

Sandra/zeebrinus.ba/dossier 2006/0970.

Het jaar tweeduizend en zeven.

Op zesentwintig juni.

Voor Ons, Meester **Pierre DE MAESSCHALCK**, geassocieerd Notaris ter standplaats te Oostende.

ZIJN VERSCHENEN :

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "QUALITY FIRST", afgekort "Q.F." met maatschappelijke zetel te 8510 Kortrijk (Bellegem), Leuzestraat 84.

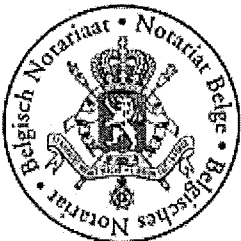
Ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder het nummer 130.536.

B.T.W.-plichtig met nummer BE450.905.983.

Deze vennootschap werd opgericht krachtens akte verleden voor Notaris Yves Tytgat te Gent op zeventien september negentienhonderd drieënnegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op negen oktober negentienhonderd drieënnegentig, onder het nummer 931009-188.

De statuten werden gewijzigd ingevolge akte verleden voor Notaris Johan Lahaye te Oostende op dertien juni negentienhonderd achtennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op achttien juli negentienhonderd achtennegentig, onder het nummer 980718-268.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Bosschaert Roger Jules, gedelegeerd bestuurder, geboren te Kimmel op één juni negentienhonderd zevenendertig, (rijksregisternummer 370601 253-51, identiteitskaart nummer 209 0147167 91, uitgereikt te Kortrijk op acht juni negentienhonderd achtennegentig), echtgenoot van Mevrouw Bacquaert Christiane, wonend te 8510 Kortrijk (Bellegem), Leuzestraat 84, handelend als zaakvoerder in die hoedanigheid benoemd bij de oprichting van de vennootschap, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negen oktober negentienhonderd drieënnegentig, onder nummer 931009-188.



Hierna genoemd "de grondeigenaar" en "de bouwheer" of "de promotor".

Dewelke comparant Ons Notaris verzoekt te akteren wat volgt :

I/ VOORAFGAANDELIJKE INLICHTINGEN.

De BVBA Quality First verklaart eigenaar te zijn van volgende onroerende goederen :

GEMEENTE MIDDELKERKE - TIENDE AFDELING/WESTENDE.

1/ EEN AF TE BREKEN HANDELSEIGENDOM MET AANHORIGHEDEN, STAANDE EN GELEGEN DISTELLAAN 30. GEKADASTREERD OF DIT GEWEEST ZIJNDE IN DE SECTIE A NUMMER 1/W/48 (HANDELSHUIS) EN 1/K/31 (KOER), VOOR EEN RESPECTIEVELIJKE OPPERVLAKTE VAN HONDERD ZEVENENDERTIG VIERKANTE METER EN VIJFENZEVENTIG VIERKANTE METER.

2/ EEN AF TE BREKEN WOON- EN HANDELSEIGENDOM OP EN MET GROND, STAANDE EN GELEGEN DISTELLAAN 32. GEKADASTREERD OF DIT GEWEEST ZIJNDE IN DE SECTIE A NUMMER 1/H/31, VOOR EEN OPPERVLAKTE VAN HONDERD ZESTIG VIERKANTE METER.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Toebehorende aan de BVBA Quality First om deze aangekocht te hebben als volgt :

Voorschreven onroerend goed onder 1/ om deze aangekocht te hebben van 1) de Heer Sanders Carlo Jules Remi, zaakvoerder, echtgenoot van Mevrouw Boschloos Christine, te Oostende, en 2) de Heer Sanders Eddy Juliaan Remi, zaakvoerder, echtgenoot van Mevrouw Lootens Christiane, te Ichtegem (Ernegem), blijkens akte verleden voor Notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op negentien februari tweeduizend en drie, welke akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-03/04/2003-04829.

Toebehorend aan de Heer Sanders Carlo en Eddy, voornoemd, elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom als volgt :

Oorspronkelijk toebehorend aan de huwgemeenschap bestaan hebbend tussen de echtgenoten Maurice Sanders – Denise Jonckheere te Ernegem om het aangekocht te hebben lastens de consoorten Beuckeleers blijkens akte verleden voor Notaris Fernand Istas te Antwerpen op acht december negentienhonderd negenenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zeventwintig december negentienhonderd negenenveertig, boek 3.307 nummer 14.

De Heer Maurice Sanders en Mevrouw Denise Jonckheere zijn testamentloos overleden respectievelijk te Torhout op één januari negentienhonderd vierennegentig, en te Ichtegem op vierentwintig juni tweeduizend, nalatende als enige wettige reservataire erfgenamen hun twee kinderen : Eddy en Carlo Sanders, beiden voornoemd.

Voorschreven onroerend goed onder 2/ om deze aangekocht te hebben van de N.V. Rodim te Middelkerke (Westende) blijkens akte verleden voor Notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op negen april tweeduizend en drie, welke akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-29/04/2003-6162.

Toebehorende aan de N.V. Rodim om deze aangekocht te hebben van 1) de Heer Schaeck Marc, weduwnaar van Mevrouw Verdonck Edith, te Middelkerke, 2) Mevrouw Schaeck Monique, echtgenote van de Heer Vandervale Georges, te Middelkerke, 3) Mevrouw Schaeck Mireille, echtgescheiden, te Middelkerke, blijkens akte verleden voor Notaris Agnes Porters te Middelkerke-Westende op achttien oktober tweeduizend en twee, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-23/12/2002-17283.

