

Gecoördineerde statuten van de vereniging
van mede-eigenaars van de residentie

Contender

te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan
3, 5 en 7

[Goedgekeurd door de algemene vergadering van 20.05.2015]

Ondernemingsnummer: 0892.491.852

GECOÖRDINEERDE STATUTEN
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE "CONTENDER"
8434 MIDDELKERKE (WESTENDE), DISTELLAAN 3, 5 EN 7

Historiek:

- Basisakte dd. 24/09/2007 verleden voor Meester Christian VAN BELLE, notaris te Gent;

Toelichting :

- Onderhandse coördinatie van de statuten conform artikel 19 §2 van de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

- Onduidelijke, ongeldige of onvolledige bepalingen dienen gelezen, geïnterpreteerd en zo nodig aangevuld te worden conform de toepasselijke dwingende wetgeving.

- De oorspronkelijke tekst van de statuten werd overgenomen. Wanneer sprake is van "de promotor", "de bouwheer", "deze akte", "de comparant(en)", "dit reglement", enz., dan wordt hiermee verwezen naar de originele statuten en eventuele wijzigende basisaktes.

- Er wordt verwezen naar de originele akten voor wat betreft: identiteit van de verschijners, oorsprong van eigendom, (eventueel) voorafbestaande overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, plannen, kadastrale gegevens, bouwvergunningen, lastenkohieren en eventueel ontbrekende gegevens.

- In geval van discussie omtrent de inhoud en/of omvang van de bepalingen van de statuten, dient - voor zover niet in strijd met de vigerende wetgeving - teruggegrepen te worden naar de originele akten

In het jaar tweeduizend en zeven. Op vier en twintig september.

Voor mij, Meester **CHRISTIAN VAN BELLE**, notaris met standplaats Gent.

Zijn verschenen:

"IMMO V.D." besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te 8430 Middelkerke, Zeedijk 282/1001,

Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0450.806.213 (Oostende);

Opgericht uit de splitsing van de naamloze vennootschap "V.D. Immo" te Bornem bij akte verleden voor Notaris Leo De Block te Sint-Amands op één en dertig augustus negentienhonderd drie en negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier en twintig september negentienhonderd drie en negentig, onder nummer 930924-292 en waarvan de statuten werden gewijzigd tijdens de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders waarvan het proces-verbaal werd opgemaakt door Notaris Christian Van Belle te Gent op twee maart tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien maart nadien, onder nummer 04044469.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo V.D." wordt alhier vertegenwoordigd door de zaakvoerder van de vennootschap: Mevrouw Van doorslaer Pascale, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8430 Middelkerke, Zeedijk, 282/1001;

Benoemd door de bijzondere algemene vergadering op één april tweeduizend en drie, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op negentien juni daarna, onder nummer 03067991 en verder handelend krachtens artikel 13 van de statuten.

Hierna genoemd "**de promotor**" of "**Immo V.D.**" of "**bouwheer**"

Welke comparante, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp van onderhavige akte mij heeft uiteengezet wat volgt:

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

1.1. De comparante is eigenares van volgende onroerende goederen

1. GEMEENTE MIDDELKERKE, tiende afdeling Westende

Een woonhuis op en met grond, gestaan en gelegen te Middelkerke, voorheen Westende, Distellaan, 3, bekend ten kadaster, Middelkerke, tiende afdeling, Westende, sectie A, nummer 1/F/47 met een oppervlakte volgens kadaster van honderd vier en zestig vierkante meter - 164 m² -(in de vorige titel van eigendom is het alhier vermelde onroerend goed kadastraal bekend in de sectie A, nummer 1/D/18, met een oppervlakte van honderd vier en zestig vierkante meter tien vierkante decimeters - 164,10 m² -

2. GEMEENTE MIDDELKERKE, tiende afdeling Westende

Een handelseigendom, genaamd "Hotel-Restaurant Maritime" met erve en aanhorigheden, staande en gelegen te Middelkerke,

voorheen Westende, Distellaan, nummer 5, bekend ten kadaster, Middelkerke, tiende afdeling, Westende, sectie A, nummer 1/M/59 met een oppervlakte volgens titel en kadaster van driehonderd achttien vierkante meter - 318 m² -

3. GEMEENTE MIDDELKERKE, tiende afdeling Westende

--- A. Een appartementsgebouw, op en met grond, gestaan en gelegen te Middelkerke, voorheen Westende, Distellaan, 7, voor de grond, thans gekend ten kadaster, Middelkerke, tiende afdeling, Westende, sectie A, nummer 1/X/53, met een oppervlakte volgens kadaster van zeventig vierkante meter - 70 m² - bestaande uit de volgende privatieven:

--- **het appartement met nummer één gelegen op het gelijkvloers, omvattende:**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, watercloset, stortbad, keuken, één slaapkamer en living (in de basisakte staat in plaats van living vermeld magazijn).

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid driehonderd veertig/duizendsten (340/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

(op de kadastrale legger staat dit privaatief aangeduid als #A.GV)

--- **het appartement met nummer twee gelegen op de eerste verdieping, omvattende:**

a) in uitsluitende en privaatieve eigendom: hall, living, keuken, W.C., douche en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderddertig/duizendsten (330/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

(op de kadastrale legger is het privaatief aangeduid als volgt: #A1/2/)

--- **het appartement met nummer drie gelegen op de tweede verdieping, omvattende:**

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, water-closet, stortbad, en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd dertig/duizendsten (330/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond

(op de kadastrale legger staat dit privaatief aangeduid als #A2/3)

--- B. een perceel tuin, gelegen te Middelkerke, voorheen Westende, aan de Distellaan, onmiddellijk ten zuiden van voorschreven appartementsgebouw, maar vallende buiten de basisregeling van voormeld appartementsgebouw, thans bekend ten kadaster, Middelkerke, tiende afdeling, Westende, sectie A, nummer 1/P/67 met een oppervlakte volgens titel en kadaster van honderd en vijf vierkante meters - 105 m² - (in de titel voorheen bekend ten kadaster, sectie A, nummer 1/Y/53)

Oorsprong van eigendom

1. Voorschreven onroerend goed sub 1, zijnde het woonhuis gelegen te Westende, Distellaan, 3, behoort toe in volle eigendom en genot aan de besloten vennootschap met beperkte

aansprakelijkheid "Immo V.D." om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Freché Fernande, weduwe van de Heer Omer Huyghebaert te Middelkerke blijkens akte verleden voor Notaris Christian van Belle te Gent, met tussenkomst van Notaris Luc Van Pelt te Antwerpen op negentien mei tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijf en twintig mei nadien met relaas 62-T-25/05/2005-08450.

Zelfde onroerend goed behoorde toe aan Mevrouw Freché Fernande voornoemd als volgt:

Oorspronkelijk en dit meer dan dertig jaar voor heden werd voorschreven goed aangekocht jegens de Heer Maurice Loonis te Brussel door:

-- de echtgenoten Omer Huyghebaert - Fernande Freché voor de blote eigendom;

-- de echtgenoten Felix Huyghebaert - Helena Viaene te Westende samen voor het vruchtgebruik;

blijkens akte verleden voor Notaris Ignace Muylle destijds te Middelkerke op acht mei negentienhonderd zes en vijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne.

De echtgenoten Omer Huyghebaert - Fernande Freché waren gehuwd onder het beheer van de wettige gemeenschap van goederen blijkens hun huwelijkscontract verleden voor Notaris Lucien Mellaerts te Heverlee op elf september negentienhonderd vijf en vijftig. In dit huwelijkscontract werd bepaald dat bij overlijden van één van de echtgenoten, de gemeenschap in volle eigendom aan de langstlevende van hen toekomt.

De echtgenoten Felix Huyghebaert - Helena Viaene zijn beiden overleden, hij op acht en twintig april negentienhonderd drie en tachtig en zij op één en dertig juli negentienhonderd vier en negentig, waardoor het vruchtgebruik is komen op te houden en is aangegroeid aan de blote eigendom.

De Heer Omer Huyghebaert is overleden te Middelkerke op tien oktober negentienhonderd vier en negentig. Zijn nalatenschap, omvattende de helft in voorschreven eigendom is toegekomen aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Freché Fernande krachtens de voornoemde bepaling ingelast in hun huwelijkscontract.

2. Voorschreven onroerend goed sub 2, zijnde het woonhuis gelegen te Westende, Distelaan, 5, behoort toe in volle eigendom en genot aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo V.D." om het aangekocht te hebben jegens de echtgenoten Lahaye Henri - Daenekindt Erna te Westende, blijkens akte verleden voor Notaris Christian van Belle te Gent, met tussenkomst van Notaris Agnes Porters te Westende op twintig december tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drie en twintig december daarna, met relaas 62-T-23/12/2004-20512.

Zelfde goed behoorde toe aan de echtgenoten Lahaye Henri - Daenekindt Erna voornoemd om het aangekocht te hebben jegens de echtgenoten Lahaye Joris-Fouquet Marie te Westende blijkens

akte verleden voor Notaris Paul Lambein te Oostende op zes januari negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeven en twintig januari nadien, boek 2948 nummer 1.

3. Voorschreven onroerend goed sub 3, zijnde het appartementsgebouw met achterliggend perceel grond gelegen te Westende, Distellaan, 7, behoort toe in volle eigendom en genot aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Immo V.D. om het als volgt te hebben aangekocht:

--- het appartement met nummer één gelegen op het gelijkvloers, het appartement met nummer drie gelegen op de tweede verdieping in voorschreven appartementsgebouw en het perceel achterliggende tuin jegens de echtgenoten Lahaye Henri - Daenekindt Erna te Westende blijkens akte verleden voor Notaris Christian Van Belle te Gent met tussenkomst van Notaris Agnes Porters te Westende op vijf mei tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twaalf mei nadien met relaas 62-T-12/05/2006-08856.

Zelfde goederen behoorden toe aan de echtgenoten Lahaye Henri - Daenekindt Erna als volgt:

Bij akte verleden voor Notaris Bernard Muylle te Middelkerke op drie december tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op veertien december daarna met relaas 62-T-14/12/2004-19870 heeft Mevrouw Fouquet Marie, weduwe van de Heer Lahaye Joris, te Westende volgende schenkingen onder levenden gedaan aan de echtgenoten Lahaye Henri Daenekindt Erna voornoemd:

- de blote eigendom van het appartement met nummer één gelegen op het gelijkvloers in het voorschreven appartementsgebouw

- de volle eigendom van het perceel tuin Bij akte verleden voor Notaris Bernard Muylle te Middelkerke op negen januari tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventien januari tweeduizend en zes met relaas 62-T-17/01/2006-01114 heeft Mevrouw Fouquet Marie zuiver en eenvoudig verzaakt aan haar rechten van vruchtgebruik welke zij bezat op het appartement met nummer één gelegen op het gelijkvloers in het appartementsgebouw.

Het appartement met nummer één gelegen op het gelijkvloers in het appartementsgebouw en het perceel achterliggende tuin behoorden aanvankelijk toe aan de echtgenoten Lahaye Joris - Fouquet Marie, beiden gepensioneerd te Westende, om ze verkregen te hebben ingevolge aankoop jegens Mevrouw Donckers Johanna, weduwe van de Heer Vandenbossche Cyrillus te Vorst blijkens akte verleden voor Notaris Ignace Muylle te Middelkerke, met tussenkomst van Notaris Stany Michel te Sint-Jans-Molenbeek op één en twintig maart negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op veertien april daarna, boek 4726, nummer 32. De Heer Lahaye Joris is ab intestat overleden te Koksijde op drie en twintig

januari tweeduizend en drie. Ingevolge de wettelijke devolutie en de gifte vervat in hun huwelijkscontract verleden voor Notaris Ignace Muylle te Middelkerke op twee december negentienhonderd acht en vijftig, zijn de goederen afhangende van de huwgemeenschap Lahaye - Fouquet toegevalen aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Fouquet Marie voornoemd.

Wat betreft het appartement met nummer drie gelegen op de tweede verdieping in het appartementsgebouw, dit privaatief behoorde toe aan de echtgenoten Lahaye Henri -Daenekindt Erna voornoemd om het aangekocht te hebben jegens de echtgenoten Théodore Verdeyen - Maria De Mets te Westende blijkens akte verleden voor Notaris Agnes Porters te Westende op achttien januari negentienhonderd acht en tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op acht maart nadien, boek 6114, nummer 15.

De echtgenoten Verdeyen - De Mets waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar voor heden.

--- het appartement met nummer twee gelegen op de eerste verdieping in voorschreven appartementsgebouw behoort toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo V.D." om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw De Mets Maria, weduwe van de Heer Verdeyen Théodore Joseph Jacques te Middelkerke en jegens de Heer Verdeyen Théodore Joseph François Jacques te Vilvoorde blijkens akte verleden voor Notaris Christian Van Belle te Gent met tussenkomst van Meester Yves Steenebruggen te Vorst op zes april tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twaalf april daarna, met relaas 62-T-12/04/2006-07051.

Zelfde goed behoorde toe aan Mevrouw De Mets Maria en de Heer Verdeyen Théodore om het als volgt te hebben verkregen :

Oorspronkelijk en dit sedert meer dan dertig jaar voor heden behoorde dit privaatief toe aan de echtgenoten Guillaume Hauben - Maria Vrijdag te Brussel. De Heer Guillaume Hauben is overleden te Ukkel op negen mei negentienhonderd negen en zeventig, zonder voorbehouden erfgenamen te hebben nagelaten. De echtgenoten Hauben - Vrijdag waren gehuwd onder het beheer van de algemene gemeenschap blijkens hun huwelijkscontract verleden voor Notaris Jacobs te Vorst op negen oktober negentienhonderd één en dertig, ongewijzigd tot op de dag van zijn overlijden. Bij akte verleden voor Notaris Jules Maenaut te Brussel op zeven april negentienhonderd vijf en vijftig, geregistreerd, heeft de Heer Hauben schenking gedaan aan zijn echtgenote, van de geheelheid van zijn nalatenschap. Vervolgens werd dit onroerend goed aangekocht voor de blote eigendom door de echtgenoten Verdeyen Théodore Joseph Jacques - De Mets Maria Magdalena jegens Mevrouw Vrijdag Maria blijkens akte verleden voor Notaris Yves Steenebruggen, Notaris te Vorst op vijftien februari negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijf maart nadien, boek 3 942, nummer 13.

Mevrouw Vrydag Maria had zich het levenslang vruchtgebruik voorbehouden.

Mevrouw Vrydag Maria is overleden te Brussel op achttien juni negentienhonderd acht en tachtig, waardoor haar vruchtgebruik is komen op te houden en de echtgenoten Verdeyen - De Mets de volle eigendom hebben bekomen. De Heer Verdeyen Théodore Joseph Jacques is overleden te Oostende op twaalf april negentienhonderd zeven en negentig en zijn nalatenschap is toegefallen aan :

- zijn overlevende echtgenote Mevrouw De Mets voor het volledige vruchtgebruik.

- zijn enige zoon, de Heer Verdeyen Théodore Joseph François Jacques voor de blote eigendom.

Zodat het beschreven goed alsdan toebehoorde als volgt

- Mevrouw De Mets: voor de helft in volle eigendom en de helft in vruchtgebruik;

- De Heer Verdeyen Théodore: voor de helft in blote eigendom.

I.2. De comparante is voornemens een appartementsgebouw op te richten, waarvan de privatieve kavels zullen worden verkocht en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

I.3. Bouwvergunning - plannen.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door Architect Stefaan Tiberghin met kantoor te 9000 Gent, Grote Huidevettershoek, 9.

De bouwtoelating werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op acht mei tweeduizend en zeven, met als referte dossiernummer stedenbouw 8.00/35011/3495.1 en aanvraagnummer 35011/16110/B/2006/221

Een kopij van de stedenbouwkundige vergunning wordt aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor overhandigt mij volgende kopijen van de goedgekeurde plannen om aangehecht te worden aan onderhavige akte:

- een kopij van het plan houdende indeling van de kelderverdieping min 1 en min 2, fundering en rioleringsschema, liggings- en omgevingsplan;

- een kopij van het plan houdende indeling van het gelijkvloers, verdieping één;

- een kopij van het plan houdende indeling van de tweede en derde verdieping, dakverdieping één en dakverdieping twee ;

- een kopij van het plan houdende aanduiding van de voorgevel, achtergevel, en doorsnede ; het inplantingsplan en het terreinprofiel worden eveneens op dit plan aangeduid.

