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

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

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

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

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

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

De vergoeding van de syndicus zal gebeuren volgens de aanbevolen BIV Barema's.

c) Bevoegdheid:

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor 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.

d) 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.

SECTIE IVbis - De commissaris van de rekeningen

ARTIKEL 37bis - benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de

syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

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

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

SECTIE V - Verdeling van de algemene lasten en ontvangsten

ARTIKEL 38 - deelname in de lasten

Alle lasten van onderhoud, verbruik, herstellingen en investeringen worden gedragen door alle eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, vermeld in deze basisakte, behoudens de uitzonderingen hieronder vermeld. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeelde, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging. Evenmin zal van de syndicus kunnen worden geëist dat hij een opdeling maakt lastens eventuele huurders. Uitzonderingen op de standaard verdeling :

-waterverbruik wordt verdeeld op basis van telleropnames die individueel verbruik registreren. Eventuele overschotten of tekorten op de waterrekening worden volgens aandelen verdeeld enkel onder de appartementen.

-loon syndicus en administratiekosten worden verdeeld per appartement en per garage. Er wordt geen loon syndicus aangerekend voor de etalageruimte

-collectief gemaakte individuele kosten, zoals kabelTV..., worden verdeeld elk voor een gelijk deel.

-de etalage en de garages dragen niet bij tot kosten (noch herstelling of vervanging) aan de lift.

-de etalage en de garages dragen ook niet bij tot kosten die hun oorsprong vinden binnen in het gebouw, zoals bvb verlichting, kuisen, schilderwerken van trappen en gangen, herstellen of vernieuwen van de toegangsdeuren tot het gebouw, enz...

ARTIKEL 39 - samenstelling van de lasten

De gemene lasten bevatten onder andere :

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

1. de kosten van elektriciteit, water en verwarming voor de gemene delen; het plaatsen en openen van de gemene meters voor elektriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;
2. de vergoeding van de syndicus en het ereloon van de architect van het gebouw, indien beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;
4. de betaling van de verzekeringspremies;
5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen.
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.
7. de kosten van onderhoud van de lift. Er is geen loon van de syndicus voorzien voor de etalageruimte.

ARTIKEL 40 : belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid

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

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

ARTIKEL 41 : verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars

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

ARTIKEL 42 : ontvangsten

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

ARTIKEL 43 : afrekening - provisie - reservefonds

De syndicus legt minstens eenmaal per jaar aan elke mede-eigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten,

uitgaven en kastoestand.

Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag vast dat elke mede-eigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.

Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars.

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

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

Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.

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

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

ARTIKEL 44 - overdracht van een kavel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° 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 kapitaalinzet 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 privaat kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaat 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 dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de 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 beslag 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.

SECTIE V - HERSTELLINGEN EN WERKEN

ARTIKEL 45 - indeling

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

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën

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

ARTIKEL 46 - Dringende herstellingen

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

ARTIKEL 47 - noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de algemene vergadering, beslissend bij de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

ARTIKEL 48 - niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

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

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

ARTIKEL 49 - wijze van uitvoering

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

De mede-eigenaars of bewoners zijn verplicht een sleutel van hun privaatieve delen in bewaring te geven aan de syndicus die, indien dit nodig mocht zijn, toegang mag nemen tot het appartement.

SECTIE VI - VERZEKERINGEN

ARTIKEL 50 - eerste polis

De eerste brandverzekeringpolis zal door de comparante voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privaatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum duur van één

jaar.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen.

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

ARTIKEL 51 - polis

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

ARTIKEL 52 - bijkomende premie

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

ARTIKEL 53 - schade

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

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

ARTIKEL 54 - gebruik van de vergoedingen

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld: a) indien de schade gedeeltelijk is :

De syndicus zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen, zo de algemene vergadering hiertoe beslist bij de terzake vereiste meerderheid der stemmen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de syndicus gevorderd worden, ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen.

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

b) indien de schade volledig is :

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

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

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 55 - afwijkingen

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

De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premies van te betalen.

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

ARTIKEL 56 - huisraad - huur - verhaal van de burens

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

ARTIKEL 57 - verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid

De syndicus zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen, die kunnen voortkomen van de staat van het gebouw (het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).

Het bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De premies zullen door de mede-eigenaars betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

ARTIKEL 58 - overgangsbepalingen

De comparante moet niet tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Haar tussenkomst is vereist voor de privatieven die zij verhuurt of uitbaat. Modelappartementen worden niet beschouwd als verhuring of uitbating.

RESIDENTIE NAUTIC

HUISHOUELIJK REGLEMENT

ARTIKEL 1 - algemeenheden

Er wordt onder alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor hen en hun recht-hebbenden. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden met de terzake vereiste meerderheid van stemmen.

De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van "Boek der statuten" zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.

