

Gecoördineerde Statuten

der Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie

Havenzicht

te Nieuwpoort, Franslaan 3

[goedgekeurd tijdens de algemene vergadering van 26 februari 2011]

Aanpassing van de statuten conform 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 (B.S., 28 juni 2010, p. 39717).

De coördinatie gebeurt conform art. 577-14 §2 B.W. via onderhandse akte daar aan de originele basisakte inhoudelijk geen wijzigingen worden aangebracht.

Vereniging van mede-eigenaars residentie Havenzicht

Franslaan 3 – Nieuwpoort

Ondernemingsnummer: 0826.039.726

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE HAVENZICHT
TE NIEUWPOORT, FRANSLAAN 3**

Ondernemingsnummer : 0826.039.726

BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

(niet-officiële, ongewijzigde overname originele basisakte)

HET JAAR NEGENTIENHONDERD ZES EN TACHTIG

Op

Voor Ons, Meester Roger VERHUE, doctor in de rechten, notaris met standplaats te Koksijde (Centrum Oostduinkerke).

ZIJN VERSCHENEN :

A. De Naamloze Vennootschap "DE COENE CONSTRUCT", voorheen genaamd "KORTRIJKSE PROJECTONTWIKKELINGS- EN BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ", afgekort "KORPROBEL", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te (8500) Kortrijk, Weggevoerdenlaan nummer 5.

Opgericht onder de benaming "KORPROBEL" bij akte verleden voor notaris Paul Albert MAERTENS te Kortrijk in date van vijftien december negentienhonderd zesenzeventig, en waarvan de statuten werden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negenentwintig december negentienhonderd zesenzeventig onder nummer 4498-13, waarvan het kapitaal werd verhoogd en de statuten werden gewijzigd blijkens proces-verbaal der buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, opgemaakt door notaris Paul Albert MAERTENS te Kortrijk in date van tien mei negentienhonderd tweeëntachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig mei daarna onder nummer 1082-23, en waarvan de statuten nog werden gewijzigd op dertien december negentienhonderd tweeëntachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig december daarna onder nummer 2499-7, en zeven november negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftwintig november daarna onder nummer 2834-24, op eenentwintig mei negentienhonderd vierentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien juni daarna onder nummer 1982-3, en voor de laatste maal blijkens proces-verbaal der buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders (houdende onder meer wijziging benaming in huidige maatschappelijke benaming en doel, verlenging duur en kapitaalsverhoging), opgemaakt door notaris Paul Albert MAERTENS te Kortrijk in date van zestien september negentienhonderd vijftentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Ingeschreven in het Handelsregister te Kortrijk onder nummer 92.461.

B. T.W.nummer

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Jacques Willy LAVERGE, bestuurder van vennootschappen, wonende en gehuisvest te (8500) Kortrijk, Ruitersweg nummer 5.

Handelend in zijn hoedanigheid van afgevaardigd-bestuurder van deze vennootschap, overeenkomstig de artikels twaalf en volgende der boven-vernoemde statuten.

Tot deze hoedanigheid benoemd blijkens proces-verbaal der algemene vergadering der aandeelhouders dezer vennootschap in datum van éénentwintig mei negentienhonderd tweeëntwintig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juni daarna onder nummer 1220-25.

Hierna genoemd "KORPROBEL" of "KOMPARANT ENERZIJDS".

B. De Naamloze Vennootschap "KUST BOUWBEDRIJF N.V." met maatschappelijk zetel te (8500) Kortrijk, Weggevoerdenlaan nummer 5.

Opggericht bij akte verleden voor notaris Albert DEBUCQUOY te Wevelgem in datum van eenendertig mei negentienhonderd vierenzeventig, waarvan de statuten werden gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig juni negentienhonderd vierenzeventig onder nummer 2416-17, en waarvan de maatschappelijke zetel werd overgebracht naar (8500) Kortrijk, Weggevoerdenlaan nummer 5, bij beslissing van de Raad van Bestuur, gehouden in datum van zevenentwintig maart negentienhonderd éénentwintig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig mei daarna, onder nummer 1039-3, en waarvan de statuten laatst werden gewijzigd blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Paul-Albert MAERTENS te Kortrijk in date van tien juni negentienhonderd vijfentwintig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf juli daarna onder nummer 850705-108.

Ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 99.545.

B.T.W.-nummer 414.438.438.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Jacques Willy LAVERGE, bestuurder van vennootschappen, wonende en gehuisvest te (8500) Kortrijk, Ruitersweg nummer 5.

Handelend in zijn hoedanigheid van afgevaardigd-bestuurder dezer vennootschap overeenkomstig artikel elf en volgende der laatst gewijzigde statuten, zoals hierboven aangehaald.

Tot deze hoedanigheid benoemd bij beslissing van de Raad van Bestuur der vennootschap, gehouden in date van zes mei negentienhonderd éénentwintig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf juni daarna onder nummer 1147-4.

Hierna genoemd "KOMPARANT ANDERZIJDS".

Welke komparanten, vertegenwoordigd als voorzeggd, Ons, Notaris, verzocht hebben akte te verlenen van navolgende uiteenzetting en overeenkomst rechtstreeks tussen hen afgesloten, te weten :

I. Dat de komparant enerzijds eigenaar is van hierna beschreven onroerend goed, te weten :

STAD NIEUWPOORT.

Tweede Afdeling.

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de hoek van de Franslaan en de Nieuwe Laan, thans bekend ten kadaster Sectie D nummers 234/2 en 234/K, met een totale oppervlakte van ZEVENHONDERD EENENZEVENTIG VIERKANTE METER ACHTENTWINTIG VIERKANTE DECIMETER (771m² 28dm²).