I.4. De basisakte en het reglement van mede-eigendom worden vastgelegd in de statuten onder III hierna en maken deel uit van onderhavige akte.

I.5. De promotor verklaart heden bij afzonderlijke akte onder de minuten van ondergetekende notaris volgende stukken neer te leggen:

a. het "lastenboek" van het gebouw inhoudende de beschrijving van de werken en de materialen

b. het "kohier van bijzondere voorwaarden" dat aanvullend de betrekkingen regelt tussen de promotor en de toekomstige eigenaars van privatieve kavels.

Dit kohier is een aanvulling op de bepalingen van de verkoopovereenkomst en het aangehechte lastenboek. De bepalingen van de verkoopovereenkomst met aangehecht lastenboek primeren op de bepalingen van onderhavig aanvullend lastenkohier, voor zover zij niet strijdig zijn met de wet en de basisakte.

c. het reglement van inwendige orde.

Het reglement van inwendige orde is bindend voor alle mede-eigenaars in het gebouw.

De inhoud van dit reglement kan bij onderhandse akte door de algemene vergadering der mede-eigenaars aangevuld of gewijzigd worden met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Deze documenten zijn niet aan onderhavige akte gehecht. Zij moeten niet overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

Een kopij van de akte neerlegging wordt met de aangehechte stukken aan de toekomstige eigenaars overgemaakt, samen met de basisakte overeenkomstig de bepalingen van de wet.

I.6. De bouwheer verbindt er zich toe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

I.7. Bodemsaneringsdecreet.

--- De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo V.D.", vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

--- Zij legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de alhier beschreven onroerende goederen en die werden afgeleverd door OVAM op dertien augustus tweeduizend en zeven met als referte R-1508664/1, R-1508662/1, R-1508665/1 en R/1508666/1.

De inhoud van deze attesten luidt als volgt:

"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."

--- De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo V.D." vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart met betrekking tot de alhier beschreven onroerende goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door "Immo V.D." te goeder trouw afgelegd werd, zal deze tot geen vrijwaring gehouden zijn voor eventuele bodemverontreiniging en de schade en de kosten die daaruit kunnen voortvloeien.

I.8. Verklaringen in verband met het decreet op de organisatie van de Ruimtelijke Ordening.

De comparante verklaart met toepassing van artikel 137 van het Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening dat:

1° voor het onroerend goed de laatste stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd zoals hoger vermeld;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens een schrijven van de gemeente Middelkerke de dato drie en twintig augustus tweeduizend en zeven "woongebied" is;

3° voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 146 of 149 tot en met 151.

De comparante erkent kennis te hebben gekregen van artikel 99 van het decreet ruimtelijke ordening waarvan de tekst letterlijk luidt als volgt:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit];

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

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

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen ;

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

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

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

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

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.]

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

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

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

terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

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

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

Het schrijven van de gemeente Middelkerke de dato drie en twintig augustus tweeduizend en zeven vermeldt verder hetgeen volgt:

- Het onroerend goed is gelegen in een gewestplan "Oostende - Middenkust" vastgelegd bij Koninklijk Besluit de dato zes en twintig januari negentienhonderd zeven en zeventig met als bestemming woongebied;

- een bijzonder plan van aanleg "Westende-Bad" is voorlopig aanvaard in de gemeenteraad de dato veertien juni tweeduizend en zeven;

- het onroerend goed is begrepen in een gemeentelijke stedenbouwkundige of bouwverordening vastgelegd bij Ministerieel Besluit van achttien oktober negentienhonderd zeven en zeventig, en Ministerieel Besluit van één en dertig mei negentienhonderd vijf en negentig, beslissing van de Bestendige Deputatie de dato vijf en twintig november tweeduizend en vier en negen en twintig september tweeduizend en vijf;

- voor zover bekend is het onroerend goed niet opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermd monumenten, noch een definitief beschermd monument, noch opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermd stads- of dorpsgezichten, noch een definitief beschermd stads- of dorpsgezicht, noch gelegen in een beschermd landschap noch opgenomen in het archeologisch patrimonium.

I.9. Bijzondere voorwaarden.

In de akte verleden voor Notaris Christian Van Belle te Gent op negentien mei tweeduizend en vijf, hiervoor vermeld in de oorsprong van eigendom, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"In de titel van eigendom van de verkoopster, zijnde de akte-aankoop verleden voor Notaris Ignace Muylle de dato acht mei negentienhonderd zes en vijftig, hiervoor vermeld in de oorsprong van eigendom, staat letterlijk neergeschreven hetgeen volgt:

Luidens voormelde akte van Notaris De Leener in dato vijftien (juni-lees) mei negentienhonderd zes en veertig werd die verkoping toegestaan en aanvaard onder de algemene lasten en voorwaarden van het lastenkohier negentienhonderd "vijf en veertig" van de naamloze vennootschap "Société Générale

Foncière et Industrielle" te Brussel nedergelegd onder de minuten van Notaris Muller-Vanisterbeek te Brussel op vijf en twintigste januari negentienhonderd vijf en veertig, samen overgeschreven ten kantore van grondpanden te Veurne op derde februari volgend, boek 3063, nummer 22. Dit lastenkohier bevat al de verplichtingen geldend voor iedere eigenaar van terrein of gebouw te Westende-Bad, welke hem rechtstreeks verbinden tegenover de "Société Générale Foncière et Industrielle" naamloze vennootschap. De kopers verplichten zich hetzelve te eerbiedigen en uit te voeren en aan hun rechtverkrijgenden op deze goederen op te leggen ten titel van verplichting in voordeel van de "Société Générale Foncière et Industrielle" naamloze vennootschap, overeenkomstig artikels 1121 van het Burgerlijk Wetboek, en deze bepaling te doen inlassen in iedere akte van eigendomsovergang onder welke vorm ook. Zelfde akte van Notaris De Leener bevat nog volgende bijzondere voorwaarden:

a) rekening houdend met de verwickelingen die zouden kunnen ontstaan gedurende de bouwwerken, en in afwijking van artikel drie, paragraaf één van het lastenkohier "negentienhonderd vijf en veertig", zal het gebouw moeten afgewerkt zijn ten laatste één jaar te rekenen vanaf heden.

Het is wel verstaan dat de andere paragrafen van artikel drie hierdoor niet gewijzigd worden en volledig moeten toegepast worden.

b) in afwijking van artikel een, paragrafen een en twee van zelfde lastenkohier, staat de maatschappij-verkoopster toe, het gebouw op te richten op de bij deze verkochte grond, te gebruiken voor alle handel ter uitzondering van casino, kursaal, danszaal, gelegenheid voor ontspanning of ontucht, begrafenisondernemingen en alle soort van handel of uitbating die door hun aard, de omgeving en de badplaats zouden kunnen hinderen of schaden en die niet in overeenstemming zouden zijn met de geest van gemeld lastenkohier het zomers en toeristisch karakter te beschermen."

Deze bijzondere voorwaarde wordt eveneens herhaald:

- in de akte-verkoop door Mevrouw De Mets Maria en de Heer Verdeyen Théodore aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo V.D." verleden voor Notaris Christian Van Belle te Gent met tussenkomst van Notaris Yves Steenebruggen te Vorst op zes april tweeduizend en zes, hiervoor vermeld in de oorsprong van eigendom;

- in de akte verkoop door de echtgenoten Lahaye Henri - Daenekindt Erna aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo V.D." verleden voor Notaris Christian Van Belle te Gent met tussenkomst van Notaris Agnes Porters te Westende op vijf mei tweeduizend en zes, hiervoor vermeld in de oorsprong van eigendom;

De kopers zullen worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de comparante wat betreft dit bij zonder besprek.

II. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS - RECHTSPERSOONLIJKHEID

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

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie: **"CONTENDER"**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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 delen.

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.

III. DE STATUTEN

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

III.1. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Afdeling 1 - Beschrijving van het gebouw.

Artikel 1 - Beschrijving - Juridische verdeling van het complex

Het gebouw wordt opgericht op een blok grond, na afbraak van de bestaande constructies, gelegen te Middelkerke, voorheen Westende aan de Distellaan, het geheel thans kadastraal bekend als vier percelen grond gelegen aan "Distellaan", Middelkerke, tiende afdeling, Westende, sectie A,

- nummers 1/F/47 met een oppervlakte volgens kadaster van honderd vier en zestig vierkante meter - 164 m² -

- nummer 1/M/59 met een oppervlakte van driehonderd achttien vierkante meter, - 318 m² -

- nummer 1/P/67 met een oppervlakte van honderd en vijf vierkante meter - 105 m² -

- nummer 1/X/53 met een oppervlakte van zeventig vierkante meter - 70 m² - hetzij met een totale oppervlakte volgens kadaster van zeshonderd zeven en vijftig vierkante meter - 657

m² -

Dit hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend eenheden die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde aandelen.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan worden over beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

Afdeling 2 - Beschrijving van de privatieve kavels.

Artikel 2 - Omschrijving van het begrip kavels of privatieven.

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 of kavel genoemd.

Artikel 3 - Opsomming van de privatieve kavels.

Het gebouw bevat twee ondergrondse verdiepingen, een gelijkvloers, drie verdiepingen en twee dakverdiepingen. Twee inkomhallen bedienen de appartementen op de verdiepingen en op de dakverdiepingen.

Het commercieel gelijkvloers beschikt over een eigen ingang maar heeft ook een verbinding met de linkse traphal van de appartementen.

De inrit naar de autolift welke de ondergrondse verdiepingen bedient, bevindt zich links van het gebouw, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat.

In deze inrit bevindt zich eveneens een toegang naar het vuilnislokaal van de appartementen en de inkomhal van de appartementen gelegen links in het gebouw.

De inkomhal welke zich links bevindt, kijkende naar het gebouw van op de straat, heeft het politienummer 3.

Het commercieel gelijkvloers zal het politienummer 5 dragen.

De inkomhal welke zich rechts in het gebouw bevindt, kijkende van op de straat, heeft het politienummer 7. Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

I. ONDERGRONDSE VERDIEPINGEN

In het gebouw zijn twee ondergrondse verdiepingen, genaamd ondergrondse verdieping min 1 en ondergrondse verdieping min 2.

Deze ondergrondse verdiepingen bevatten volgende privatieve kavels:

- Ondergrondse verdieping min 1

Deze ondergrondse verdieping bevat dertien - 13 - garageboxen en een berging.

Deze garageboxen zijn aangeduid als garage 1 tot en met 13 en zijn gelegen als volgt:

Garage één tot en met zeven zijn gelegen achteraan het gebouw: garage één gelegen links in het gebouw, twee daarnaast en zo in opgaande volgorde naar de rechterkant van het gebouw, deze garageboxen omvatten:

De garageboxen met nummers één, twee, iedere garagebox omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht eenheden - 8 - in de gemene delen waaronder de grond;

De garageboxen met nummers drie, vier, vijf en zes, iedere garagebox omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen eenheden - 9 - in de gemene delen waaronder de grond;

De garagebox met nummer zeven gelegen uiterst rechts in de garageverdieping omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien eenheden - 10 - in de gemene delen waaronder de grond.

De garages acht tot en met dertien zijn gelegen aan de straatzijde in deze ondergrondse verdieping, garage acht tot en met tien aan de linkerzijde, staande op de straat en kijkende naar het gebouw, garages elf tot en met dertien aan de rechterzijde, staande op de straat en kijkende naar het gebouw. Deze garageboxen omvatten

De garagebox met nummer acht gelegen aan de linkerzijde en juist naast de middengang, **de garagebox met nummer negen** gelegen aan de linkerzijde in het midden tussen garagebox acht en tien en **de garagebox met nummer tien** gelegen aan de linkerzijde, palend aan de straatkant iedere garagebox omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen eenheden - 9 - in de gemene delen waaronder de grond.

De garageboxen met nummers elf en twaalf gelegen aan de rechterzijde, nummer elf aan de straatzijde, nummer twaalf in het midden tussen nummer elf en dertien, iedere garagebox omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht eenheden - 8 - in de gemene delen waaronder de grond.

De garagebox met nummer dertien (op plan aangeduid als vier en twintig) gelegen aan de rechterzijde, juist naast de middengang, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen eenheden - 9 - in de gemene delen waaronder de grond.

De berging gelegen aan de straatzijde, juist naast garagebox nummer tien omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke berging;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vier eenheden - 4 - in de gemene delen waaronder de grond

- Ondergrondse verdieping min 2

Deze ondergrondse verdieping bevat dertien - 13 - garageboxen.

Deze garageboxen zijn aangeduid als garage 14 tot en met 26 en zijn gelegen als volgt:

Garage veertien tot en met twintig zijn gelegen achteraan het gebouw: garage veertien gelegen links in het gebouw, vijftien daarnaast en zo in opgaande volgorde naar de rechterkant van het gebouw, deze garageboxen omvatten:

De garageboxen met nummers veertien, vijftien, iedere garagebox omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht eenheden - 8 - in de gemene delen waaronder de grond;

De garageboxen met nummers zestien, zeventien, achttien en negentien, iedere garagebox omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen eenheden - 9 - in de gemene delen waaronder de grond;

De garagebox met nummer twintig gelegen uiterst rechts in de garageverdieping omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien eenheden - 10 - in de gemene delen waaronder de grond.

De garages één en twintig tot en met zes en twintig zijn gelegen aan de straatzijde in deze ondergrondse verdieping, garage één en twintig tot en met drie en twintig aan de linkerzijde, staande op de straat en kij kende naar het gebouw, garages vier en twintig tot en met zes en twintig aan de rechterzijde, staande op de straat en kijkende naar het gebouw. Deze garageboxen omvatten

De garagebox met nummer één en twintig gelegen aan de linkerzijde en juist naast de middengang, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen eenheden - 9 - in de gemene delen waaronder de grond.

De garagebox met nummer twee en twintig gelegen aan de linkerzijde in het midden tussen garagebox één en twintig en garagebox drie en twintig en **de garagebox met nummer drie en twintig** gelegen aan de linkerzijde, palend aan de straat kant iedere garagebox omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht eenheden - 8 - in de gemene delen waaronder de grond.

De garageboxen met nummer vier en twintig gelegen aan de rechterzijde, juist naast de middengang omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen eenheden - 9 - in de gemene delen waaronder de grond.

De garagebox met nummer vijf en twintig, gelegen aan de rechterzijde, tussen garagebox vier en twintig en zes en twintig omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien eenheden - 10 - in de gemene delen waaronder de grond.

De garagebox met nummer zes en twintig, gelegen aan de rechterzijde, palend aan de straatkant, omvattende

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte met de poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht eenheden - 8 - in de gemene delen waaronder de grond.

II. GELIJKVLOERS

Het gelijkvloers bevat een commercieel gelijkvloers dat beschikt over een eigen ingang van op de straat en ook een verbinding heeft met de trapzaal van de unit met politienummer Distellaan, 3.

Dit commercieel gelijkvloers omvat de gehele gelijkvloerse verdieping onder aftrek van de gemeenschappelijke delen welke in afdeling drie zullen worden beschreven.

Het commercieel gelijkvloers omvat aldus:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke commerciële ruimte, later in te delen volgens de commerciële noodwendigheden, met afzonderlijke inkom van op de straat, verbinding met de traphal van de unit Distellaan, 3, sas met lavabo en een afzonderlijke toiletruimte.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zes en vijftig eenheden - 156 - in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

III. VERDIEPINGEN

De appartementen op de verdiepingen worden bediend door twee inkomhallen. Het appartementsgebouw wordt dan ook ingedeeld in twee units, unit 1 en unit 2 die niet met elkaar

in verbinding staan.

Deze units hebben de politienummers Distellaan, 3 en Distellaan, 7.

Distellaan, 3, omvat het linkse gedeelte van het gebouw, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat en is toegankelijk via de linkse inkom.

Distellaan, 7, omvat het rechtse gedeelte van het gebouw, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat en is toegankelijk via de rechtse inkom.

In de beschrijving worden de privatieven aangeduid met vier cijfers, voorafgegaan door de politienummers in de Distellaan, zijnde 3 en 7, gevolgd door een schuine streep.

Het eerste en tweede cijfer verwijst naar de verdieping. Het derde en vierde cijfer verwijst naar de ligging van het privaat op de verdieping.