Een afschrift van dit boek zal op een, door de syndicus aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers, enzovoort).

Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit, dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

ARTIKEL 2 - onderhoud

De schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, evenals het onderhoud aan de gevels, alsmede het onderhoud van ramen en toegangsdeuren, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Wat de werken betreft, uit te voeren aan de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen, deze zullen op gemeenschappelijke kosten worden uitgevoerd door een firma of persoon aan te duiden door de algemene vergadering en dit om het verzorgd en uniform uitzicht van het gebouw te bewaren, en dit eveneens volgens de modaliteiten zoals hiervoor bepaald. De individuele kosten zullen worden gedragen volgens het type appartement.

ARTIKEL 3 - uitzicht

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borstweringen, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen, met uitzondering van borden inzake tehuur of tekoopstelling.

De gordijnen dienen aan de buitenkant wit of beige te zijn.

Geen enkele publiciteit (evenmin borden te koop of te huur) is toegelaten, tenzij door de bouwheer en dit tot op het ogenblik dat alle kavels zijn verkocht. Deze uitzondering geldt echter niet voor de aanbiedingen in de etalage.

ARTIKEL 4 - publiciteit

Aan de ingang van de residentie zal een rek kunnen aangebracht worden waarop iedereen die het wenst, een plaat volgens het door de algemene vergadering voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoeken.

Het is toegelaten op de privaatieve ingangdeur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de algemene vergadering.

Op de brievenbus, en naast de bel zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen; deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de algemene vergadering.

Het is verboden publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het gebouw behoudens hetgeen is bepaald in de basisakte voor wat betreft het gelijkvloers.

ARTIKEL 5 - gemene delen

De gemene delen in het bijzonder de inkomhallen, de trappen, en de gangen zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neer gezet worden. Dit verbod betreft vooral fietsen en kinderwagens.

Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten, enzovoort).

De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.

Er zal in de gangen en in de trapzalen, geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen enzovoort.

Er zullen in de gang en trapzalen geen krammen, haken, kapstokken, of elk ander voorwerp mogen aangebracht worden.

Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.

De tapijten zullen enkel mogen geborsteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de algemene vergadering aan te duiden.

Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakbrieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van

appartementen.

Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

ARTIKEL 6 - verdraagzaamheid

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (alle van kleine gestalte), mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in het gebouw zou zijn door lawaai, geur, of op andere wijze, zal de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van de onrust, kunnen intrekken.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet zou schikken naar de beslissingen van de algemene vergadering, zal deze laatste hem kunnen veroordelen tot de som van duizend frank boete per dag vertraging, te rekenen vanaf de betekening bij eenvoudig aangetekend schrijven van de beslissing van de vergadering en het bedrag van deze boete zal gestort worden in het reservefonds; het alles zonder nadeel voor de beslissing van de algemene vergadering, te nemen met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen en betrekking hebbend op het wegnemen van het dier door de maatschappij voor dierenbescherming.

ARTIKEL 7 - Zedelijk gedrag - rust

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridisch begrip van "de goede huisvader". Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig mogelijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers. Er zal zo weinig mogelijk lawaai gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, platenspeler, bandopnemer en televisie is toegelaten; nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen, zullen deze moeten voorzien zijn van antistoringsapparaten, teneinde de radio- en televisie ontvangsten der andere bewoners niet te storen.

ARTIKEL 8 - verhuring

De te sluiten huurcontracten zullen moeten vermelden dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewonen als "goede huisvaders" en dat zij zich zullen schikken naar de voorschriften van huidig reglement, waarvan zij worden geacht volledig kennis te hebben.

ARTIKEL 9 - verantwoordelijkheid

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten, zoals

het verbruik van brandstoffen voor de centrale verwarming, warm water, enzovoort.

ARTIKEL 10 - bestemming van de lokalen

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheden of voor de uitoefening van een vrij beroep.

De appartementen mogen eveneens gebruikt worden voor het oprichten van een kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen.

ARTIKEL 11 - onderhoud van gemene delen

De wijze van onderhoud van de gemene delen van het gebouw zal door de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslist worden.

ARTIKEL 12 - Stadswater

De meters voor water zijn gemeenschappelijk. Ieder appartement beschikt over zijn eigen tussenteller.

De kosten voor huur en verbruik van meter en water voor de appartementen zullen gedragen worden door iedere mede-eigenaar.

ARTIKEL 13 - elektriciteit

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor elektriciteit.

De kosten van verbruik van de privaatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars ervan. De kosten van elektriciteit voor de verlichting van de gemene delen zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars van de appartementen zoals gezegd voor de gewone gemene kosten.

ARTIKEL 14 - stookkosten

Elk appartement zal een individuele verwarmingsinstallatie hebben.

ARTIKEL 15 - diverse

De eigenaars worden verplicht - indien zij een droogkast plaatsen - een droogkast met condensatie te voorzien.