Oorspronkelijk behoorde voorschreven onroerend goed toe aan de echtgenoten Schaeck Marc–Verdonck Edith om deze aangekocht te hebben van de echtgenoten Noël Henri-Birembaut Jeanne te Châtelet en van de echtgenoten Durvaux Willy-Noël Léonie te Gilly ingevolge akte verleden voor Notaris Agnes Porters te Middelkerke-Westende op drie februari negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drie april negentienhonderd zesentachtig, boek 5.512 nummer 32.

Mevrouw Verdonck Edith is testamentloos overleden te Oostende op twee augustus tweeduizend en één, nalatende als enige wettige reservataire erfgenamen, haar overlevende echtgenoot, de Heer Schaeck Marc, voornoemd, voor het vruchtgebruik van haar nalatenschap en voor de naakte eigendom haar beide dochters, Mevrouw Schaeck Monique en Mireille, beiden voornoemd.

Toebehorende aan de echtgenoten Noël Henri-Birembaut Jeanne, voornoemd, en aan de echtgenoten Durvaux Willy-Noël Léonie te Gilly, om deze aangekocht te hebben elk voor de onverdeelde helft van Mevrouw Maria Giller, weduwe van de Heer Albert Messiaen, te Sint-Gillis-Brussel, ingevolge akte verleden voor Notaris Emile Jacquet destijds te Châtelet op dertig januari negentienhonderd éénenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW.

Bij brief van negen januari tweeduizend en zeven deelde de gemeente Middelkerke betrekkelijk voorschreven onroerende goederen aan ondergetekende Notaris De Maesschalck letterlijk mee wat volgt :

" 1. RUIMTELIJKE ORDENING.

1.1 het onroerend goed is gelegen in

1.1.1 een gewestplan, naam : Oostende-Middenkust, datum : KB. 26.01.1977, met bestemming : woongebied.

1.1.1.1 Wegens de schaal van het gewestplan in de bestemming voor interpretatie vatbaar : nee.

1.1.1.2 Wijzigde het oorspronkelijke gewestplan voor het onr. goed ? nee.

1.1.1.3 Het gewestplan is momenteel in herziening gesteld : nee.

1.1.2 een algemeen plan van aanleg (A.P.A.) : nee.

1.1.3 een bijzonder plan van aanleg (B.P.A.) : nee (Westende-Bad : voorlopig aanvaard in gemeenteraad 09/09/2004).

1.1.4 een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : nee.

1.1.5 een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan : nee.

1.1.6 een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : nee.

1.2 Het onroerend goed is begrepen in een :

1.2.1 niet-vervallen verkaveling : nee.

Deze verkaveling is niet gewijzigd.

1.2.2 herverkavelingsplan : nee.

1.2.3 onteigeningsplan : nee.

1.2.4 gemeentelijke stedenbouwkundige of bouwverordening : ja, datum : MB18/10/77, Best. Dep. 29/09/2005, MB31/05/95, Best. Dep. 25/11/2004.

1.2.5 verkavelingsverordening : nee.

1.2.6 verplichte ruilverkaveling : nee.

1.2.7 het onroerend goed is verdeeld, zonder dat een verkavelingsvergunning werd afgegeven : nee.

1.3 het onroerend goed wordt getroffen door een rooilijnplan : nee.

1.3.1 een rooilijnplan : nee.

1.3.2 een bijzonder plan van aanleg : nee.

1.3.3 een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : nee.

1.4 Voor zover bekend kan op het onroerend goed een recht van voorkoop worden uitgeoefend

- op basis van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) : nee

- op basis van het Decreet Zeehavens : nee.

1.5 Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd : ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen : bouwen meergezinswoning en afbreken bestaande panden, datum : 26/09/2006; afbraak 2 woningen, datum : 19/07/2005; bouwen overdekt terras, datum : 22/09/1981; bouwen meergezinswoningen en afbreken bestaande panden, datum : 11/04/2006.

1.6 Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld : nee.

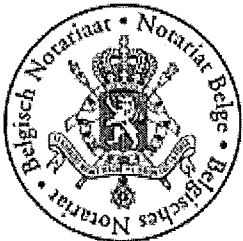
2. MILIEU EN NATUUR.

2.1 Voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed milieuvergunningen afgeleverd, of milieumeldingen ontvangen : ja, de volgende inrichting is vergund/gemeld : brood- en banketbakkerij, datum : 31/12/2016.

2.2 Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen op milieuvergunningsreglementering vastgesteld inzake niet gemeld of vergunde inrichtingen : nee.

2.3 Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO) : nee.