Op de verdieping wordt bij het verlaten van de lift aan het appartement dat zich links van de lift bevindt het nummer 01 toegekend en zo verder in de wijzerzin. Het privaat aangeduid met het nummer 03/0101 is het privaat gelegen in het gedeelte Distellaan, 3, op de eerste verdieping en het appartement links als men de lift verlaat.

A. EERSTE VERDIEPING.

De eerste verdieping in het linkse gedeelte Distellaan, 3, omvat de volgende drie appartementen:

1) het appartement 03/0101 (op plan aangeduid als B1/3)

zijnde het appartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw, uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiaire, WC, toegang tot de living, berging, living met open keuken, in de living toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, nachthal, badkamer, slaapkamer 1 met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde van het gebouw, slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een en dertig eenheden - 31 - in de gemene delen waaronder de grond.

2) het appartement 03/0102 (op plan aangeduid als B1/2)

zijnde het appartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw, in het midden, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: inkom, WC, living met open keuken, ruimte voor de centrale verwarming, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, slaapkamer met toegang tot de badkamer, badkamer, bureau met toegang tot de badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf en twintig - 25 - eenheden in de gemene delen waaronder de grond.

3) het appartement 03/0103 (op plan aangeduid als B1/1)

Zijnde het appartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw, uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiaire, WC, toegang tot de living, berging, living met open keuken, in de living toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, nachthal, badkamer, slaapkamer 1 met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde van het gebouw, slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee en dertig eenheden - 32 - in de gemene delen waaronder de grond.

De eerste verdieping in het rechtse gedeelte Distellaan, 1, omvat de volgende twee appartementen:

1) het appartement 07/0101 (op plan aangeduid als A1/2)

zijnde het appartement gelegen in het rechtse gedeelte van het gebouw, uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, badkamer, WC, berging, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, slaapkamer met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier en twintig eenheden - 24 - in de gemene delen waaronder de grond;

2) het appartement 07/0102 (op plan aangeduid als A1/1)

Zijnde het appartement gelegen in het rechtse gedeelte van het gebouw, uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiairekast, toegang tot de living, berging, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, in de inkomhal: badkamer en WC, slaapkamer 1 met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde, slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht en twintig eenheden - 28 - in de gemene delen waaronder de grond;

B. TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping in het linkse gedeelte Distellaan, 3, omvat de volgende drie appartementen:

1) het appartement 03/0201 (op plan aangeduid als B2/3)

zijnde het appartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw, uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiaire, WC, toegang tot de living, berging, living met open keuken, in de living toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, nachthal, badkamer, slaapkamer 1 met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde van het gebouw, slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een en dertig eenheden - 31 - in de gemene delen waaronder de grond.

2) het appartement 03/0202 (op plan aangeduid als B2/2)

zijnde het appartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw, in het midden, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, living met open keuken, ruimte voor de centrale verwarming, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, slaapkamer met toegang tot de badkamer, badkamer, bureau met toegang tot de badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf en twintig - 25 - eenheden in de gemene delen waaronder de grond.

3) het appartement 03/0203 (op plan aangeduid als B2/1)

Zijnde het appartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw, uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiaire, WC, toegang tot de living, berging, living met open keuken, in de living toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, nachthal, badkamer, slaapkamer 1 met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde van het gebouw, slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee en dertig eenheden - 32 - in de gemene delen waaronder de grond.

De tweede verdieping in het rechtse gedeelte, Distellaan, 1, omvat de volgende twee appartementen:

1) het appartement 07/0201 (op plan aangeduid als A2/2)

zijnde het appartement gelegen in het rechtse gedeelte van het gebouw, uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, badkamer, WC, berging, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, slaapkamer met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier en twintig eenheden - 24 - in de gemene delen waaronder de grond;

2) het appartement 07/0202 (op plan aangeduid als A2/1)

Zijnde het appartement gelegen in het rechtse gedeelte van het gebouw, uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiairekast, toegang tot de living, berging, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, in de inkomhal: badkamer en WC, slaapkamer 1 met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde, slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht en twintig eenheden - 28 - in de gemene delen waaronder de grond;

C. DERDE VERDIEPING

De derde verdieping in het linkse gedeelte Distellaan, 3, omvat de volgende drie appartementen:

1) het appartement 03/0301 (op plan aangeduid als B2/3)

zijnde het appartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw, uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiaire, WC, toegang tot de living, living met open keuken,

in het keukengedeelte een berging, in de living toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, nachthal, badkamer, slaapkamer 1 met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde van het gebouw, slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een en dertig eenheden - 31 - in de gemene delen waaronder de grond.

2) het appartement 03/0302 (op plan aangeduid als B2/2)

zijnde het appartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw, in het midden, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, living met open keuken, ruimte voor de centrale verwarming, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, slaapkamer met toegang tot de badkamer, badkamer, bureau met toegang tot de badkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf en twintig - 25 - eenheden in de gemene delen waaronder de grond.

3) het appartement 03/0303 (op plan aangeduid als B2/1)

Zijnde het appartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw, uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiaire, WC, toegang tot de living, berging, living met open keuken, in de living toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, nachthal, badkamer, slaapkamer 1 met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde van het gebouw, slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee en dertig eenheden - 32 - in de gemene delen waaronder de grond.

De derde verdieping in het rechtse gedeelte, Distellaan, 7, omvat de volgende twee appartementen;

1) het appartement 07/0301 (op plan aangeduid als A2/2)

zijnde het appartement gelegen in het rechtse gedeelte van het gebouw, uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, badkamer, WC, berging, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, slaapkamer met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier en twintig eenheden - 24 - in de gemene delen waaronder de grond;

2) het appartement 07/0302 (op plan aangeduid als A2/1)

Zijnde het appartement gelegen in het rechtse gedeelte van het gebouw, uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met vestiairekast, toegang tot de living, berging, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de straat zijde, in de inkomhal: badkamer en WC, slaapkamer 1 met toegang tot het terras, terras aan de achterzijde, slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: acht en twintig eenheden - 28 - in de gemene delen waaronder de grond;

D. DAKVERDIEPING EEN EN TWEE.

Deze dakverdieping in het linkse gedeelte Distellaan, 3 omvat vier duplex-appartementen gelegen op de dakverdieping 1 en 2 en één appartement welke enkel gelegen is op de dakverdieping 1.

1) het duplexappartement 03/0401 (op plan aangeduid als B4/4) zijnde het duplexappartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw en aan de achterzijde van het gebouw, zijnde het middenste van de drie duplexappartementen welke aan de achterzijde gelegen zijn, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: **op de eerste dakverdieping**: inkomhal, berging, zithoek, open keuken met eetplaats, trap in de living welke toegang geeft tot de tweede dakverdieping, toegang tot het terras en het terras gelegen aan de achterzijde van het gebouw; **op de tweede dakverdieping**: trap komende van de eerste dakverdieping, overloop, badkamer met WC en één slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: zes en twintig eenheden - 26 - in de gemene delen waaronder de grond;

2) het appartement 03/0402 enkel gelegen op de eerste dakverdieping, gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw en gelegen aan de straatzijde, uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, de slaapkamer met toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, vanuit de slaapkamer toegang tot de badkamer met WC;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: twee en twintig eenheden - 22 - in de gemene delen waaronder de grond;

3) het duplexappartement 03/0403 (op plan aangeduid als B4/2) gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw en gelegen aan de straatzijde, in het midden staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: **op de eerste dakverdieping**: inkomhal met vestiaire, WC, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, berging, trap in de living welke toegang geeft tot de tweede dakverdieping; **op de tweede dakverdieping**: trap komende van de eerste dakverdieping, nachthal, badkamer met WC, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid: een en dertig eenheden - 31 - in de gemene delen waaronder de grond;

4) het duplexappartement 03/0404 (op plan aangeduid als B4/1) gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw en gelegen aan de straatzijde, uiterst links staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, WC, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de

straatzijde, berging, trap in de living welke toegang geeft tot de tweede dakverdieping; **op de tweede dakverdieping:** trap komende van de eerste dakverdieping, nachthal, badkamer met WC, twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht en twintig eenheden - 28 - in de gemene delen waaronder de grond;

5) het duplexappartement 03/0405 (op plan aangeduid als B4/5) zijnde het duplexappartement gelegen in het linkse gedeelte van het gebouw en aan de achterzijde van het gebouw, zijnde het duplexappartement welke uiterst links aan de achterzijde gelegen is, omvattende

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: **op de eerste dakverdieping:** inkomhal, berging, zithoek, open keuken met eetplaats, trap in de living welke toegang geeft tot de tweede dakverdieping, toegang tot het terras en het terras gelegen aan de achterzijde van het gebouw; **op de tweede dakverdieping:** trap komende van de eerste dakverdieping, nachthal, badkamer met WC en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes en twintig eenheden - 26 - in de gemene delen waaronder de grond;

De dakverdieping in het rechtse gedeelte Distellaan, 7 omvat twee duplex-appartementen gelegen op de dakverdieping 1 en 2.

1) het duplexappartement 07/0401 (op plan aangeduid als A4/2) zijnde het duplexappartement gelegen in het rechtse gedeelte van het gebouw, aan de voorzijde, uiterst rechts, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: **op de eerste dakverdieping:** inkomhal, WC, berging, toegang tot de living, living met open keuken, toegang tot het terras, terras aan de straatzijde, trap in de living welke toegang geeft tot de tweede dakverdieping; **op de tweede dakverdieping:** trap komende van de eerste dakverdieping, overloop, badkamer met WC en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een en dertig eenheden - 31 - in de gemene delen waaronder de grond;

2) het duplexappartement 07/0402 (op plan aangeduid als A4/3) zijnde het duplexappartement gelegen in het rechtse gedeelte van het gebouw, aan de achterzijde, zijnde het duplexappartement welke uiterst rechts aan de achterzijde van het gebouw gelegen is, omvattende

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: **op de eerste dakverdieping:** inkomhal, WC, trap welke toegang geeft tot de tweede dakverdieping, zithoek, open keuken met eetplaats, berging, toegang tot het terras en het terras gelegen aan de achterzijde van het gebouw; **op de tweede dakverdieping:** trap komende van de eerste dakverdieping, overloop, badkamer en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht en twintig eenheden - 28 - in de gemene delen waaronder de grond;

TABEL - SAMENVATTING VAN DE EENHEDEN

- Ondergrondse verdiepingen

Garagebox 1:	8
Garagebox 2:	8
Garagebox 3:	9
Garagebox 4:	9
Garagebox 5:	9
Garagebox 6:	9
Garagebox 7:	10
Garagebox 8:	9
Garagebox 9:	9
Garagebox 10:	9
Garagebox 11:	8
Garagebox 12:	8
Garagebox 13:	9
Garagebox 14:	8
Garagebox 15:	8
Garagebox 16:	9
Garagebox 17:	9
Garagebox 18:	9
Garagebox 19:	9
Garagebox 20:	10
Garagebox 21:	9
Garagebox 22:	8
Garagebox 23:	8
Garagebox 24:	9
Garagebox 25:	10
Garagebox 26:	8
Berging :	4

- gelijkvloers

commercieel gelijkvloers:	156
---------------------------	-----

- eerste verdieping

het appartement 03/0101:	31
het appartement 03/0102:	25
het appartement 03/0103:	32
het appartement 07/0101:	24
het appartement 07/0102:	28

- tweede verdieping

het appartement 03/0201:	31
het appartement 03/0202:	25
het appartement 03/0203:	32
het appartement 07/0201:	24
het appartement 07/0202:	28

- derde verdieping

het appartement 03/0301:	31
het appartement 03/0302:	25
het appartement 03/0303:	32
het appartement 07/0301:	24
het appartement 07/0302:	28

- dakverdieping één en twee

het duplexappartement 03/0401:	26
het appartement 03/0402:	22
het duplexappartement 03/0403:	31
het duplexappartement 03/0404:	28
het duplexappartement 03/0405:	26
het duplexappartement 07/0401:	31
het duplexappartement 07/0402:	28
Totaal: duizend	1000

Artikel 4 - onderdelen van privaatieve kavels.

Ieder privaatief gedeelte bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk privaatief met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en elementen en bevat aldus ten titel van voorbeeld:

- de bekleding op de grond (parket, plankenvloer, tegels, kamerbreed tapijt, enzovoort);
- de niet-dragende binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding;
- de vensters en ramen met eventuele zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieve gedeelten zelf en hun bijhorigheden ;
- de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen door de gemeenschappelijke delen tot aan tellers, de tellers zelf, tenzij deze eigendom zijn van de nutsvoorziening maatschappij ;
- de individuele leidingen voor verwarming en warm water, radiatoren;
- de sanitaire installatie, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort ;
- de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringen;
- de bevloering van de balkons en terrassen en hun afscherming en leuning;
- de brievenbus in de inkom;
- de eigenlijke parkeerruimte met zijn afsluiting en begrenzing;
- alle oppervlakten, ruimten en lokalen hiervoor als privé beschreven.

Samengevat is privaatieve eigendom al wat zich binnen in de privaatieve gedeelten bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars, bewoners en uitbaters staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke privé-ruimten bestaan maar ten hunnen uitsluitende dienste zal zijn zoals:

- de bel aan de inkomdeur van de privaatieve eigendommen;
- de naamplaatjes;
- de brievenbus in de inkom;
- de privaatieve tellers van water en elektriciteit.

Afdeling 3 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5 - Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals 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 6 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

- **I. Ondergrondse verdiepingen**

a) kelderverdieping min één: autolift, de toegangen naar de garageboxen, de manoeuvreerruimte,

- Distellaan, 3: sas, overloop liftkoker, trapzaal, kuislokaal;

- Distellaan, 7: sas, overloop, liftkoker, trapzaal, sas dat toegang geeft tot het lokaal van de elektriciteitstellers en het lokaal van de gas- en watertellers;

En verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

b) kelderverdieping min twee: autolift, de toegangen naar de garageboxen, de manoeuvreerruimte,

- Distellaan, 3: sas, overloop liftkoker, trapzaal, kuislokaal, fietsenberging;

- Distellaan, 7: sas, overloop, liftkoker, trapzaal,

En verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

- **II. Gelijkvloers**

Inrit naar de autolift en de garageboxen welke gelegen zijn in de ondergrondse verdiepingen, welke inrit gelegen is uiterst links, staande voor en kijkende naar het gebouw van op de straat,

In de inrit bevindt zich uiterst links de toegang tot het vuilnislokaal van de appartementen, en het eigenlijke lokaal;

- Distellaan, 3: in de voorschreven inrit, uiterst links in het gebouw bevindt zich op de rechterzijde de toegang tot de appartementen gelegen op de verdiepingen in de unit Distellaan, 3, inkom met brievenbussen en bellen, gang, trapzaal en lift;

- Distellaan, 7: uiterst rechts staande voor en kijkende naar het gebouw bevindt zich de toegang tot de appartementen gelegen op de verdiepingen in de unit Distellaan, 5, inkom met brievenbussen en bellen, gang, trapzaal en lift;

En verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

- **III. Verdiepingen 1, 2 en 3**

- Distellaan 3: gang, trapzaal en liftkoker

- Distellaan 7: gang, trapzaal en liftkoker

en verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

- **IV. Dakverdiepingen**

a) Dakverdieping 1: Distellaan, 3: gang, trapzaal, liftkoker, vluchtweg naar het terras gelegen aan de

straatzijde, Distellaan, 7; gang, trapzaal, liftkoker, vluchtweg naar het terras gelegen aan de straatzijde,

En verder alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut.

b) Dakverdieping 2: behoudens de algemene delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en/of nut, zijn er geen bijzondere delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 7 - Gemeenschappelijke zaken.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

Het zijn deze elementen, delen en lokalen van het gebouw die betrekking hebben op, en ten dienste staan van alle privatieven of meerdere onder hen, en welke aldus in gedwongen mede-eigendom toebehoren.

Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie zouden voldoen, omvat deze categorie

- de grond, zoals hierboven beschreven;
- de funderingen en de betonnen constructie, alle dragende muren zowel horizontaal als verticaal;
- de hoofdgevels;
- de balkons, terrassen en dakterrassen (met uitsluiting van hun bevloering en afschermingen);
- alle daken en dakbedekkingen;
- de dakgoten, de buizen en leidingen voor afwatering van regenwater en vuil water alsmede de schepput met reukafsnijder;
- de inrit naar de garages, de garagelift en de daarbij horende manoeuvreerruimte.
- het net van de riolen en bijhorigheden;
- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemeenschappelijke lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters;
- de afwateringsbuizen van lavabo's, badinrichtingen, W.C.'s, alsmede de verluchttingsinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover ze gemeenschappelijk zijn aan verschillende privatieven, alle kokers, rook- en lucht kanalen, voor zover zij niet ten dienste staan van één enkel privaatief;
- alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkel privaatief;
- alle binnenverfwerk en muurbekledingen van de gemeenschappelijke lokalen;
- de volledige liftinstallatie met alle leidingen, liftcabine en alle aanhorigheden;
- de parlofoon en videofoon aan de inkomdeur met de nodige leidingen;
- de hydrofoor en eventuele waterverzachter;
- alle oppervlakten, ruimten en elementen hiervoor als gemeenschappelijk beschreven en aldus en onder andere:
- de trapzaal met trap, de verschillende doorgangen, de vuilniskelder, de ruimte voor elektriciteitsmeters,

watermeters, eventuele cabine voor hoogspanning, liftput, verluchttingsruimten en sas,

- inkom, inkomhal voor appartementen, trap, trapzaal en overlopen;

- de machinekamer van de lift;

- de nooduitgang of vluchtweg met al zijn bestanddelen.

In het algemeen wordt aanzien als gemeenschappelijk deel, lokaal of element, al hetgeen betrekking heeft op, of ten dienste staat van de privatieven gezamenlijk.

Deze opsomming is in ieder geval niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

Artikel 8 - Erfdienstbaarheden.

1. Algemeen.

Door de verdeling van het gebouw in privatieven ontstaan er erfdienstbaarheden. De eigenaars van de kavels zijn gehouden deze te eerbiedigen.

Dit geldt onder meer voor kanalisaties, verluchtingen, leidingen, zichten en lichten.

Deze opsomming is aanwijzend en niet limitatief. Afvoerbuizen, leidingen van nutsvoorzieningen in het algemeen en om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de privatieven van welke aard ook aangelegd worden op de wijze vrij te bepalen door de Promotor.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtdeksels, die technisch nodig of noodzakelijk zijn. De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen te allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties. De terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve zijn belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw, om in geval van nood tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

2. Erfdienstbaarheden eigen aan het gebouw.

2.1. Voorschriften met betrekking tot de manoeuvreerruimte in de ondergrondse verdiepingen

- a) Het verkeer in de bewegingsruimte mag nooit door om het even welk voertuig of door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het zal onder andere verboden zijn voertuigen op gezegde bewegingsruimte te stationeren, tenzij kortstondig stationeren voor laden en lossen.

- b) Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder, zal door de overtreder voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van honderd vijf en twintig euro - € 125 van tweehonderd vijftig euro - € 250 - voor de tweede maal, en zo honderd vijf en twintig euro - € 125 - meer

voor elke volgende overtreding.

Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestalde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

Het bedrag van de schadevergoeding dient te worden gevoegd bij het reservefonds van het gebouw.

In geval het in overtreding gestationeerde voertuig door een derde mocht beschadigd worden, dan zal tegen deze laatste nooit enig verhaal kunnen worden uitgeoefend, aangezien het verboden stationeren geschiedt op risico van de overtreder.

Het wassen van voertuigen in de manoeuvreerruimte van de ondergrondse verdiepingen is verboden.

2.2 Erfdienstbaarheden eigen aan de ligging van het gebouw
Voor de erfdienstbaarheden eigen aan de ligging van het gebouw wordt verwezen naar de voorafgaande uiteenzetting, meer bepaald naar I.9 bijzondere voorwaarden.

2.3. Vluchtweg gelegen op de eerste dakverdieping

In de gemeenschappelijke delen van de eerste dakverdieping bevinden zich twee vluchtwegen welke afgesloten zijn met een deur die toegang geeft tot de dakterras op de eerste dakverdieping; Deze vluchtwegen zijn dienstig voor alle privatieveen en dienen ten allen tijde vrijgehouden te worden van obstakels;

2.4. Balkons en terrassen.

Het onderhoud, de herstellingen en eventueel vernieuwing van de bovenbekleding van de balkons en terrassen zijn ten laste van de gebruikers.

In geval van vernieuwing van het balkon en terras zal dezelfde techniek dienen toegepast te worden als de bestaande uitvoering, en in geval een andere techniek wordt aangewend kunnen deze gebruikers aansprakelijk worden gesteld voor de waterdichtheid der eigenlijke bedekking.

De algemene vergadering kan echter bij eenvoudige meerderheid toelating geven nieuwe procédés aan te wenden mits deze aan hun goedkeuring worden onderworpen. De eigenaar die het privaatief genot heeft van het terras is verantwoordelijk voor de eigenlijke bedekking indien er door zijn toedoen schade wordt gebracht aan deze eigenlijke bedekking.

Herstelling en vernieuwing van de eigenlijke dakbedekking is een gemeenschappelijke kost, behoudens hetgeen bepaald is hiervoor.

Artikel 9 - Hoogspanningscabinne.

1/ Indien de distributiemaatschappij de plaatsing mocht eisen van een omvorming- en verdelingspost of van een lokaal voor ontspanning van gas in het gebouw of op de grond die ertoe behoort, dan verkrijgt de promotor onherroepelijk vanwege de verkrijgers mandaat om in hun naam en voor hun

rekening alle voorwaarden te bedingen in verband met de inrichting van deze post of om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen. Het lokaal waarin gezegde omvorming- of verdelingspost of ontspanningslokaal voor gas zou geïnstalleerd worden behoort tot de gemene delen van het gebouw en is voor uitsluitend gebruik van de distributiemaatschappij. Enkel de afgevaardigden van de distributiemaatschappij hebben toegang tot deze lokalen.

De inhoud van deze lokalen, namelijk alle technische installaties en materialen behoort uitsluitend aan de distributiemaatschappij, die voor het onderhoud ervan alsmede van het lokaal zelf instaat.

Ingeval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot de aankoop van welk recht ook, zal de Promotor in eigen voordeel de prijs ervan ontvangen, zonder dat enige verrekening met de gemeenschap of de individuele eigenaars van privatieven zou dienen te geschieden.

2/ Er wordt alsdan in voordeel van de distributiemaatschappijen, die een dergelijk lokaal hebben ingericht, ten laste van de gemeenschappelijke gangen en de gemeenschap der eigenaars een kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang toegestaan, voor de duur van de werking en het gebruik van deze lokalen.

3/ De verkrijgers van privatieven ontvangen in voortkomend geval een kopij van de geschreven overeenkomst tot stand gekomen tussen de Promotor en de distributiemaatschappij.

Artikel 10 - Voorbehoud op de prijs van gemeenmaking van de scheidsmuren of afsluitingen.

De Promotor behoudt zich het recht voor om voor eigen rekening en zonder enige vergoeding over te gaan tot het optrekken van de prijs betaald voor de overname van de muurgemeenschap en/of afsluitingen.

Dit recht brengt met zich mee dat alleen de Promotor het recht heeft om over te gaan tot de meting, de schatting en het kwijting geven over de prijs. Tevens zal zij het recht hebben om in dit verband gelijk welke gerechtelijke vordering in te stellen.

Het voorbehoud waarvan sprake hierboven houdt voor de Promotor geen enkele verbintenis in om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling of de wederopbouw van de scheidsmuren en/of afsluitingen.

Uitzondering dient gemaakt voor de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid.

Artikel 11 - Eventuele afstand van grond.

Nihil.

Artikel 12 - Eventuele wijziging aan de constructies.

In de loop der werken kan de PROMOTOR wijzigingen brengen aan de constructies in de volgende gevallen:

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

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

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren indien hij zo nodig akkoord bekomt van de publieke overheden;

----- a) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen, of van een deel van plaatsen, of van een privaatief element of een deel ervan bij een aanpalend privaatief element;

----- b) het aanbrengen van veranderingen aan de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, van de onderverdeling in privaatieve loten, of van de indeling van die privaatieve loten;

Al de voornoemde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

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

De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privaatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hoger bedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

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

Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privaatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen onder voorbehoud van hetgeen volgt in fine.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor. De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens gelijkwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

De toekomstige eigenaars geven onherroepelijke volmacht aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Immo V.D." om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie der gemene delen, aan de erfdienstbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten en geven eveneens onherroepelijke volmacht

voor wat betreft de wijziging van de verdeling der eenheden, of andere fracties in de gemene delen, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding. Deze machtiging geldt tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. De verkrijgers van de privatieve kavels geven onherroepelijke volmacht aan de syndicus ten einde voor hen en in hun naam, voor zover zulks nodig zou zijn, alle overeenkomsten te ondertekenen met betrekking tot de in onderhavige akte voorbehouden rechten.

III.2. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1. Algemene uiteenzetting.

Artikel 1 - Inleidende verklaring.

Het gebouw is gesteld onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom.

De rechten en verplichtingen betreffende het gebruik en het genot van de privatieven en gemeenschappelijke delen worden vastgelegd door de onderhavige basisakte met reglement van mede-eigendom, de eventuele specifieke bepalingen, de wet en het reglement van orde.

Voor het genot en het gebruik van de gemeenschappelijke zaken dient men rekening te houden met hun bestemming en de verenigbaarheid met het recht van de andere eigenaars.

Artikel 2 - Wettelijke verplichting.

Dit reglement van mede-eigendom moet worden opgemaakt bij authentieke akte. De minimumvereisten van de wet werden er in opgenomen.

Iedere wijziging die later, door een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, daarin zou worden aangebracht, moet eveneens het voorwerp uitmaken van een authentieke akte.

Artikel 3 - Statuten van het gebouw.

3.1. De basisakte, samen met het reglement van mede-eigendom, vormen de statuten van het gebouw.

Deze regelen alles in verband met de verdeling van het onroerend goed, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het gebouw, het beheer van de gemeenschappelijke delen, en de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

3.2. De beschikkingen en erfdienstbaarheden die eruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut, opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige.

3.3. De statuten kunnen enkel gewijzigd worden onder de voorwaarden bepaald hierna.

3.4. Door hun overschrijving zijn ze tegenstelbaar aan derden.

Artikel 4 - Reglement van orde

Wanneer beslist wordt een "reglement van orde" op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt, gewijzigd of aangevuld.

Afdeling 2. Vereniging van mede-eigenaars - rechtspersoonlijkheid.

Artikel 5 - Ontstaan van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1) het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2) de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

Artikel 6 - Benaming van de vereniging

Zij draagt de benaming: «vereniging van mede-eigenaars», gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen. Deze benaming kan aangevuld worden met de naam van het onroerend goed, wanneer het om een residentieel gebouw gaat.

Bijgevolg: vereniging van mede-eigenaars van de Residentie "CONTENDER" te Middelkerke, Distellaan 3, 5 en 7, met zetel op voormeld adres, ingang 3.

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

Artikel 7 - Zetel van de vereniging

Zij heeft haar zetel in het gebouw te Middelkerke, Distellaan 3.

Artikel 8 - Tegenstelbaarheid van de statuten

Door hun overschrijving op het hypotheekkantoor zijn ze tegenstelbaar aan elke derde.

Artikel 9 - Doel en vermogen van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het B.W.:

«kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten».

Artikel 10 - Organen van de vereniging

1. Algemene Vergadering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. De syndicus.

De algemene vergadering van de vereniging doet verplichtend beroep op de diensten van een syndicus om de opdrachten die de wet haar oplegt uit te voeren, om gevolg te geven aan de door haar genomen besluiten en om het dagelijks beheer waar te nemen voor de realisatie van het doel van de vereniging.

3. Voorzitter van de algemene vergadering.

4. Raad van mede-eigendom.

5. Commissaris van de rekeningen.

Afdeling 3. Verdeling van het gebouw

Artikel 11.

Het eigendomsrecht in het gebouw is verdeeld tussen verschillende personen in kavels (privatieven) die elk een gebouwd privaat gedeelte hebben en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen omvatten.

Het geheel van de gemeenschappelijke delen wordt vertegenwoordigd door een aantal "aandelen" verdeeld over de verschillende private kavels.

De omvang en samenstelling van elk privaat namelijk: appartementen, studio's, winkels, kantoren, garages, bergplaatsen en dergelijke, evenals de hen toebedeelde aandelen in het geheel van de gemeenschap, worden in de basisakte en op de eraan gehechte plannen beschreven. Elk privaat gedeelte wordt in onderhavig reglement ook "kavel" genoemd.

Artikel 12 - Toebedeling van de aandelen.

1. Dit wordt verplicht gedaan in de basisakte overeenkomstig artikel 577-4, § 1 van het B.W.

2. Onder voorbehoud van de rechten en volmachten verleend aan de Promotor zoals aangehaald in artikel 12 van de basisakte hiervoor, zal de toebedeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de private kavels nooit kunnen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende kavels, tengevolge van veranderingen of verbouwingen die in onverschillig welk gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij:

1) op grond van een beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars;

2) bij samenvoeging of herverdeling van privateven of gedeelten ervan, zoals bepaald in artikel 18 hierna.

Artikel 13 - Private kavels zonder aandelen

1. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor om private kavels zonder aandelen in de gemeenschappelijke delen in te richten, b.v. provisiekelders, reservekamers, en dergelijke.

Deze kavels dienen verplicht te worden verbonden aan één of meer privatieve kavels waaraan wél aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toegekend.

2. Een dergelijke kavel kan door de promotor slechts verkocht of afgestaan worden aan een koper of eigenaar van een andere privatieve kavel in het gebouw. Deze laatste kan de bedoelde kavel nooit vervreemden noch ruilen, noch met ongeacht welk zakelijk recht belasten, onafhankelijk van de privatieve kavel waarmee hij verbonden werd. Hij zal hem echter wel kunnen verkopen of afstaan aan een andere mede-eigenaar van het gebouw, of het genot of de verhuring ervan toestaan aan een bewoner van het gebouw.

3. Vanaf het ogenblik dat de promotor geen eigenaar meer is van aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en ten laatste tien jaar na het verlijden van onderhavige basisakte, zullen de onverkochte kavels, waaraan geen aandelen in de gemeenschappelijke delen werden toebedeeld, zonder vergoeding aan de gemeenschap van eigenaars worden overgedragen.

4. Deze laatste zal in algemene vergadering, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, over hun bestemming beslissen. Alle kosten, rechten en lasten, van welke aard ook, zullen vanaf de overdracht ten laste zijn van de mede-eigenaars, dit alles zonder verhaal tegen de promotor.

Artikel 14 - Privatieve zaken

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend ten gebruike van één mede-eigenaar zijn.

Artikel 15 - Gemeenschappelijke zaken

Zijn gemeenschappelijk, de gedeelten van het gebouw, bestemd ten gebruike van de verschillende kavels of sommige ervan.

Afdeling 4. Bijzonderheden in verband met de uitoefening van het eigendomsrecht.

Artikel 16 - Werkzaamheden in verband met privatieve kavels

1. Het is de mede-eigenaars verboden in de privatieve kavels werkzaamheden uit te voeren die de andere eigenaars kunnen benadelen of hun rechten kunnen beperken en in het bijzonder alle werkzaamheden die, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect van de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

2. Het is de eigenaars eveneens verboden de privatieve elementen buiten het gebouw, of die via de gemeenschappelijke gedeelten zichtbaar zijn, te veranderen.

Dit geldt onder meer voor de raamkozijnen, de luiken en zonneblinden, de ruiten in de gevel, de borstweringen, de terrassen en de deuren die via de gangen en de gemeenschappelijke overlopen toegang tot de kavels verlenen.

Het onderhoud, de herstelling en de vernieuwingen van vensters, ramen, zonneluiken, rolluiken, afschermingen en

borstweringen kan enkel gebeuren op de wijze die zal bepaald worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars die tot de uitvoering van die werken zal beslissen zoals voor werkzaamheden in verband met de gemene delen.

3. Wanneer werken aan privaatieve kavels de stevigheid van 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; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

4. Indien werken aan een privaatieve 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.

Op advies van de architect mag de syndicus de uitvoering van de werken aan het toezicht van een deskundige, wiens honorarium voor rekening is van de betrokken eigenaar, onderwerpen.