2.4 Het onroerend goed is gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied : nee.



- 2.5 *Bevindt zich, voor zover bekend, op het onroerend goed een bos ? nee.*
- 2.6 *Het onroerend goed is gelegen in een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied : nee.*
- 2.7 *Het onroerend goed is gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied : nee.*
- 2.8 *Voor zover bekend kan op het onroerend goed op basis van het decreet Natuurbehoud een recht van voorkoop worden uitgeoefend : nee.*
- 2.9 *In welke zuiveringszone bevindt zich het onroerend goed : zone A.*
3. **HUISVESTING EN ECOMONIE.**
- 3.1 *Het onroerend goed is gelegen in :*
- 3.1.1 *een woonvernieuwingsgebied : nee.*
- 3.1.2 *een woningbouwgebied : ja.*
- 3.1.3 *een industrieterrein aangelegd door de gemeente in het kader van de wetgeving op de economische expansie : nee.*
- 3.2 *Het onroerend goed is opgenomen in :*
- 3.2.1 *de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten : nee.*
- 3.2.2 *de inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen : nee.*
- 3.3 *Voor het onroerend goed is een conformiteitsattest afgeleverd in het kader van de Vlaamse Wooncode : nee.*
- 3.4 *Een recht van voorkoop kan worden uitgeoefend op dit goed in het kader van de Vlaamse Wooncode : nee.*
- 3.5 *Het onroerend goed is een sociale koop- of huurwoning waar het recht van wederinkoop in het kader van de Vlaamse Wooncode van toepassing is : nee.*
- 3.6 *De gemeente en/of het OCMW hebben een sociaal beheersrecht over dit onroerend goed in het kader van de Vlaamse Wooncode : nee.*
4. **BESCHERMING ONROEREND ERFGOED.**
- 4.1 *Voor zover bekend is het onroerend goed :*
- *opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde monumenten : nee.*
 - *een definitief beschermd monument : nee.*
 - *opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten : nee.*
 - *een definitief beschermd stads- of dorpsgezicht : nee.*
 - *gelegen in een beschermd landschap : nee.*
 - *opgenomen in het archeologisch patrimonium : nee.*
5. **ANDERE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT.**
- 5.1 *Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdiensbaarheden van openbaar nut : nee.*
6. **GEMEENTELIJKE BELASTINGEN.**
- Nee."*

Ondergetekende Notaris wijst erop dat overeenkomstig artikel 199 § 2 van het Decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening, in 't kort D.O.R.O., het goed, voorwerp dezer, gelegen is in een gemeente die nog niet beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Evenwel vestigt ondergetekende Notaris de aandacht van de partijen op het artikel 99 D.O.R.O., letterlijk luidend als volgt :

"Artikel 99

§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 in de zin van 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 de functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

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

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

1° vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van 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 openlucht recreatieve bedrijven.

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

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

In antwoord op mijn schrijven van veertien december tweeduizend en zes deelt het Ministerie Vlaamse Gemeenschap, afdeling ROHM – West-Vlaanderen, Cel Huisvesting, Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge mede wat volgt :

"Geachte, Tot op heden is het pand NIET opgenomen in de inventaris van leegstaande, verwaarloosde en ongeschikte woningen. Hoogachtend, Marleen Declercq, medewerker. 20/12/09."



BODEMSANERING

1. De comparant verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte geen inrichting gevestigd is of was, of er een activiteit is of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoelde in artikel 3 §1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De inhoud van de drie bodemattesten, afgeleverd door OVAM op vijftien december tweeduizend en zes bepaalt : “ Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM. Dit attest vervangt alle vorige attesten. Opmerking : Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht “.

3. De comparant verklaart met betrekking tot de voormelde goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de mede-eigenaars of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voorzover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgeleverd werd, nemen de mede-eigenaars de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de partij enerzijds hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

Risico-activiteiten.

Het is uitdrukkelijk verboden de privatieven en/of gemeenschappelijke delen aan te wenden tot risico-activiteiten of risico-inrichtingen zoals bedoeld in het artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet, behoudens eenparig akkoord van de algemene vergadering, dat in voorkomend geval zal dienen uit te maken wie de kosten van de oriënterende bodemonderzoeken bij de toekomstige verkopen zal dienen te dragen.

II/ STATUUT VAN MEDEEIGENDOM

A/ ALGEMENE UITÉENZETTING BETREFFENDE HET PROJECT.

Comparant is zinnens om op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten die de naam zal dragen **Residentie “ZEEBRINUS”**.

B/ RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging zal zijn zetel hebben in het gebouw waarop het betrekking heeft.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid

voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

C/ ALGEMENE BEPALINGEN

De kopers van privatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet appartementenrecht opgelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

HOOFDSTUK I : BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE “ZEEBRINUS”

Vervolgens heeft comparant Ons, Notaris, verzocht de basisakte op te stellen van de residentie welke de naam “**RESIDENTIE ZEEBRINUS**” draagt, en welke zal worden opgericht op het perceel grond hiervoor beschreven.

Met het doel van de bouw en de daaropvolgende opstelling van het statuut van mede-eigendom van de Residentie “ZEEBRINUS” heeft de BVBA Quality First Promotie de plannen van de eigendom laten opmaken door architect Johan Paret te 8890 Dadizele, Azalealaan 50.

De comparant verklaart dat deze plannen werden goedgekeurd door de verschillende overheden en dat de bouwvergunning werd afgeleverd overeenkomstig deze plannen door de gemeente Middelkerke bij zitting van College van Burgemeester en Schepenen op zesentwintig september tweeduizend en zes, dossiernummer 35011/15698/B/2006/212.

Deze plannen alsmede de bouwvergunning zullen aan huidige akte gehecht blijven na voor ne varietur getekend te zijn door de comparant en Ons Notaris, opdat elke verkrijger van een privaatief deel daar kennis zou kunnen van krijgen.



Plannen

Aan deze akte worden gehecht :

- Plan 1/4 : inplanting, terreinprofiel, ligging- en omgevingsplan en foto's.
- Plan 2/4 : kelder – 1^{ste} verdieping.
- Plan 3/4 : 2^{de} verdieping – dakenplan.
- Plan 4/4 : gevels en doorsnede.

Deze plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

Gezegde documenten zullen samen met deze akte geregistreerd worden.

Onderhavige akte met gezegde documenten vormt het statuut van mede-eigendom van het gebouw.

Afdeling 1. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Omschrijving van het begrip kavels.

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

Elk privaat of kavel heeft een aandeel in de gemene delen waaronder de grond, waarop het gebouw waarin zich het privaat bevindt wordt opgericht. Deze gemene delen zijn verdeeld in DUIZENDSTEN (1.000sten).

Artikel 2. Opsomming van de private kavels

2.A.1. : KELDERVERDIEPING.

KAVEL EEN.

Negen kelders genummerd van één tot en met negen, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in private en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke kelder.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zonder aandeel in de gemene delen.

De kelder zijn genummerd van één tot negen. Aan de kelders zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Zij worden verbonden aan andere kavels (zijnde appartementen) van het gebouw waarvan ze een onderdeel vormen; in de akte van verkoop van een kavel (zijnde een appartement) zal telkens vermeld worden welke kelder aan die kavel wordt verbonden.

2.A.2. : GELIJKVLOERS

KAVEL TWEE.

Vier garages op het gelijkvloers genummerd van één tot en met vier, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in private en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke garage met kantelport.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

éénentwintig/duizendsten (21/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL DRIE.

Een winkel op het gelijkvloers, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in private en uitsluitende eigendom :

winkelruimte, berging winkelruimte met trap naar de kelderverdieping, kitchenette, toilet, berging huishoudelijk afval in de kelderverdieping met sas.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zevenenzestig/duizendsten (67/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.3. : EERSTE VERDIEPING

KAVEL VIER.

Een appartement op de eerste verdieping genummerd 0103, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in private en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, berging, badkamer, nachthall, toilet, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het dak boven de garages 3 en 4 mag exclusief en eeuwigdurend ingenomen worden als dakterras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

negenenzeventig/duizendsten (79/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL VIJF.

Een studio op de eerste verdieping genummerd 0102, midden vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, woonkamer met open keuken en terras, badkamer met toilet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweeënveertig/duizendsten (42/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ZES.

Een appartement op de eerste verdieping genummerd 0101, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, woonkamer met open keuken en terras, nachthall, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1, douchecel, slaapkamer 2, dressing/slaapkamer en het dak boven de garages 1 en 2 mag exclusief en eeuwigdurend ingenomen worden als dakterras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd/duizendsten (100/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.4. : TWEEDE VERDIEPING

KAVEL ZEVEN.

Een appartement op de tweede verdieping genummerd 0203, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, berging, nachthall, badkamer, toilet, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

negenenzeventig/duizendsten (79/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ACHT.

Een studio op de tweede verdieping genummerd 0202, midden vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, woonkamer met open keuken en terras, badkamer met toilet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweeënveertig/duizendsten (42/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL NEGEN.

Een appartement op de tweede verdieping genummerd 0201, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, woonkamer met open keuken en terras, nachthall, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1, douchecel, slaapkamer 2 en dressing/slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd/duizendsten (100/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.5. : DERDE VERDIEPING

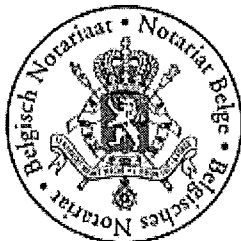
KAVEL TIEN.

Een appartement op de derde verdieping genummerd 0303, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, berging, badkamer, toilet, nachthall, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :



negenenzeventig/duizendsten (79/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ELF.

Een studio op de derde verdieping genummerd 0302, midden vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, woonkamer met open keuken en terras, badkamer met toilet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweeënveertig/duizendsten (42/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL TWAALF.

Een appartement op de derde verdieping genummerd 0301, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, woonkamer met open keuken en terras, nachthall, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1, doucheceel, slaapkamer 2 en dressing/slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd/duizendsten (100/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.6. : EERSTE EN TWEDE DAKVERDIEPING

KAVEL DERTIEN.

Een duplexappartement op de eerste en tweede dakverdieping genummerd 0403, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

eerste dakverdieping : inkom, woonkamer met open keuken en terras, slaapkamer 1, doucheceel, berging, trap naar tweede dakverdieping;

tweede dakverdieping : nachthall, badkamer, berging, slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

achtenzestig/duizendsten (68/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL VEERTIEN.

Een duplexappartement op de eerste en tweede dakverdieping genummerd 0402, midden vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

eerste dakverdieping : inkomhall, woonkamer met open keuken en terras, toilet, berging, trap naar tweede dakverdieping;

tweede dakverdieping : nachthall, badkamer, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zevenenvijftig/duizendsten (57/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL VIJFTIEN.

Een appartement op de eerste dakverdieping genummerd 0401, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomhall, woonkamer met open keuken en terras, berging, badkamer, toilet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

éénenzestig/duizendsten (61/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

Artikel 3. Onderdelen van de privatieve kavels.

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

Binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de elektrische verwarmingstoestellen;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon/videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon/videofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de terrassen erin begrepen de afwerkingslaag en de chape.

Afdeling II - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 1. Omschrijving begrip aandelen.