Artikel 17 - Werkzaamheden in verband met gemeenschappelijke delen

Het is de eigenaars verboden wijzigingen in de constructies of aan het aspect van de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen verbeteringen betekenen. De algemene vergadering mag echter afwijkingen op dit verbod toestaan.

Artikel 18 - Verdeling of samenvoeging privaatieve kavels

Onverminderd de verplichting om uit hoofde van een wet, decreet of andere reglementering, voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning te hebben verkregen, wordt met betrekking tot het splitsen en verdelen van kavels het volgende bepaald:

1. Het is alle mede-eigenaars verboden een kavel te verdelen.

2. Het is altijd toegelaten om:

- twee (of meer) kavels gelegen op één niveau, of
 - twee (of meer) kavels van verschillende niveaus, elkaar rakend langs vloer of plafond;
- tot één kavel samen te brengen.

In beide gevallen zullen de aandelen gehecht aan de samengevoegde kavels worden samengeteld.

3. Indien een mede-eigenaar twee of meer kavels verwerft en ze verenigt tot één enkel, zal hij steeds het recht hebben ze te laten delen in twee of meer gescheiden kavels, die niet noodzakelijk de oorspronkelijke moeten zijn, door zich te schikken naar de hieronder volgende bepalingen, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars te moeten vragen.

4. Het is eveneens toegelaten om van een kavel één of meer ruimten los te maken om ze in te lijven bij de belendende kavel. In dit geval zal er overgang van aandelen zijn tussen de betrokken kavels, op aanduiding van de syndicus, in verhouding tot de oppervlakte die van de ene kavel naar het andere gaat.

5. Na één of meer kavels van het gebouw te hebben samengevoegd, vergroot of verkleind, mag men opnieuw komen tot de oorspronkelijke situatie of tot een andere samenstelling; nochtans mogen er per niveau niet méér kavels zijn dan het oorspronkelijk voorziene aantal.

6. Wanneer de stabiliteit van het gebouw in het gedrang komt, is artikel 16 van toepassing.

Artikel 19 - Bestemming privatieve kavels

1. De garages mogen enkel als garage, berging of stapelplaats worden gebruikt. Commerciële activiteiten zijn verboden.

2. Het privaat op het gelijkvloers bevat geen woongelegenheid en is louter commercieel van bestemming voor handel, magazijn of kantoor, rekening houdend met hetgeen bepaald is in de bijzondere voorwaarden opgenomen in de voorafgaande uiteenzetting.

Latere bestemmingswijzigingen kunnen aangevraagd worden, rekening houdende met de mogelijkheden toegelaten in de basisakte en een goedkeuring van de bestemmingswijziging door de overheid.

Meer bepaald wordt gesteld dat het privaat op het gelijkvloers mag bestemd worden voor woning, kantoor, vrij beroep, commerciële uitbating, werkplaats, magazijn en beroepsactiviteiten welke de standing van het gebouw niet schaden met uitsluiting van dierenarts en alle inrichtingen welke gevaarlijk, hinderlijk of ongezond zijn.

Deze eventuele bestemmingen hebben het aanbrengen van bijkomende installaties tot gevolg welke hiervoor nodig zijn.

Ingeval op de benedenverdieping winkels, vitrines, verkoopkantoren of andere worden geïnstalleerd, moet de inrichting hiervan steeds van goede smaak getuigen, ten einde de standing van het gebouw te kunnen handhaven. Op de benedenverdieping is de uitbating van restaurant-brasserie, tea-room eveneens toegelaten. De uitbaters der commerciële ruimten zullen in ieder geval alle nodige voorzorgsmaatregelen dienen te treffen op hun eigen kosten, om de andere inwoners van het gebouw niet te storen.

Ten dien einde zullen zij gehouden zijn:

- speciale afdoende isolatie aan te brengen.
- de eventuele kleine motoren te voorzien van geluidsdempers en te monteren op voeten bestaande uit geluidsdempende materialen tot het aanbrengen van efficiënte afzuigers om hinderende reuken uit te sluiten.
- alleen kleine motoren voor koeling, ijsbereiding en patisserie, chocolaterie en confiserie zijn toegelaten.
- alleen gedempte muziek wordt toegelaten. Jazz-band, vocale ensembles, orkesten en juke-box zijn verboden, zelfs op de zone voor terrassen.

Deze bepalingen zijn toepasselijk zowel op de uitbating in het gebouw als op de uitbatingen op terrassen. Het is verboden aan de uitbater van het commercieel gelijkvloers de eventuele terrassen onder te verhuren.

Bij vaststelling van overtredingen kan per overtreding een vergoeding van zeshonderd twintig euro - € 620,00 gevorderd worden ten gunste van de vereniging der mede-eigenaars

Iedere inbreuk zal geldig kunnen vastgesteld worden door de syndicus en twee getuigen of door een deurwaarder. De kosten van vaststelling vallen ten laste van de overtreder. In geval de syndicus of de gerechtsdeurwaarder ten onrechte heeft gehandeld kan deze kost niet verhaald worden op degene tegen wie de vaststelling van een inbreuk is gevraagd.

De inrichting en/of uitbating van fietsenverhuring en lunaparken, frituren, begrafenisondernemingen is verboden. In geval het gelijkvloers in magazijn of kleine werkplaats wordt ingericht, is het plaatsen van machines of motoren toegelaten voor een activiteit betrekking hebbende op voeding en voor zover ze volgens de Vlarem normen niet als hinderlijk worden aanzien. De plaatsing van een motor voor airco, of airco-groep is toegelaten voor zover deze aan de Vlarem normen voldoet overeenkomstig het bepaalde hierboven.

Publiciteit op de gevel van het gelijkvloers is toegestaan voor zover ze niet storend is en de residentiële stijl van het gebouw eerbiedigt. Etalageruimte en/of uitbouw en/of zonnewering voor zover deze stedenbouwkundig toegestaan worden, moeten eveneens kunnen.

Lichtreclames zijn enkel toegelaten achter de winkelramen, ze mogen niet pinkend zijn en moeten van een discrete kleur zijn.

3. De appartementen op de verdiepingen worden enkel gereserveerd voor privé woonfunctie of voor kantoorruimte. Bij bestemmingswijzigingen dienen de belanghebbenden zich te onderwerpen aan de overheidsreglementering terzake. De appartementen die aangewend worden tot privé-bewoning op jaarbasis, mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers.

Het plaatsen en gebruik van waterbedden in de appartementen is verboden.

Voor vrije beroepen en kantoren is hoogstens één persoon of medewerker toegelaten per vijftien vierkante meter.

Artikel 20 - Bewoning van een kavel - 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 een exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve 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 aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning 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 aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

De statuten, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde zijn bindend.

Artikel 21 - Verhuring van een kavel - bewoning van een kavel

21.1 Algemeen principe.

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, minstens een uittreksel ervan, met betrekking tot de voorschriften over het gebruik en het reglement van inwendige orde 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.

21.2 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.

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.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden. In het algemeen moeten de mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw hinder kunnen ondervinden. Zij verbinden zich ertoe het reglement van inwendige orde te eerbiedigen, alsook alle door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.

a. De privatieve kavels mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen verhuurd worden. Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van een (handels-)huurovereenkomst.

b. Het verhuren van gedeelten van kavels is verboden.

c. Iedere bepaling van de statuten die gebruiksvoorschriften inhoudt en van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen «voor» het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in artikel 47.2 hierna, of bij gebrek daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2) met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, «na» het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen «na» het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

d. Opdat de syndicus aan de statutaire verplichtingen jegens de huurders in het gebouw zou kunnen voldoen, zijn alle eigenaars/verhuurders verplicht om onmiddellijk elke verhuring of huurbeëindiging aan de syndicus te signaleren, met opgave van de juiste data. Hierbij moeten eveneens alle identiteitsgegevens van alle gezinsleden of medebewoners, alsook het vorig of nieuw domicilieadres, worden meegedeeld.

Ter zake wordt gewezen op het beroepsgeheim waartoe de syndicus gehouden is, zodat de hem verstrekte informatie enkel kan gebruikt worden binnen het kader van de Wet.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens en alle huurrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Toezicht

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.

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 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.

Afdeling 5. Beheer van de gemeenschap

Hoofdstuk A. De syndicus

Artikel 22 - Syndicus

1. Het dagelijks bestuur van het gebouw en van de vereniging der mede-eigenaars wordt verplicht opgedragen aan een syndicus, natuurlijk persoon of rechtspersoon, mede-eigenaar of niet.

2. Bovendien moet de syndicus, rekening houdend met de Wet tot reglementering van het beroep en de bescherming van de titel van vastgoedmakelaar, ingeschreven zijn op het tableau van het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaars (B.I.V.).

Artikel 23 - Aanstelling van de syndicus

1. De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering.

2. Indien hij als eerste syndicus is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Artikel 24 - Duur van het mandaat van de syndicus

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

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

Artikel 25 - Vergoeding van de syndicus

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 26 - Syndicus-overeenkomst

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

De aanstelling, de duur van de opdracht en het honorarium van de syndicus zullen, samen met de overnemingsmodaliteiten, de nodige volmachten, de décharge-bepalingen, de verlenging- en ontslagregels het onderwerp uitmaken van een geschreven overeenkomst tussen partijen.

Artikel 27 - Publicatie van zijn mandaat

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

Artikel 28 - Bevoegdheden van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

A. 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 via een aangetekend schrijven vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;

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

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

D. 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;

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

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

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

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

I. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen. De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Behoudens andersluidende wettelijke bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

J. 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;

K. 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;

L. binnen de dertig dagen te rekenen na het verzoek van de notaris hem de hierna volgende gegevens over te maken: 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht; 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

M. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

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

van mede-eigenaars;

P. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

Q. het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

R. op basis van een vooraf opgemaakt bestek meer dan één prijsraming over leggen voor werken waarvan het bedrag gelijk is aan of hoger ligt dan het bedrag zoals vastgelegd door de algemene vergadering;

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

T. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal

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

V. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning bepaalde stelsel;

W. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd

aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hoger omschreven. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 29 - Aansprakelijkheid van de syndicus

1. 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 welomschreven doeleinden.

2. De syndicus is verplicht een verzekeringspolis «Beroepsaansprakelijkheid» te onderschrijven, en dient te allen tijde aan de algemene vergadering het bewijs voor te kunnen leggen van de betaling van de vervallen premies.

Artikel 30 - Verhinderings/in gebreke blijven van de syndicus

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

Artikel 31 - Ontslag van de syndicus

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

De modaliteiten die de beëindiging van de beheersovereenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus beheersen, zullen schriftelijk worden vastgesteld bij aanvang van de beheersopdracht.

Artikel 32 - Eerste syndicus

De promotor heeft, tot de datum van de eerste statutaire algemene vergadering, als eerste syndicus aangeduid: Naam: de naamloze vennootschap "Immo Best Service" afgekort "IBS";

Adres: Zeedijk, 127 - 128 te Middelkerke;

Zijn mandaat neemt een aanvang vanaf de datum dat de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt.

Ter gelegenheid van de eerste statutaire algemene vergadering van de mede-eigenaars, die ten laatste binnen twee maanden na de dag waarop vijftig procent - 50 % - van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de mede-eigenaars werden opgeleverd, zal zijn mandaat al dan niet worden verlengd.

Hoofdstuk B. Raad van mede-eigendom - Commissaris van de rekeningen

Artikel 33 - Benoeming en samenstelling raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Artikel 34 - Bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

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

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

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

Artikel 34 bis - Commissaris van de rekeningen

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

Hoofdstuk C. Algemene vergadering

Artikel 35 - Algemeen principe

1. De algemene vergadering neemt, rekening houdend met de verhaalmogelijkheden voor de mede-eigenaars of gebruikers van het gebouw, besluiten die:

a) binnen het kader van het doel van de vereniging niet strijdig zijn met de vigerende wetten, reglementen, decreten en andere voorschriften die het leven in mede-eigendom aangaan

b) voor zover de besluiten betrekking hebben op de in de

dagorde vermelde punten;

2. De regelmatig genomen beslissingen binden alle mede-eigenaars en rechtsverkrijgers, met inbegrip van hen die afwezig waren of zich ertegen zouden hebben verzet.

Artikel 36 - Samenstelling van de algemene vergadering

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

Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus, zelfs indien deze mede-eigenaar is.

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

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

3. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

4. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

5. De samenstelling van de vergadering moet telkens worden vastgesteld door een door de mede-eigenaars ondertekende «aanwezigheidslijst», die aan het origineel verslag zal gehecht blijven (zie art. 47 paragraaf 1).

6. De syndicus dient steeds, ook op de bijzondere algemene vergadering, uitgenodigd te worden en aanwezig te zijn.

Artikel 37 - Uitnodiging tot algemene vergadering

1. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

2. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

De bijeenroeping vermeldt: de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Bij elk agendapunt wordt vermeld welke meerderheid hiervoor vereist is om geldig te besluiten.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

3. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

4. De dagorde van de vergadering wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

5. Onverminderd artikel 577-8, paragraaf 4, 1 van het Burgerlijk Wetboek kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

6. De uitnodiging voor een tweede algemene vergadering bepaalt dat het gaat om een vergadering in aansluiting op die waarop niet kon worden beraadslaagd. De nieuwe vergadering beraadslaagt rechtsgeldig zonder voorwaarden in verband met de vereiste aantallen. Daarom zal de uitnodiging van deze tweede algemene vergadering «aangetekend» aan al de mede-eigenaars worden gestuurd.

Artikel 38 - Noodzakelijk aanwezigheidsquorum

1. Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beraadslaagt de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 39 - Noodzakelijke meerderheden

1. Eenvoudige meerderheid

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

2. Bijzondere meerderheden

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beslist de algemene vergadering:

1) Bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

- in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen;

- over het bedrag - zoals bepaald door de algemene

vergadering - van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor alle te treffen bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de syndicus kan stellen;

- mits bijzondere motivering, over werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2) *Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:*

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

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

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

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

3) *Eénparigheid:*

Er wordt met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist - over elke wijziging van verdeling der aandelen van de mede-eigendom - over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledig heropbouw van het onroerend goed en over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

4) Wanneer de vereiste meerderheid, noodzakelijk voor het nemen van een bepaalde beslissing, niet kan bekomen worden, kan geen enkele beslissing ter zake genomen worden.

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

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

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

Artikel 40.1. - Soorten algemene vergaderingen

1. Statutaire algemene vergadering

De statutaire algemene vergadering moet steeds, en éénmaal per jaar, gehouden worden binnen de laatste helft van juni.

2. Tweede vergadering.

Dit kan een statutaire of bijzondere algemene vergadering zijn, waarbij naar aanleiding van de oorspronkelijke uitnodiging, het vereiste aanwezigheidsquorum niet werd bereikt.

3. Buitengewone algemene vergadering

Een buitengewone algemene vergadering komt bijeen telkens de syndicus dit nodig oordeelt en tevens op schriftelijk verzoek van eigenaars die samen minimum twintig procent - 20% - van de aandelen van het gebouw vertegenwoordigen, per aangetekende brief aan de syndicus gericht.

In dringende gevallen mag een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen zonder hierbij de uitnodigingstermijn zoals voorzien in artikel 37, paragraaf 2 hierboven, in acht te nemen.

Ook de vrederechter kan een buitengewone algemene vergadering samenroepen.

Artikel 40.2. - Schriftelijke beraadslaging

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

Artikel 41 - Bevoegdheden van de algemene vergadering

1. De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen.

2. Over punten behandeld onder de rubriek «diversen» of «varia» kan niet geldig gestemd worden. Het staat de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen over andere aangelegenheden, die desgewenst op de dagorde van een volgende vergadering geplaatst kunnen worden.

3. Behoren ondermeer tot de bevoegdheden van de algemene vergadering:

- 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 buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- 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, de aanstelling van de commissaris van de

rekeningen en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 42 - Volmachten

1. De volmachten moeten geschreven zijn en aan de voorzitter van de vergadering overhandigd worden om aan de aanwezigheidslijst gehecht te worden.

2. Deze geschreven volmachten moeten uitdrukkelijk vermelden of zij algemeen zijn of slechts betrekking hebben op één of meer punten van de dagorde, met eventuele aanduiding van het stemgedrag.

3. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

4. De vertegenwoordigers van de rechtspersonen moeten kunnen aantonen dat zij geldig kunnen vertegenwoordigen.

5. Met de promotor of de syndicus verbonden personen kunnen niet als gevolmachtigden van een mede-eigenaar optreden.

Artikel 43 - Bureau van de vergadering.

1. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn, hij mag wel optreden als secretaris.

2. De voorzitter van de vergadering wordt bijgestaan door twee door de vergadering aangeduide stemopnemers en een secretaris.

Derden, technische of juridische raadgevers mogen enkel op de algemene vergadering aanwezig zijn, mits zij daartoe uitgenodigd werden door de algemene vergadering.

3. De stemmingen geschieden mondeling of schriftelijk volgens beslissing van de vergadering. Iedere mede-eigenaar bezit zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemeenschappelijke delen.

Hoofdstuk D. Administratief beheer

Artikel 44 - Samenstellen van het basisdossier

De eerste syndicus zal bij de aanvang van zijn mandaat, een volledig basisdossier van het gebouw en de realisatie ervan samenstellen.

De elkaar opvolgende syndici zullen dit dossier steeds en onmiddellijk aan elkaar overdragen en gaandeweg aanvullen.

Geen enkele syndicus kan enig retentierecht uitoefenen om het even welke reden.

Artikel 45 - Contractuele relaties

1. Overeenkomstig zijn statutair mandaat komt de syndicus tussen in alle contractuele relaties van de vereniging van mede-eigenaars ten opzichte van derden en dit namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Hij zal hierbij rekening houden met artikel 24, paragraaf 3 hiervoor.

2. Hierop geldt slechts één uitzondering, nl. inzake het contract tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus zelf (zie art. 26 hiervoor). Hier geeft normaliter de algemene vergadering opdracht aan de raad van mede-eigendom om

namens de vereniging op te treden.

3. De syndicus dient op professionele wijze elk contract waar hij tussenkomt, grondig te onderzoeken en, indien nodig, zich te laten bijstaan door een deskundige vooraleer alle mede-eigenaars te binden.

Artikel 46 - Secretariaat

1. De syndicus voert alle briefwisseling nodig inzake de mede-eigendom ten opzichte van de individuele mede-eigenaars, de gebruikers en derden in het kader van de hem toegewezen opdrachten.

2. De syndicus levert, namens de vereniging van mede-eigenaars, de nodige attesten af.

Artikel 47.1. - Notulen van de algemene vergaderingen

1. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in een register, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere belanghebbende syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Het origineel exemplaar wordt door de syndicus gearhiveerd, samen met de uitnodigingsbrief, de aanwezigheidslijst en de volmachten. Indien de notulen door een notaris of gerechtsdeurwaarder opgesteld worden, bewaart de syndicus enkel een kopie daarvan.

2. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 47.2. - Vertalingen

Van alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, opgesteld vanaf 1 september 2010, kan een mede-eigenaar, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is. Dit recht op vertaling geldt eveneens voor de statuten, echter, zonder beperking in de tijd. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling der stukken naar de taal van het taalgebied waarin het gebouw is gelegen, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 48. Reglement van orde (zie eveneens art. 4)

1. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

2. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

Artikel 49 - Archief van de vereniging

1. De syndicus zal het basisdossier te allen tijde bewaren.

2. Briefwisseling en afrekeningen (met bijhorende documenten) zullen tien jaar gearchiveerd blijven na het bekomen van décharge inzake de beheersvoering, wat zal moeten blijken uit de notulen van de algemene vergadering.

3. Het volledig archief is eigendom van de vereniging, en wordt bij wisseling van syndicus, aan de opvolger overgedragen tegen kwijting.

4. Coördinatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde.

De syndicus dient zelf het nodige te doen voor het opstellen van een coördinatie, na iedere wijziging of aanvulling van het reglement van orde.

Hoofdstuk E. Financieel beheer

Artikel 50. Inwerkingtreding van het stelsel van mede-eigendom met betrekking tot de gemeenschappelijke kosten

1. Alle mede-eigenaars moeten de gemeenschappelijke lasten overeenkomstig navolgende artikels dragen vanaf de voorlopige oplevering van hun privaat in het gebouw. In toepassing van artikel 62 zal hun aandeel in de kosten geprorateerd worden onder de opgeleverde privatieven.

2. De kosten gemaakt vóór de datum waarop vijftig ten honderd van de aandelen in de gemeenschap opgeleverd werd, moeten eventueel worden gemeld, verdeeld, aangerekend en geïncasseerd door de promotor, ten overstaan van elke individuele mede-eigenaar afzonderlijk.

Artikel 51 - Verschillende gemeenschappen

Niet van toepassing.

Artikel 52 - Gemeenschappelijke kosten

In het algemeen hebben de gemeenschappelijke lasten betrekking op:

1) het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

2) de conciërge en/of het onderhoudspersoneel: het loon, de maatschappelijke en fiscale lasten, de verzekeringspremies, alsmede de eventuele last van de voordelen in natura en de kosten van het sociaal secretariaat;

3) de kosten voor installatie, aankoop, onderhoud,

vervanging of afvoer van de gemeenschappelijke zaken of materiaal;

4) de gemeenschappelijke verzekeringspremies;

5) de gerechtskosten in verband met gedingen waarbij de gemeenschap betrokken is, inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt werden tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten;

6) de taksen, belastingen en voorheffingen, voor zover deze niet op het belastingkohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven;

7) de bezoldiging van de syndicus, de administratieve kosten en de eventuele kostenvergoeding van de leden van de raad van mede-eigendom of de commissaris van de rekeningen;

8) elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privaatieve doeleinden gebruikt;

9) zijn eveneens gemeenschappelijke lasten: de bedragen welke door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn, en op wie de in artikel 70 hierna beschreven voorschriften worden toegepast.

10) alle kosten veroorzaakt naar aanleiding van een oriënterend bodemonderzoek en een eventueel beschrijvend onderzoek opgelegd krachtens de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet, behalve in geval in het betrokken privaatief, voorwerp van de "overdracht" sinds de datum van de basisakte een nieuwe activiteit uitgeoefend wordt of werd of een inrichting gevestigd is of was die verontreiniging kan veroorzaken overeenkomstig artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet.

Artikel 53 - Indeling van de kosten

1. Uitbatingskosten

Niet-meetbare kosten, die verband houden met het normale onderhoud en functioneren van een gebouw, worden uitbatingskosten genoemd.

2. Verbruikskosten

Meetbare kosten, waarvan het aandeel verbonden aan elke individuele kavel gemeten wordt via tussenmeters (of andere verdelingsmodaliteiten), worden verbruikskosten genoemd. Het betreft hier in hoofdzaak warm en koud water en centrale verwarming.

3. Investeringskosten

Fundamentele herstellings-, renovatie- en/of verfraaiingswerken, noodzakelijk voor de instandhouding en/of het waardebehoud of verbetering van een gebouw, worden investeringskosten genoemd. Het via de afrekeningen samenstellen van een «reservekapitaal» is eveneens een investeringskost.

Artikel 54 - Globale kostenbegroting

Bij de aanvang van het financieel beheer van het gebouw, zal de syndicus een globale begroting opmaken van de te verwachten kosten en opbrengsten over een heel boekjaar. Dat boekjaar valt niet noodzakelijk samen met een kalenderjaar.

Hij zal deze begroting voorleggen én motiveren, op de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars van zijn ambtsperiode.

Artikel 55 - Werkkapitaal

1. Het werkkapitaal wordt gevormd door de provisies en voorschotten die periodiek worden gevraagd voor het betalen van regelmatig weerkerende uitgaven.

2. Het werkkapitaal wordt aan alle mede-eigenaars in rekening gebracht overeenkomstig hun aandelen in de totale gemeenschap en zal hun provisie uitmaken.

3. Het werkkapitaal wordt in stand gehouden:

- ofwel door het aanrekenen van de «werkelijke kosten» via de elkaar opvolgende kwartaalafrekeningen;

- ofwel door het ontvangen van bijkomende kwartaal - voorschotten wanneer voor een jaarafrekening wordt geopteerd.

Deze voorschotten worden ter gelegenheid van de jaarafrekening in mindering gebracht.

4. Het globale bedrag van het werkkapitaal kan door de syndicus aangepast worden aan de evolutie van de kosten.

Artikel 56 - Residentie-rekening

1. De syndicus moet bij zijn ambtsaanvaarding steeds een nieuwe «residentie-rekening» openen bij een financiële instelling van zijn keuze.

Bij overname van een gebouw, kan de nieuwe syndicus de bestaande rekening overnemen of veranderen van bankrekening en/of van Bankinstelling

2. De vorige syndicus moet de residentie-boekhouding afsluiten en, overeenkomstig de goedgekeurde balans, het beschikbaar gedeelte van het werkkapitaal op de nieuwe rekening overschrijven.

De nieuwe syndicus zal wel instaan voor het innen van de nog verschuldigde bedragen volgens de laatste afrekening, overeenkomstig de goedgekeurde balans die wordt overgedragen.

3. Deze residentie-rekening is bestemd om alle kosten, lasten en uitgaven te betalen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, en om alle inkomsten te innen. Alle geldverhandelingen zullen uitsluitend via deze rekening gebeuren.

Deze rekening zal trouwens de basis vormen voor de te voeren residentie-boekhouding. Het «totale werkkapitaal», hetzij bij de start van een nieuw gebouw, hetzij door overname, wordt integraal op de residentierekening geplaatst, en valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de syndicus.

4. De syndicus is de enige handtekeningdrager wat het werkingskapitaal betreft.

Artikel 57 - Betaling van de gemeenschappelijke kosten

Elke betaling die door de syndicus, ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, via de residentie-rekening wordt gedaan, moet gestaafd worden door een bewijskrachtig stuk. Een bewijskrachtig stuk is het document dat op afdoende

wijze aantoonst dat een gemeenschappelijke kost terecht in de kostenopgave (zie art. 64 hierna) ten laste van de mede-eigenaars werd opgenomen.

Artikel 58 - Bijkomende provisies

1. Het is de syndicus niet toegelaten leveringen en/of werken te bestellen, zonder dat de tegenwaarde op de residentie-rekening beschikbaar is.

2. In onvoorziene omstandigheden, of na beslissing door de algemene vergadering van mede-eigenaars met betrekking tot uit te voeren leveringen en/of werken, niet voorzien in de normale begroting, zal de syndicus dus bijkomende provisies moeten opvragen.

3. Het tijdstip van de opvraging, het bedrag, evenals de verdelingsmodaliteiten, maken deel uit van de besluitvorming en zullen dus in de notulen van de vergadering vermeld staan.

4. Wanneer het voorwerp van deze bijkomende provisies, via de kostenopgave in rekening wordt gebracht, zullen terzelfdertijd de provisies in mindering worden gebracht.

Artikel 59 - Reservekapitaal

1. Opdat de vereniging van mede-eigenaars na verloop van tijd het hoofd zou kunnen bieden aan de financiële gevolgen van verfraaiingswerken, renovatie- en grote herstellingswerken, kan de algemene vergadering op voorstel van de syndicus of van de raad van mede-eigendom tot de vorming van een «reservekapitaal» besluiten.

2. De syndicus formuleert voorstellen aan de algemene vergadering om, gefundeerd en gemotiveerd een realistisch reservekapitaal te creëren.

3. Het reservekapitaal zal geen deel uitmaken van het werkkapitaal, maar zal door de syndicus geplaatst worden op een investeringsrekening die, samen met de verworven interesten, het reservekapitaal zal vormen.

4. Het reservekapitaal kan enkel worden aangewend voor werken die voorafgaandelijk door de algemene vergadering van mede-eigenaars werden goedgekeurd. De algemene vergadering bepaalt wie de handtekeningdrager(s) zijn.

5. De schijven van het reservekapitaal zijn definitief verworven voor de vereniging van mede-eigenaars vanaf de opvraging ervan.

6. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, blijft het aandeel van elke mede-eigenaar verkoper in het reservekapitaal, eigendom van de vereniging (zie eveneens artikel 71, paragraaf 2 hierna).

Artikel 60 - Verdeling van de lasten: algemeen

1. Bepaling van dwingend recht

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectievelijke waarde van elk privaat deel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze

kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.

2. Algemene verdeelsleutel

In onderhavige akte worden de waarde en het nut als criteria voor de verdeling van de lasten weerhouden, waarvan de verdeelsleutel overeenstemt met het aandeel van de privatieven in de gemeenschappelijke delen.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen [totaal: duizend (1.000) aandelen], tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

3. Bijzondere verdeelsleutels

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

4. Verdelingstabel

Voor de verdeling van de lasten, die niet in onderhavige basisakte zijn voorzien, zal de syndicus aan de eerste algemene vergadering van zijn ambtsperiode een «verdelingstabel» voorleggen.

De verdelingstabel houdt in dat alle kosten van de begroting (zie art. 54 hiervoor) worden ondergebracht onder een vaste verdeelsleutel (zie art. 66 hierna).

5. Liften.

Voor het gebruik, de herstelling, de vernieuwing en het onderhoud van de lift, de gemeenschappelijke verlichting, hal en trapzaal van het appartementsgebouw kunnen de eigenaars van privatieven die bijdragen in de kosten van de lift in de Algemene Vergadering beslissen een bijzondere last op te leggen voor het geval een privaatief op de verdiepingen wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep.

Aldus zal bij de berekening en verdeling van de desbetreffende kosten over de verschillende privatieven volgens hun aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw, het aantal eenheden toegekend aan de voor beroepsdoeleinden gebruikte privatieven, kunnen verhoogd worden door een beslissing van de Algemene Vergadering van de betrokken eigenaars, tot maximaal het tweevoud van het aantal eenheden dat is toegekend aan het privaatief waarop de verhoging van de lasten betrekking heeft.

Deze beslissing dient genomen te worden met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen.

Bij het nemen van haar beslissing dient de vergadering objectiviteit en billijkheid in acht te nemen.

De eigenaars van de autostaanplaatsen of een berging in de ondergrondse verdieping zullen eveneens dienen tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling en vervanging van de liften.

Artikel 61 - Verdeling van de verbruikskosten

61.1. Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten «meetbaar» zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

61.2. De kosten van onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van de constructies, dienstig voor de garages met inbegrip van de kosten van onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van de autolift, de inrit en manoeuvreerruimte dienen als volgt te worden opgesplitst:

-- vijf en twintig procent - 25% - ten laste van de eigenaars van de appartementen;

-- vijf en zeventig procent - 75 % - ten laste van de eigenaars van de garages en de berging in de ondergrondse verdieping.

61.3. Distributie water - centrale verwarming

1) Indien de promotor afzonderlijke meters voor warm en/of koud water installeerde, wordt de verdeling van het verbruik ervan gedaan op basis van het op bedoelde meters aangegeven verbruik, overeenkomstig de geldende of vooraf bepaalde éénheidsprijs. Hetzelfde geldt wanneer de algemene vergadering met «bijzondere» meerderheid het besluit neemt dergelijke meters te plaatsen.

2) De centrale verwarming van de privatieven is individueel.

Artikel 62 - Verdeling van de kosten: afwijkingen

1. De promotor zal voor de niet verkochte kavels niet moeten tussenkomen in de gemeenschappelijke kosten tenzij voor verzekeringen en beheerskosten en dit voor een periode van drie jaar vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen, behoudens in geval hij de privatieven gebruikt of verhuurt.

2. De eigenaar van het handelsgelijkvloers dient niet tussen te komen in de kosten van verbruik, onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke inkom, gangen, garageruimte en liften in de mate dat hij de toegang tot de gemeenschappelijke inkom enkel aanwendt als noodweg.

3. Bij het wijzigen of aanvullen van de «verdelingstabel» en het vastleggen van de «verdeelsleutels», zullen de syndicus en vervolgens de eerste algemene vergadering van zijn ambtsperiode, in billijkheid nagaan en oordelen voor welke (categorie van) kavels er een «objectief nut» is, verbonden aan de gemeenschappelijke leveringen/werken/diensten die de verschillende kostensoorten teweegbrengen (zie art. 60 § 2 hiervoor).

Artikel 63 - Afrekening

1. Een afrekening is een kostenopgave (zie art. 64 hierna) en «verdeling» (zie art. 65 hierna) van de werkelijke uitbating-, verbruik- en investeringkosten (zie art. 53 hiervoor), binnen die periode.

2. Afhankelijk van de plaatselijke gebruiken of de interne organisatie van de syndicus, zal hij de algemene vergadering voorstellen te opteren voor «periodische» afrekeningen of een «jaarafrekening».