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

Artikel 2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van de Residentie "ZEEBRINUS".

2.1 : KELDER :

- gang, lift, trap, trapzaal, sas, vuilnislokaal, tellerlokaal elektriciteit, tellerlokaal water, tellerlokaal gas.

2.2. GELIJKVLOERS

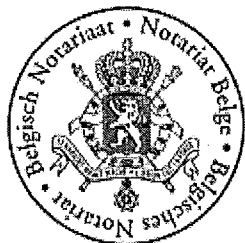
- de inkom met brievenbussen en parlofoon en videofoon, hall, de liftkoker met lift, trapzaal en trappen, sas.

- de aera's en gemeenschappelijke leidingen zoals daar zijn de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon en televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden

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

2.3. : DE VERDIEPINGEN :

- de hall, trapzaal en trappen, de liftkoker met lift;
- de verluchtungs pijpen en eventuele schouwen;
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik



van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;

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

2.4 : EERSTE EN TWEEDE DAKVERDIEPING :

- de hall, de trapzaal en trap, de liftkoker met lift;

- de aera's en gemeenschappelijke leidingen zoals daar zijn de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;

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

- het dak met zijn bedekking.

In het algemeen zijn gemeenschappelijk, alle delen van het gebouw, bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw, zoals :

- de grond;

- de grondvesten en het betonnen geraamte;

- de waterdichtheid van de terrassen;

- het lokaal der tellers met de deur, de aera's en schouwen;

- inkom met deuren, brievenbussen (= gemeenschappelijk, maar tot privaatief gebruik), video- en parlofooninstallatie, elektriciteitskast, de algemene berging, sas;

- alle aera's en kokers met gemeenschappelijke leidingen en afvoeren;

- de gemeenschappelijke televisieleidingen;

- het dak met zijn bedekking.

en in het algemeen alle delen van het gebouw tot het gebruik van alle kavels van elk gebouw.

Artikel 3

3.1.: TERRASSEN

De terrassen zijn privaatief wat betreft de vloerbekleding (zijnde de tegels en de onderlaag boven de dichtingslaag en de chape) en de superstructuren van de terrassen (borstweringen) die privaatief zijn aan de aanbelandende privaatieve kavel die er het exclusief genot van heeft.

De eigenaars of houders van enig zakelijk of persoonlijk recht op voormelde privaatieven zullen evenwel gedogen dat ingeval van herstel-, onderhouds- of veranderingswerken aan het dak of de dakbedekking de werken worden uitgevoerd en eventueel hun privaatieve vloerbedekking wordt opengebroke, mits de nodige reparaties en herstelling in de oude toestand wordt verwezenlijkt door de mede-eigenaars.

Indien de eigenaars of de genieters van het terras wensen werken uit te voeren aan deze terrassen, dan dienen zij hiervan de vereniging van mede-eigenaars in te lichten en de toestemming te bekomen van de architect van het gebouw of een architect aangewezen door de syndicus . Zij zullen echter uitsluitend instaan voor het onderhoud en de herstelling dezer werken. Ingeval enige schade hierdoor zou berokkend worden aan het dak als dusdanig, zullen zij hiervoor uitsluitend instaan zonder verhaal tegen de overige mede-eigenaars en ten hunne uitsluitende verantwoordelijkheid

De privaatieve terrassen mogen echter niet worden omgebouwd of gewijzigd, teneinde een esthetisch en uniform geheel te behouden. Alle wijzigingen dienen vooraf het akkoord van de vereniging der mede-eigenaars te krijgen.

3.2.: LIFT

In het gebouw waarvoor huidige basisakte wordt opgesteld is er een lift met machine, kooi en liftschacht, evenals de trap met trapzaal voorzien en is te onderhouden en herstellen door alle privaatieven in het gebouw, uitgezonderd het handelsgelijkvloers.

Eventuele wijziging van de plannen

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling van de privatieve lokalen en aan de gemeenschappelijke delen, dit in afwijking van voornoemde plannen en beschrijvingen; wijzigingen die noodzakelijk worden voor de rationele uitvoering der werken.

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

De wijzigingen aan de privatieve delen mogen niet tot gevolg hebben dat het aandeel ervan in de gemeenschappelijke delen of de bestemming wordt gewijzigd.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd in samenspraak van de architect van het gebouw.

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

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

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

Uitbreiding:

Ingeval de bouwheer bouwtoelating verkrijgt om nu of in de toekomst bijkomende privatieve vierkante meters te creëren, zal de bouwheer aan de gemeenschap een bijkomende grondwaarde betalen die voor eens en altijd onherroepelijk is vastgelegd op vijftig euro per duizendste geïndexeerd.

Voorbehoud van muurgemeenschappen

De bouwheer of zijn rechtsopvolgers of alle personen door haar aan te duiden behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

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

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

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

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de privatieven en hun rechtsopvolgers ten welke titel ook, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de bouwheer, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te ondertekenen.

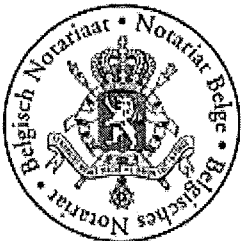
Erfdienstbaarheden

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

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

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;



- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Het dak boven de garages mag ten gunste van de eigenaars van de kavels 0101 en 0103 exclusief en eeuwigdurend worden ingenomen als dakterras.

Volmacht door de toekomstige mede-eigenaars

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

1° alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien;

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

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

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1 : Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privaatieve delen

Artikel 1 - Algemene interpretatieregel

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

Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels

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

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

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

Artikel 3 - Uitzicht van privaatieve kavels

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

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

3.3 Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop na de oplevering zijn verboden, zowel voor partikulieren, als voor vastgoedmakelaars als notarissen.

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

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

3.6 Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

3.7 De handelsruimte op het gelijkvloers mag worden bestemd voor commerciële doeleinden. Ook kantoren of de uitoefening van een vrij beroep zijn toegelaten mits inachtneming van de uitgesloten uitbatingen opgesomd in artikel 5. De eigenaars of uitbaters van de winkel mogen over de volledige breedte van het gelijkvloers, inbegrepen de breedte van de doorrit publicitaire panelen en/of lichtreclames plaatsen met dien verstande dat zij onder de balkons van de eerste verdieping blijven. De lichtreclames mogen geen direct licht werpen in de appartementen.

Artikel 4 - Werken aan privatieve kavels

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

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen;

Eventuele veranderingen aan de privatieven moeten uitsluitend en tijdig aan de bouwheer aangevraagd worden. De mogelijkheid van de aanvraag zal met de architect onderzocht worden. Indien deze veranderingen verwezenlijkbaar zijn, zullen deze slechts uitgevoerd worden mits toelating van de bouwheer. Het schriftelijk akkoord van de koper, welke zich dient bereid te verklaren met de betaling van de daaruit voortvloeiende kosten, moet worden overgemaakt aan de bouwheer, vooraleer de veranderingswerken worden aangevat. Het is de eigenaars uitdrukkelijk verboden de sanitaire gedeelten en keukeninplanting van hun privatieven te wijzigen.

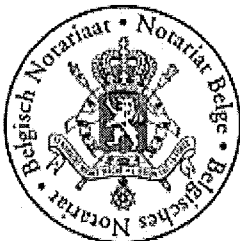
Iedere koper zal de verantwoordelijkheid dragen over de uit te voeren veranderingswerken; deze mogen geen vertraging veroorzaken bij de uitvoering der werken. De koper mag geen vreemde aannemers op de werf aanstellen, doch dient de door hem geplande werken te laten uitvoeren door de bouwheer, zijn aangestelde of een persoon of firma door de bouwheer goedgekeurd. Het is de koper niet toegestaan gaten te boren of openingen te maken in de betonconstructies zonder de toelating van de bouwheer en de architect.

De bouwheer heeft zich geschikt naar de geldende en opgelegde voorschriften van de brandweer en brandbeveiliging. Ingeval deze voorschriften wijzigen en er bijkomende verplichtingen opgelegd worden aan de bouwheer na heden, zullen deze omgeslagen worden als een bijkomende kost tussen alle privatieven.

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

Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik

5.1 De kavels in het appartementsgebouw van de Residentie Zeebrinus zijn initieel bestemd tot privé-bewoning behoudens het gelijkvloers. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor in de appartementen zijn slechts toegelaten voor zover zulks



verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. In deze context worden uitdrukkelijk uitgesloten : dierentoiletage, dierenarts, muzikleraar, dansscholen, en dergelijke aanverwante uitbatingen of bedrijvigheden welke storend zijn in een appartementsgebouw.

De bouwheer behoudt zich het recht voor de bestemming van alle lokalen te wijzigen of te bepalen ten laatste in de verkoopakte van het privaatief.

De bouwheer behoudt zich echter ten allen tijde het recht voor de privaatieve kavels een andere bestemming te geven hetzij definitief hetzij tijdelijk en dit zonder verhaal van de mede-eigenaars of bewoners van de residentie.

5.2 De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

5.3 De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren, dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

5.5 Kleine huisdieren worden in het gebouw niet toegelaten; tenzij stilzwijgend voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis beslist de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid.

Artikel 6 - Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning of gebruik aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 7 - Verhuring

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

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

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

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

7.5 De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burenen, en alle huurdersrisico's

behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel 8 - Toezicht

8.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

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

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

8.3. Iedere mede-eigenaar is verplicht een sleutel van zijn privaatief aan de syndicus van het gebouw af te geven, en indien de mede-eigenaar dit wenst kan hij die sleutel onder een gesloten omslag plaatsen, enkel in geval van hoogdringendheid te openen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners verschillende dagen afwezig zijn kunnen zij de beheerder van het gebouw hiervan op de hoogte stellen en hun voorlopig adres meedelen.

AFDELING 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 9 - Algemene interpretatieregel

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

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

Artikel 10 - Toepassing van deze regel

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

- de eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

10.2 Het is de bouwheer zonder beperking in de tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 11 - Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut ; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke

gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 12 - Antenne en ontvangers

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken

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

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

Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

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

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

Artikel 15 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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

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

AFDELING 3 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 16 - Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

16.1 de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

16.2 de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd.

16.3 alle andere schulden, lasten, en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

16.4 de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

16.5 belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten

17.1 In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privaatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de

gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

17.2 Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebracht wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 18 - Verdeling van de lasten

18.1 algemene verdeelsleutel :

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal duizend / duizendsten), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

18.2 bijzondere verdeelsleutels :

De lasten betreffende de zaken, voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitende genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben :

*De kosten van onderhoud, herstel, vernieuwing enzomeer van de lift zullen omgeslagen worden tussen de privatieven van de verdiepingen. Het gelijkvloers zal bijgevolg niet dienen tussen te komen in de hiervoor bepaalde kosten der lift, voor zoveel het gelijkvloers geen gebruik maakt van de lift.