Artikel 64 - Kostenopgave

Is het document met de gedetailleerde opgave per verdeelsleutel (zie art. 66 hierna), per kostensoort (zie art. 67 hierna) en per bewijskrachtig stuk (zie art. 57 hiervoor), van alle uitbatings-, verbruiks- en investeringskosten binnen de bedoelde afrekeningsperiode.

Artikel 65 - Kostenverdeling

Is het document waaruit het «kostenaandeel» blijkt van elke individuele kavel en/of mede-eigenaar, in de kostenopgave waarop deze verdeling betrekking heeft.

Dit document kan al dan niet één geheel vormen, of gecombineerd worden met het individueel «rekeninguittreksel» (zie art. 68 hierna).

Artikel 66 - Verdeelsleutel

1. Is de noemer van de breuk, overeenstemmend met de som van de «aandelen» die in welbepaalde «kostensoorten» moeten mee betalen.

2. Door verschillende verdeelsleutels te creëren, rekening houdend met de samenstelling van het gebouw, kan ingegaan worden op de bepaling van dwingend recht in verband met de verdeling van de kosten.

Artikel 67 - Kostensoort

Elke gemeenschappelijke kost die in het financieel beheer van een gebouw kan voorkomen en onder een gelijknamige noemer kan worden geplaatst, wordt «kostensoort» genoemd. Kostensoorten die binnen de periode van een afrekening meermaals voorkomen, worden in de «kostenopgave», onder de betreffende «verdeelsleutel» gegroepeerd opgenomen.

Artikel 68 - Rekeninguittreksel

1. Het document dat de globale schuld van een mede-eigenaar ten overstaan van de gemeenschap aantoonst, wordt individueel «rekeninguittreksel» genoemd.

2. Uitgaande van de incasso-plicht van de syndicus, zal een rekeninguittreksel minimaal om de drie (3) maanden worden opgemaakt voor passend gevolg.

Artikel 69 - Betaling van de afrekening

Iedere mede-eigenaar zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, en/of de voorschotten en bijkomende provisies, moeten storten op de residentierekening, dit binnen dertig dagen vanaf de verzending van de afrekening of de datum van het verzoek om betaling.

Artikel 70 - Maatregelen bij wanbetaling

1. Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft de verschuldigde bedragen te voldoen binnen de termijn van dertig dagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning, een nalatigheidsinterest betalen van één procent - 1 % - per begonnen maand te rekenen vanaf het verstrijken van deze

termijn van dertig dagen.

2. Vanaf de dagvaarding in rechte, hem op initiatief van de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars betekend, zal de eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van tien procent - 10%- van het verschuldigd bedrag met een minimum van honderd vijf en zeventig euro - €175,00 - en een maximum van zevenhonderdveertig euro - €740,00.

Deze schadevergoedingen zullen ofwel gevoegd worden bij, en deel uitmaken van, het «reservekapitaal» ofwel gecrediteerd worden aan de gemeenschap via de gebruikelijke afrekeningen.

3. De in gebreke blijvende eigenaar zal, onverminderd de schadevergoeding zoals hierboven gezegd, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht zolang hij in functie is.

4. De syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars de door de ingebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap (zie art. 52 § 9 hiervoor).

Artikel 71 - In geval van eigendomsoverdracht van een kavel

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 577-11 § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager,

de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

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

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

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

Indien de nieuwe mede-eigenaar de documenten die hij moest ontvangen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht nog niet heeft ontvangen, worden deze door de notaris opgevraagd aan de syndicus en meegedeeld aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

71.3. Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar de volgende schulden:

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

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

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

verzocht;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

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

71.5. De kosten voor de mededeling van hoger aangehaalde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

71.6. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

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

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

71.7. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt

echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

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

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

1.

Artikel 72 - Gemeenschappelijke ontvangsten

De mede-eigenaars hebben recht op de gemeenschappelijke ontvangsten van de vereniging in verhouding tot hun aandelen. De syndicus heeft volmacht voor het innen van de gemeenschappelijke ontvangsten. Hij geeft hiervoor rechtsgeldig kwijting.

Artikel 73 - Balans van de residentie-rekening - Controle

De commissaris van de rekeningen moet de rekeningen en de boekhouding van de syndicus nazien en kunnen nagaan. De rekencommissaris moet kunnen nazien of het saldo aan geldmiddelen op de residentierekening staat.

Artikel 74 - Décharge voor het financieel beheer

1. De rekencommissaris, daartoe door de algemene vergadering aangeduid, zal ter gelegenheid van de statutaire algemene vergadering, jaarlijks verslag uitbrengen omtrent het nazicht van de residentie-boekhouding.

2. Het is de algemene vergadering die op basis van dit verslag al dan niet décharge zal verlenen aan de syndicus inzake het financieel beheer van de vereniging.

3. Elke eventuele weigering tot décharge zal moeten gemotiveerd zijn.

Hoofdstuk F. Technisch beheer.

Artikel 75 - Doelstellingen

Als doelstellingen van het technisch beheer gelden alle werken inzake onderhoud, herstelling, vernieuwing of vervanging van gemeenschappelijke zaken met het oog op de instandhouding en aanpassing van de goede staat en werking van het gebouw en de gemeenschappelijke installaties.

Voor alle onderhoudswerken zal de syndicus zich laten leiden door de voorschriften voorzien in het onderhoudsboekje van de gebouwen van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB) te Brussel.

Artikel 76 - Beslissingsbevoegdheid

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstelling, vernieuwing of vervanging, in verband met de gemeenschappelijke zaken, worden als volgt onderverdeeld.

1. Noodzakelijke en dringende werken

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang ervan,

door de syndicus ambtshalve besloten.

2. Niet-dringende werken

De uitvoering van alle niet-dringende werken behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die zal moeten beslissen bij meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Artikel 77 - Besluitvorming

Voor niet-dringende, doch noodzakelijke werken, zal de gemeenschap van eigenaars op initiatief van de syndicus of de raad van mede-eigendom er moeten in slagen het besluitvormingsproces binnen goede banen te leiden en procedures af te spreken om tot een vlotte besluitvorming te komen.

Artikel 78 - Waakzaamheid vanwege de syndicus

De syndicus zal passende maatregelen treffen om een regelmatig toezicht uit te oefenen op de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hij brengt verslag uit van de toestand, minstens op de jaarlijkse statutaire vergadering.

Artikel 79 - Middelen

1. Eigen personeel van de vereniging van mede-eigenaars

1.1. De syndicus benoemt en ontslaat, op indicatie van de algemene vergadering, de conciërge en onderhoudspersoneel, houdt toezicht en stelt hun salaris, evenals de voordelen in natura, vast.

1.2. De conciërge, of ander onderhoudspersoneel, in dienst van de gemeenschap, mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de gebruikers van het gebouw.

1.3. De taken van het personeel worden nader omschreven in een door de syndicus speciaal opgesteld reglement dat door de algemene vergadering goedgekeurd wordt en eventueel gewijzigd.

2. Onderhouds- - aannemingen - studiebureaus

Voor het periodiek en regelmatig onderhoud van technische installaties, voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen, het uitvoeren van herstellings- en investeringswerken, de tussenkomst van experts, kan een beroep gedaan worden op gespecialiseerde firma's.

3. Aankopen

De aankoop van de verbruiksprodukten voor de gemeenschappelijke installaties behoort tot de permanente zorg van de syndicus (zie artikel 75 hiervoor).

4. Controle-organismen

De syndicus zal daar waar de veiligheid van gebruikers, bedienend personeel of van het onderhoudspersoneel in het gedrang kan komen, minimaal de wettelijke reglementeringen naleven.

Artikel 80 - Veiligheid

1. Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere apparatuur zou opleggen, hebben de mede-eigenaars de plicht om de nodige overeenkomsten af te sluiten met het oog op het voldoen aan deze verplichting.

2. Hetzelfde geldt voor de apparatuur tegen

luchtverontreiniging mocht deze geëist worden door de overheid.

3. Alle vereiste pictogrammen in alle gemeenschappelijke delen, verkeersborden en vloeraanduidingen in de gemeenschappelijke garages of rijstroken, zullen door de zorgen van de syndicus worden aangebracht en onderhouden.

4. In het algemeen behoren alle veiligheidsaspecten tot de bevoegdheid van de syndicus. Ten dien einde heeft de syndicus hiervoor onherroepelijk volmacht voor het aangaan van iedere overeenkomst, namens en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

5. De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden zijn de kosten die eruit voortvloeien te dragen, en dit in verhouding tot de aandelen die zij in de gemeenschappelijke delen bezitten, omdat de veiligheid de gehele gemeenschap aangaat.

Artikel 81 - Werkzaamheden aan de gevels

Het schilderen, reinigen en alle andere werkzaamheden aan de gevels, met inbegrip van de kozijnen, borstweringen, luiken, zonneblinden, buitendeuren, muren en plafonds van terrassen, worden door toedoen van de syndicus uitgevoerd, na besluit van de algemene vergadering, welke bij bijzondere meerderheid beslist (volgens artikel 39 paragraaf 2).

Zonder uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering mag geen enkele eigenaar ter zake het initiatief nemen, ook al zou hij zelf de kosten ervan dragen (zie verhaalmogelijkheid voorzien onder art. 94 paragraaf 4 hierna).

Afdeling 6. Verzekeringen

Artikel 82 - Algemeenheden

1. In afwijking van artikel 28 J hierboven, geniet de promotor de beslissingsvrijheid i.v.m. het onderschrijven van de eerste verplichte verzekeringen, alsook voor het al of niet onderschrijven van de niet-verplichte verzekeringen die hem nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het gebouw op elk hierna beschreven vlak.

2. De verzekeringen met betrekking tot het gebouw zijn onderschreven, of zullen onderschreven worden, bij een verzekeringsmaatschappij van eerste rang.

3. De promotor kan en mag de vereniging van mede-eigenaars niet contractueel binden voor een langere termijn dan tot de datum van de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars heeft te allen tijde het recht over de inhoud van de polissen en de verzekerde kapitalen opnieuw te onderhandelen.

4. De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden de premies van de onderschreven verzekeringspolissen te betalen vanaf hun eisbaarheid, volgens de modaliteiten van artikel 50.1 hiervoor.

5. De verzekeringspolissen en dossiers worden nadien namens de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend rechtsgeldig beheerd, onderschreven en/of verlengd door de syndicus.

Artikel 83 - Te dekken risico's

1. Verzekering van het gebouw

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden de hiernavolgende risico's te laten verzekeren.

1.1. Brand (nieuwbouwwaarde):

- brandschade;
- stormschade;
- bluskosten;
- gebruiksverlies na brand;
- verhaal van geburen en/of van medebewoners;
- verhaal van huurders;
- elektronische risico's;
- kosten van opruiming en afbraak; reddingskosten;
- bliksem, val van vliegtuigen en ontploffingen;
- diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

De brandverzekering dient om het gebouw, de privatieve delen, gemeenschappelijke delen en bijgebouwen te dekken.

1.2. Waterschade

Er moet een verzekering afgesloten worden om zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen van het gebouw, alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders, te dekken tegen waterschade of schade door gelijk welke vloeistof.

2. Verzekering Burgerlijke aansprakelijkheid

Een verzekering moet afgesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars én van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen:

1) schade veroorzaakt door het gebouw en/of onderdelen ervan, zoals o.a. antennes, schermen, sierelementen, om het even of het om de gemeenschappelijke of om de privatieve delen gaat;

2) schade veroorzaakt door de in het gebouw gebruikte lift(en) en hijstoestellen;

3) schade veroorzaakt door het door de gemeenschap tewerkgesteld personeel;

4) schade veroorzaakt door de leden van de raad van mede-eigendom bij het uitoefenen van hun mandaat;

5) algemeen: de mede-eigenaars moeten onderling als derden beschouwd worden.

3. Verzekeringen tegen arbeidsongevallen

Alle wettelijke verzekeringen voor het tewerkgesteld personeel moeten onderschreven worden.

Artikel 84 - Onderschrijvingsmodaliteiten van de polissen

1. Voor elk van de hoger gezegde verzekeringspolissen bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en de bijkomende risico's die zij wil verzekeren.

2. Zij kiest de verzekeringsmaatschappijen met wie zij

wenst te handelen en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen, doch met inachtneming van hetgeen onder artikel 82 voorzien wordt.

3. Alle beslissingen ter zake worden genomen bij eenvoudige meerderheid (zie art. 39 par. 1 hierboven).

4. De algemene vergadering duidt de verzekeringsmakelaar aan.

Artikel 85 - Onderschrijven van de polissen

1. De polissen zullen onderschreven worden in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

2. De door de syndicus ondertekende originele exemplaren zullen bewaard worden zoals de andere akten en documenten van de gemeenschap.

3. Elke mede-eigenaar zal er evenwel, gratis, een volledig afschrift van krijgen, via de bemiddeling van de syndicus of zijn makelaar.

4. Zonder dat hij moet kunnen verwijzen naar een voorafgaande beraadslaging van de algemene vergadering, vertegenwoordigt de syndicus van ambtswege de vereniging van mede-eigenaars in alle verzekeringsaangelegenheden.

5. In uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, onderschrijft de syndicus de verzekeringspolissen, verricht de premiebetalingen en ontvangt de schadevergoedingen.

6. In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen, en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen, te onderschrijven.

Artikel 86 - Gemeenschapslast van de premies

De premies van de verzekeringsovereenkomsten, die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaars valt in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, behalve voor wat volgt onder artikel 88.

Artikel 87 - Nalevingplicht van de verzekeringsclausules

Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere gebruiker waarmee hij een overeenkomst heeft. Hij zal ze bijgevolg tegenover deze gebruikers tegenwerpeijk maken.

Artikel 88 - Privaat initiatief inzake verzekering van het gebouw

Iedere mede-eigenaar mag, bij bemiddeling van de verzekerings-makelaar van de gemeenschap, voor zijn eigen rekening een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met de voornoemde polissen en op voorwaarde dat hij er de lasten en premiën van draagt, om aldus te dekken

a) aanvullende kapitalen, hetzij omdat die mede-eigenaar meent dat de kapitalen te laag zijn, zoals de algemeen vergadering ze heeft bepaald, hetzij omdat hij verbeteringen aan zijn goed heeft aangebracht.

b) gevaren die door de algemene vergadering niet weerhouden werden. In zulke gevallen heeft alleen de mede-eigenaar recht op de uitkeringen die plaats vinden tengevolge van de aanvullende verzekering.

Verzekering private waardevermeerdering

Iedere mede-eigenaar moet de syndicus mededelen als hij voornemens is een waardevermeerdering aan zijn goed aanvullend te verzekeren.

Verzwarend van risico's

Iedere mede-eigenaar die wegens een persoonlijke reden, of wegens een reden eigen aan degene(n) voor wie hij instaat, of wegens een reden eigen aan degene(n) die hetzij tegen betaling, hetzij gratis, zijn pand betreft(ken), de aanleiding ertoe is dat er een tariefverhoging wordt toegepast van de verzekering van het gebouw of van het gebouwencomplex in zijn geheel, volgens hoger vermelde artikel 88, par. 3 moet deze verhoging alleen dragen. Elke verzwarend moet aangetekend meegedeeld worden aan de syndicus. Indien meer mede-eigenaars onder toepassing vallen van artikel 88, par. 3 hierboven, zullen de supplementen waarvan sprake, door elk van hen gedragen worden in verhouding van hun aandeel in de verzwarend van het risico.

Artikel 89 - Private verzekering inboedel

Iedere gebruiker van het gebouw moet op zijn kosten een verzekering onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken, inzake de inboedel die zich in de door hem betrokken kavel bevindt.

Artikel 90 - Rampen en betaling van de schadevergoedingen

1. Wanneer een schadegeval één of meer privatieve kavels, doch geen enkel gemeenschappelijk deel betreft, zullen de verzekeringsvergoedingen, via de syndicus, toegekend worden aan de getroffen mede-eigenaars of hun rechthebbenden.

Zij gaan de verplichting aan hun geteisterde kavels volledig te herstellen.

Indien evenwel een getroffen mede-eigenaar schulden zou hebben tegenover de gemeenschap, is de syndicus gerechtigd de verzekeringsvergoedingen namens hem rechtsgeldig te kwijten ten overstaan van de verzekeringsmaatschappij of -makelaar, en ze ten belope van de schuld ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars te incasseren.

2. Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft vooraleer ze voorlopig opgeleverd zijn, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan de promotor na het herstellen van de schade.

3. Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke, delen betreft nadat ze voorlopig opgeleverd werden, zullen de verzekeringsvergoedingen via de syndicus, worden geïncasseerd ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars.

4. In de gevallen niet voorzien onder de punten 90.1. tot en met 90.3. hierboven, zullen de verzekeringsvergoedingen

uitbetaald worden aan diegene die het risico draagt of dragen.

5. Vergoedingen betaalbaar op grond van polissen «burgerlijke aansprakelijkheid» en «arbeidsongevallen» zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmaatschappij of -makelaar.

Artikel 91 - Ontoereikende schadevergoedingen

1. Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de gemeenschappelijke delen, zal het tekort ten laste vallen van degene die het risico draagt. Zo het de mede-eigenaars zijn die het risico dragen, zal het tekort door hen betaald worden, waarbij elk evenwel in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen betaalt. Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de privatieve delen, zal het tekort ten laste vallen van de geteisterden.

2. Indien het onvoldoende zijn van de schadevergoeding echter voortvloeit uit het niet-naleven van de verplichtingen voorzien in de artikel 88 hiervoor, zal degene die het verzuim heeft begaan, het tekort vergoeden.

Artikel 92 - Gedeeltelijke of totale vernieling van het gebouw

1. De graad van vernieling - totaal of gedeeltelijk - zal door expertise bepaald worden.

2. Iedere mede-eigenaar deelt in de kosten van wederopbouw
- van gemeenschappelijke delen: in verhouding tot zijn aandelen erin;

- van de privatieve delen: volgens technische beschrijving en/of lastenboek bij oprichting van zijn pand.

3. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt, (zie art. 39 paragraaf 2 en 3 hierboven).

In afwachting van deze beslissing, en bij het besluit tot heropbouw, zullen de ontvangen vergoedingen voorlopig op een geblokkeerde «Bouwfonds»-rekening geplaatst worden.

4. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner, of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Het eventueel ontbrekende bedrag ten overstaan van de ontvangen vergoedingen, zal door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandelen in het geheel, vooraleer met de heropbouw zal worden begonnen, gestort worden op een geblokkeerde «Bouwfonds»-rekening.

5. De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht, via de syndicus, om iedereen die aan zijn verplichtingen te kort schiet, met alle rechtsmiddelen te dwingen tot betaling van zijn aandeel in de wederopbouwkosten.

6. De mede-eigenaar op wiens pand een hypotheek

ingeschreven staat, wordt steeds aangezien als:

- en «aanwezig of vertegenwoordigd»,
- en voor de wederopbouw te stemmen, tenzij hij tegenover de algemene vergadering het bewijs levert van handlichting van de hypotheek, of de toestemming van zijn hypothecaire schuldeiser voorlegt dat hij tegen de wederopbouw mag stemmen.

7. Ingeval het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal het gebouw in zijn bestaande toestand evenals het terrein, verkocht worden volgens de voorwaarden beslist door de algemene vergadering. De opbrengst van de verkoop wordt, zoals ook de verzekeringsvergoedingen, tussen de mede-eigenaars verdeeld in overeenstemming met hun rechten en/of aandelen. Er wordt gehandeld volgens onderafdeling V van de wet.

Artikel 93 - Mandaat aan de syndicus

Indien een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft, bezit de syndicus een onherroepelijk mandaat voor het aanstellen van een of meer deskundigen, dit volgens zijn keuze en op kosten van de mede-eigenaars, tot het onderhandelen met de verzekeraars omtrent de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, tot het ontvangen van die vergoedingen, tot het opmaken van het lastenboek van de herstellingen en tot het laten uitvoeren van de werken en de controle erop.

Afdeling 7. Rechtsvorderingen

Artikel 94 - Mogelijkheden voor de mede-eigenaars

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

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

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

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

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

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

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

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in artikel 94 paragraaf 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

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

1) de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

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

8. De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

10. De mede-eigenaar die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

11. Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Afdeling 8. Ontbinding en vereffening

Artikel 95 - Ontbinding vereniging van mede-eigenaars

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de

vereniging tot gevolg.

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

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

Artikel 96 - Vereffening vereniging van mede-eigenaars

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

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

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

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

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

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

De akte bevat:

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

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

5. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in artikel 96, paragraaf 4.

Afdeling 9. Algemene slotbepalingen

Artikel 97 - Taalkeuze

1. De bouwpromotor en/of notaris zullen de basisakte en het reglement van mede-eigendom opstellen in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het gebouw in mede-eigendom wordt opgericht.

2. De syndicus zal het gebouw eveneens beheren in de taal overeenkomstig het taalstatuut van de gemeente waar het gebouw zich bevindt.

3. De mede-eigenaars die zulks wensen, kunnen aan de syndicus vragen een vertaling te bekomen op hun kosten.

Een eventuele vertaling is niet tegenwerpelijk zodat bij het beheer van het gebouw steeds met de originele tekst zal rekening gehouden worden.

4. De beheersdocumenten zoals verslagen, briefwisseling en afrekeningen, kunnen eveneens op verzoek in vertaling bekomen worden mits passende vergoeding.

Artikel 98 - Bevoegdheid - Keuze van woonplaats

1. Voor het behandelen van alle geschillen in uitvoering van huidig reglement van mede-eigendom, is enkel de rechtbank van het ambtsgebied waar het gebouw gelegen is, bevoegd.

2. Elke eigenaar kiest woonplaats in het gebouw, tenzij hij de syndicus per aangetekende brief ervan verwittigd heeft een andere woonplaats gekozen te hebben.

Artikel 99 - Onvoorzien

Voor al wat in dit reglement van mede-eigendom en het reglement van orde of in latere toevoegingen aan het reglement van orde niet wordt voorzien, verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken of de beslissingen van de algemene vergadering.

Afdeling 10.- Reglement van inwendige orde.

De statuten van het gebouw moeten worden aangevuld door een reglement van inwendige orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten - voor zover niet strijdig met de wet - voor.

Een reglement van inwendige orde is neergelegd onder de minuten van Notaris Christian Van Belle te Gent, zoals in de aanhef van de basisakte is vermeld, en kan enkel gewijzigd worden en aangevuld door de algemene vergadering der mede-eigenaars met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

V. DIVERSE BEPALINGEN.

1. Slotbepalingen.

De tegenwoordige akte vormt met de hieraan gehechte documenten één geheel en bepaalt de rechten en plichten van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars. Deze akte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op de gebouwen of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook, het bindt hen, evenals het hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbindt;

Bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen, dat de nieuwe belanghebbenden er volledige kennis van hebben, en dat zij van rechtswege door het enkel feit van eigenaars te zijn geworden, ofwel bewoners van enig deel van het gebouw en wie alle welkdanige rechten verbonden aan het onroerend goed ten goede komen, in de plaats worden gesteld met alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten of eruit zullen voortspruiten.

REGLEMENT VAN ORDE

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie "CONTENDER" te Middelkerke, Westende, Distellaan
3, 5 en 7.

Afdeling 1. Algemeen.

Artikel 1. Algemeen

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien onder artikel 4 van het reglement van mede-eigendom, werd dit reglement van orde bij onderhandse akte opgesteld, om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet van meet af aan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd.

Artikel 2. Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van dit reglement van orde zijn van bij de aanvang van de uitbating van het gebouw, onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaar/bewoners, volgens artikel 20 van het reglement van mede-eigendom, én aan alle huurders of andere rechtverkrijgers te gelijk welken titel, volgens artikel 21 van hetzelfde reglement.

In geval van tegenstrijdigheid van bepalingen van het reglement van orde en de statuten met reglement van mede-eigendom vastgelegd bij authentieke akte, zijn het de bepalingen van de authentieke akte die voorrang hebben, tenzij deze laatste werden opgeheven of aangepast.

Artikel 3. Doel van dit reglement van orde

Het vastleggen van bepalingen voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw en het optimaal leven binnen een gemeenschap.

Artikel 4. Inlichtingen

Daarnaast kan dit reglement ook nuttige inlichtingen bevatten over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering.

Artikel 5. Aanvullingen en/of wijzigingen

Alle wijzigingen en/of aanvullingen van onderhavig reglement van orde moeten opgenomen worden in notulen van de algemene vergaderingen (zie art. 47.1 Reglement mede-eigendom) en vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 6. Gecoördineerde tekst

De syndicus moet éénmaal per jaar bij aanvullingen of wijzigingen een gecoördineerde tekst van het huishoudelijk reglement opmaken, die beschikbaar is op de zetel van de vereniging van mede-eigendom.

Artikel 7. Huurders

De eigenaar/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten en van onderhavig reglement van orde en hun wijzigingen of aanvullingen. Zij zijn aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat

door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Afdeling 2. Inlichtingen en aanbevelingen

Artikel 8. Syndicus

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan de syndicus, aangesteld in de basisakte tot de eerste algemene vergadering.

Artikel 9. Raad van mede-eigendom

Opgeheven.

Artikel 10. Residentie-rekening

De syndicus zal een residentie-rekening open voor rekening en op naam van de vereniging der mede-eigenaars verplichtend te gebruiken voor alle financiële verrichtingen, die betrekking hebben op het beheer van het gebouw en de vereniging der eigenaars.

Artikel 11. Referentienummer

De syndicus kan aan de mede-eigenaars een referentienummer geven dat bij iedere financiële betaling dient vermeld te worden.

Artikel 12. Het geven van opdrachten

1. Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, moet men steeds de syndicus op de hoogte brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

2. Van een persoonlijke ingreep, alleen wegens hoogdringendheid, moet de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld worden.

3. De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel moeten, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

4. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

Artikel 13. Onderhoud van de lift(en)

Zodra de waarborgperiode van de lift(en) is verstreken, moet de syndicus een onderhoudsfirma aanstellen voor het periodieke nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor alle dringende depannages, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

Artikel 14. Technische controle van de lift(en)

Om de veiligheid te waarborgen wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme, die een verslag aan de syndicus aflevert voor passend gevolg.

Artikel 15. Onderhoud van de centrale verwarming

Er wordt een onderhoudscontract voor de eventuele centrale verwarming voorzien.

Artikel 16. Toeleveringsbedrijven. Nutsvoorzieningen.

De syndicus zal aan de raad van mede-eigendom de naam, het adres en het telefoonnummer opgeven van toeleveringsbedrijven

en bedrijven voor nutsvoorzieningen. Ingeval voor radio en TV distributie aanzienlijke kortingen worden toegestaan bij gemeenschappelijke aansluitingen, kan de syndicus in afspraak met de raad van mede-eigendom beslissen gemeenschappelijk aan te sluiten, en de kosten ervan verrekenen bij de gemeenschappelijke kosten in gelijke delen. De bewoners moeten genoeg nemen met deze voorzieningen.

Het plaatsen van om het even welke antenne in of op de gemeenschappelijke delen is verboden.

Artikel 17. Andere defecten of herstellingen

Voor allerhande kleine herstellingen, die niet direct kunnen gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men beroep doen op de syndicus.

Artikel 18. Schoonmaak en dienst huisvuil.

Enkel de syndicus of een aangestelde van de syndicus kunnen opdracht geven aan personeel of aangestelden in dat verband. Alle opmerkingen worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Artikel 19. Verzekeringen

1. Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen.

2. Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

3. Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

Afdeling 3. Reglementen

Artikel 20. Ramen en balkons

1. De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of de balkons reclame, wasgoed, of welke andere voorwerpen ook, aanbrengen.

2. De ramen van het gebouw moeten voorzien worden van gordijnen; die zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

3. Voorgaande bepaling is niet van toepassing op de promotor zolang niet alle panden verkocht zijn.

4. Op de gevels mogen noch koepels, tentjes, reclame of welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap.

5. Elke welkdanige affiche, zowel op de gelijkvloerse als op de andere verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, is verboden. De affiche die de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel

beogen, dienen aangebracht te worden op de ingang deur op het gelijkvloers.

Artikel 21. Verwarming van de kavels

De eigenaar/huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

Artikel 22. Lawaaihinder

Dit reglement van orde bevat verschillende bepalingen in verband met het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken, en het plaatselijk politiereglement in acht te nemen.

De syndicus kan aanbevelingen geven om de rust niet te verstoren.

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, T.V., en andere klankinstallaties in de avonden gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden de klankkasten op minder dan 10 cm van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., is verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (20 uur tot 7 uur).

Artikel 23. Overlast

1. Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

2. De gemeenschap kan ter zake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen in verband met het onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift.

3. Voor de bovenstaande verplichtingen, opgenomen onder artikel 22 en 23, blijven de eigenaars van de privaat kavels altijd verantwoordelijk ten overstaan van de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

Artikel 24. Lichtreclame en publiciteit

Tenzij tegenstrijdige bepalingen in de statuten en het reglement van mede-eigendom wordt geen enkele lichtreclame of publiciteit toegelaten aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.

Artikel 25. Naamplaten en aanplakbrieven

1. De beoefenaars van een vrij beroep zijn gemachtigd een luxe-plaat van ten hoogste 30 x 20 cm op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen. Dit evenwel steeds op grond van voorafgaand akkoord van de syndicus inzake de gelijkvormigheid met andere eventuele platen, en de plaats en aard van de bevestiging.

2. In geval van te koop- of te huurstelling van een kavel,

zullen aanplakbrieven kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel, maar enkel aan de ingangsdeur op het gelijkvloers.

3. De algemene vergadering behoudt zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij aangebracht zullen mogen worden.

4. De algemene vergadering zal de grootte, model en kleur van de naampaten bepalen die zichtbaar zijn vanaf de gemeenschappelijke delen (inkom, lift, overloop)

Artikel 26. Toegang tot de privatieve kavels

1. Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

2. Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

3. Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In een dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

4. Indien het nodig is, dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodladders of -trappen mogelijk te maken, om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

5. Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

Artikel 27. Terrassen

De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.

Artikel 28. Nihil

Artikel 29. Esthetisch uitzicht

1. Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de

buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.

2. Het is verboden reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen te plaatsen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhall.

3. Op van buitenuit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

4. In geval zonnetenten, ventilators e.d. zouden toegelaten worden, zal de algemene vergadering model en kleur bepalen.

5. De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

Artikel 30. Netheid

1. Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden.

2. Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

3. Het houden van maximaal twee huisdieren die geen last berokkenen, is toegestaan enkel bij wijze van «gedoogzaamheid» en kan steeds verboden worden op verantwoorde gronden. Een toelating schept geen rechten voor derden.

Artikel 31. Vuilnis

Voor het gebruik van vuilnisvergaarplaatsen dienen de door de syndicus gegeven aanbevelingen opgevolgd te worden.

Artikel 32. Sanitaire leidingen

1. Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C.'s, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om faecaliën en vuil water af te voeren.

Alle verstoppingen dienen vermeden te worden en de syndicus kan dienaangaande aanbevelingen verstrekken.

2. Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, e.d.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Artikel 33. Veiligheid

1. De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen.

2. Het openen van de voordeur via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag slechts gedaan worden voor de, door de bewoner, gekende of aangemelde personen.

3. De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

4. Het is verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen.

Artikel 34. Garages.

Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

Artikel 35. Elektriciteitsvoorzieningen in de garageboxen/kelder.

De garage-eigenaars of -gebruikers die, in afwijking van artikel 19, § 1 van het reglement van mede-eigendom voor andere doeleinden beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten.

Hierbij dienen zij rekening te houden dat er aan de buitenkant van hun garage een tussenmeter dient geplaatst te worden, waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen.

Artikel 36. Schadevergoedingen bij overtreding.

Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, zal de overtreder, in geval hij geen onmiddellijk gevolg geeft aan een aangetekend schrijven, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars moeten betalen.

Bedoelde schadevergoeding wordt bepaald op vijftig euro - € 50 per overtreding/inbreuk, en per dag dat de overtreding/inbreuk blijft voortduren.

De kosten van vaststelling en eventuele betekening zijn ten laste van de overtreder. Dit schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-eigenaars om met alle rechtsmiddelen, een einde te stellen aan elke overtreding/inbreuk en hogere schadevergoeding te eisen indien er reden is.

De syndicus wordt belast met uitvoering van bovenstaande beschikkingen.