* Het handelsgelijkvloers zal niet tussenkomen in kosten van onderhoud en vernieuwing van alles dat zich in het gebouw bevindt zoals lift, trappen en gangen, verlichting, kuisen, schilderwerken, enz. Het handelsgelijkvloers zal daarentegen wel tussenkomen in alle kosten van onderhoud en vernieuwing aan de gemene delen die zich aan de buitenkant van het gebouw bevinden zoals daken en gevels.

VERKOOP VAN EEN PRIVATIEF LOKAAL - MODELAPPARTEMENT.

In geval van een verkoop of vervreemding onder gelijk welke vorm blijft de vorige eigenaar gehouden tot betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven, tot aan de kennisgeving van deze overgang.

De syndicus zal slechts afrekening moeten geven van het voorschot gestort door de vorige eigenaar, na aanzuivering van diens schulden betreffende deze uitgaven en nadat de nieuwe eigenaar(s) een nieuw voorschot gestort heeft (hebben).

De eigenaars van de privatieven die reeds door de bouwheer werden verkocht - en zij alleen - zullen samen de geheelheid van de gemene lasten en herstellingen moeten dragen, elk in verhouding tot de kwotiteiten die aan het verkochte privaatief zijn toebedeeld. Dit geldt eveneens voor de belastingen en de verzekeringen.

Zolang de bouwheer eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in gemelde gemeenschappelijke lasten, herstellingen, belastingen en/of premies voor de niet verkochte privatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop. De uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden, met uitzondering van een eventueel model-appartement, waarvoor de bouwheer niet zal moeten tussenkomen in voormelde kosten en lasten, dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop.

Artikel 19 - Werk- en reservekapitaal

19.1 Werkkapitaal

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de bouwheer bepaald, en, zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering bepaald.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

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

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

19.2 Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 20 - Onverdeeldheid - vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 21 - overdracht van een kavel

21.1 Onbetaalde kosten

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten :

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

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

21.1.3 de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

21.1.4 het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

21.1.5 het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

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

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

21.2 - Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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

21.3 - Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 22 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

22.1 De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de maand na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging, op basis van een rentevoet van één ten honderd per maand. Iedere begonnen maand wordt voor een volle maand gerekend.

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

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

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

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

Artikel 23 - Brandverzekering

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 24 - Aansprakelijkheidsverzekering

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

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

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

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht 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 ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 25 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

25.2 Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

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

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

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

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

AFDELING 4 - De algemene vergadering

Artikel 26 - Omschrijving

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

Artikel 27 - Bevoegdheid

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

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

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

27.2 het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

27.3 de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

27.4 de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

27.5 de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 28 - Delegatie van bevoegdheden

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

Artikel 29 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

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

29.2 De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

29.3 De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 30 - Bijeenroeping algemene vergaderingen

30.1 De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus, aangesteld door de bouwheer (zie art. 39.1).

30.2 De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

30.3 De bijeenroeping geschiedt bij gewone brief of e-mail of telefax aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

30.4 De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

30.5 De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 31 - Samenstelling algemene vergadering

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

31.2 Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

31.3 In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp in is van een gewone onverdeelde, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 32 - Quorum

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

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 33 - Bureau van de vergadering

33.1 De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en minstens één stemopnemer te benoemen.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 34 - Stemrecht op de algemene vergadering

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

34.2 Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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. 34.3 Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

34.4 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 35 - Meerderheidsvereisten

35.1 De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

35.2 Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

35.3 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen :

35.3.1 Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

35.3.3 over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

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

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

35.4.2 over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

35.4.5 over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

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

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

Artikel 36 - Notulen van de algemene vergaderingen

36.1 Van de vergaderingen worden de beslissingen genotuleerd, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

36.2 Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de maand na afsluiting van de vergadering.

36.3 Deze beslissingen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

36.5 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.

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

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

Artikel 37 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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

AFDELING 5 - De syndicus

Artikel 38 - Algemene opdracht

Het dagelijks beheer van het gebouw en der vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen. De syndicus dient verplicht een beroepssyndicus te zijn met de nodige erkenningen bij een erkende beroepsorganisatie zoals daar is het B.I.V. Het is uitgesloten dat een mede-eigenaar tot syndicus wordt benoemd, zelfs al heeft hij de nodige beroepsbekwaamheid en is hij aangesloten bij een erkende beroepsorganisatie.

De bouwheer stelt aan als eerste en voorlopige syndicus tot aan de eerste algemene vergadering : BVBA Imasbo met zetel Distellaan 34 te 8434 Westende, alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de Heer Frank Rouseré. De vergadering zal dan beslissen over een verlenging van zijn mandaat.

Artikel 39 - Benoeming

39.1 De eerste syndicus is de bouwheer of zijn aangestelde en handelt voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is deze als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag der syndicus. De syndicus zal in elk geval een beroepspersoon moeten zijn en zal geen mede-eigenaar in het gebouw mogen zijn

39.2 Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. 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.

39.3 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 voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

39.4 Bekendmaking

39.4.1 De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

39.4.2 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma van de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissing van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 40 - Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht :

40.1 de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen.

40.2 de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten.

40.3 de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

40.4 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;

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

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

40.7 het vermogen van de vereniging van mede-eigenaar te beheren;

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

40.9 de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

40.10 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, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

40.11 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;

40.12 aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;

40.13 zorgen voor regelmatig nazicht van dakbedekkingen, rioleringen en plastische gevelopvoegingen en de uitvoering van deze controles dient gestaafd te worden met facturen van gevestigde firma's.

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

Artikel 41 - Bevoegdheid

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

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

Artikel 42 - 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. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Artikel 43 - Vergoeding

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

Artikel 44 - Raad van beheer

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

44.2 De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

AFDELING 6- Huishoudelijk reglement

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

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

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

Artikel 1 - Schilderen

Het schilderen van de gevel (niet inbegrepen in de koopprijs), zowel aan de voor- als achterzijde, zowel de eerste als de volgende keren, inbegrepen de balkons, ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moet minstens elke zeven jaar plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus, en dit voor het eerst binnen het jaar na de eerste bewoning.

Dit dienst elke zeven jaar opnieuw te gebeuren zoniet worden klachten met betrekking tot vorst- en vochtschade door gebrek aan onderhoud niet aanvaard.

De schilderwerken zijn nooit inbegrepen in de koopprijs en ten laste van de medeëigendom en dienen aan de bouwheer te worden terugbetaald indien de bouwheer deze heeft voorgesloten.

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

Artikel 2 - Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het uithangen en drogen van linnen is verboden op de terrassen aan de voorzijde van het gebouw.

Alle gordijnen zichtbaar van de straat moeten vanbinnen wit gevoerd zijn en horizontaal sluiten.

Artikel 3 - Doorgangen en overlopen

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

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, en andere vervoersmiddelen.

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

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

Artikel 4 - Dieren

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

Artikel 5 - Rust

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

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

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

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

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

Artikel 6 - Lift

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

Artikel 7 - Bestemming van de privatieven

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

Iedere vorm van handel is er verboden. Vrije beroepen worden niet toegelaten in de kavels.

De fietsen- en kinderwagen-bergingen mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de constructie. Noch werkplaats, noch opslagplaats mag er worden ingericht.

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

Artikel 8 - Reclame

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

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

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

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

Artikel 9 - Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen. Uitzondering wordt gemaakt voor het gelijkvloers op voorwaarde dat hij hiertoe de nodige vergunningen en verzekeringen kan voorleggen.

Artikel 10 - Schoonmaken

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

Artikel 11 - Water - elektriciteit - gas

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

Artikel 12 - Antennes

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

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

Artikel 13 - Verhuizingen

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

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

AFDELING 7- Diverse slotbepalingen

Artikel 47 - Keuze van woonplaats

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

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

Artikel 48 - Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw, en worden begroot op vierhonderd euro (400,00 €) per appartement of studio en honderd euro (100,00 €) per garage, te verhogen met de B.T.W.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering dezer kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats en/of zetel.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De bewaarder der hypotheeken wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving dezer.

VERKLARING VOOR DE REGISTRATIE

De komparanten verklaren en erkennen van ondergetekende notaris Pierre De Maesschalck lezing en uitleg gekregen te hebben van artikel tweehonderd en drie van het Wetboek der registratierechten (art. 203 W. Reg.) dat letterlijk luidt als volgt:

"In geval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd".

BEWIJS VAN BURGERLIJKE STAND.

A. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

B. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

VERKLARING VOOR DE B.T.W.

Partijen verklaren en erkennen dat de ondergetekende notaris Pierre De Maesschalck hen lezing heeft gegeven van het artikel 62 paragraaf 2 en van het artikel 73 van het wetboek der belastingen over de toegevoegde waarde.

Op uitdrukkelijke vraag van ondergetekende notaris Pierre De Maesschalck heeft de BVBA Quality First verklaart BTW-plichtig te zijn en het BTW-nummer BE te hebben.

VOLMACHT.

De comparanten vertegenwoordigd als gezegd, verklaren bij deze aan te stellen als hun bijzondere volmachtdragers :

1°

2° Mevrouw Dany Eeckhout, licentiate in de rechten en notariaat, te Oostende, met woonstkeuze ten kantore van ondergetekende Notaris De Maesschalck, te Oostende, Prinses Stefanieplein 35-37;

3° Mijnheer Robert Weyne, licentiaat in de rechten en notariaat te Knokke-Heist, met woonstkeuze ten kantore van ondergetekende Notaris De Maesschalck, te Oostende, Prinses Stefanieplein 35-37.

wie zij gelast om voor haar en in haar naam te verkopen, de hierboven beschreven privatieven.

De lasthebbers zullen het recht hebben :

- te verkopen in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die zij zullen goedvinden;

- alle wijzigende basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

- de lastgeefster te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

- het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling, het nemen van ambtshalve inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;

- van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen; bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken; vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de in-gebreke-zijnde koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

- ingeval één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

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

Slotbepalingen.

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf, alinea één en twee (art.12, al.1 en 2) van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

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

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

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

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt bij deze het recht op geschriften ten belope van vijftig euro te hebben ontvangen.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Oostende, ten kantore.

Datum als ten hoofde.

Na integrale voorlezing en toelichting, hebben de comparanten met ons, Notaris, getekend.