Palende of gepaald hebbende aan : noord : André VANNIEUWENHUYSE te Kortemark en Guido VANNIEUWENHUYSE-BODDEZ te Kortemark; oost: de Nieuwe Laan; zuid : de Franslaan; en west : André Léon SPILLIAERT-JAMEE en consoorten te Veurne en André Jan SPILLIAERT-JAMEE te Nieuwpoort.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven perceel grond behoorde oorspronkelijk toe aan de Naamloze Vennootschap HERDEBO te Middelkerke (Centrum Westende) om deze te hebben aangekocht jegens 1) Mevrouw Andrée Madeleine Mariette Benjamin CROMBEZ, eigenares, weduwe Louis de BOSQUE, te Brussel, 2) Mevrouw Anne Henriette Alice Marie CROMBEZ, eigenares, echtgenote van de Heer Michel FERON, te Sint-Pieters-Woluwe, 3) de Heer Henri Albert Joseph Marie Ghislain Louis Graaf de ROMREE de VICHENET, gevolmachtigd ere-minister, te Vichenet - sous - Bossière, 4) Mevrouw Marie Marguerite de ROMREE de VICHENET, zonder beroep, te Brussel, en 5) Mevrouw Monique Ghislaine Madeleine Marie Gabrielle de ROMREE de VICHENET, zonder beroep, te Parijs-Vijftiende, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in datum van achttien november negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijf januari negentienhonderd achtenzeventig, boek 6125 nummer 22, welke akte werd gevolgd door een akte bekrachtiging verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE op éénentwintig december negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zesentwintig januari negentienhonderd achtenzeventig boek 6172 nummer 6.

Op verzoek van de Naamloze Vennootschap HERDEBO werd deze blok grond verdeeld in drie loten (A, B en C), blijkens akte verleden voor ondergetekend notaris Roger VERHUE in date van acht augustus negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op éénendertig augustus daarna boek 6858 nummer 22.

Het lot B, groot tweehonderd drieënvijftig vierkante meter zevenenvijftig vierkante decimeter (253m² 57dm²) werd aangekocht deels door de Heer Bernard Marcel Paul Achiel BOSSUYT, bestuurder van vennootschappen, te Gent, en deels door de Naamloze Vennootschap KORPROBEL, komparant enerzijds, elk voor de onverdeelde helft, in openbare verkoping, gehouden lastens de Naamloze Vennootschap HERDEBO voornoemd, gevolgd door kommandsverklaring, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van negentwintig oktober negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twintig januari negentienhonderd vierentachtig, boek 6913 nummer 1.

Het lot A, groot tweehonderd vierkante meter negenezestig vierkante decimeter (200m² 69dm²) en het lot C, groot driehonderd

zeventien vierkante meter twee vierkante decimeter (317m2 02dm2), werden aangekocht deels door de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "IMMO WESTLAND" te Nieuwpoort en deels door de Naamloze Vennootschap KORPROBEL, komparant enerzijds, elk voor de onverdeelde helft, in openbare verkoping, gehouden lastens de Naamloze Vennootschap HERDEBO voornoemd, krachtens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van negenentwintig november negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twintig januari negentienhonderd vierentachtig, boek 6913 nummer 1.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in datum van acht maart negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twee april daarna boek 7053 nummer 5, heeft enerzijds de Heer Bernard BOSSUYT voornoemd afstand gedaan van zijn onverdeelde rechten en gerechtigheden in het lot B en heeft anderzijds de Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid IMMO WESTLAND voornoemd afstand gedaan van hare onverdeelde rechten en gerechtigheden in de loten A en C van voorschreven blok bouwgrond, en dittelkens aan de Naamloze Vennootschap KORPROBEL, komparant enerzijds, zodanig dat op heden de komparant enerzijds enige eigenaar is geworden van het ganse voorschreven perceel bouwgrond.

Voorschreven perceel grond behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Louis Benjamin CROMBEZ, te Taintignies, aldaar abintestaat overleden op drieëntwintig januari negentienhonderd éénenveertig, nalatende voor enige wettige erfgenamen zijner nalatenschap, zijn drie kinderen, te weten : 1) Mevrouw Marie-Madeleine CROMBEZ, weduwe Charles de ROMREE de VICHENET te Brussel, 2) Mevrouw Andrée Madeleine Mariette Benjamin CROMBEZ, voornoemd, weduwe Louis de BOSQUE, te Brussel, en 3) de Heer Henri Benjamin CROMBEZ te Brussel, ieder ten belope van één/derde onverdeeld in volle eigendom.

De Heer Henri Benjamin CROMBEZ, gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen, echtgescheiden, is abintestaat overleden te Brussel op zevenentwintig januari negentienhonderd zestig, nalatende voor enige en wettige erfgenamen zijner nalatenschap, zijn dochter Mevrouw Anne Henriette Alice Marie CROMBEZ, echtgenote van de Heer Michel FERON, te Sint-Pieters- Woluwe.

Mevrouw Marie-Madeleine CROMBEZ is abintestaat overleden te Brussel op één augustus negentienhonderd vijfenzeventig, nalatende voor enige en wettige erfgenamen harer nalatenschap, hare drie kinderen, te weten : 1) De Heer Henri Albert Joseph Marie Ghislain Louis de ROMREE de VICHENET, te Vichenet-sous-Bossière, 2) Mevrouw Marie Marguerite de ROMREE de VICHENET, te Brussel, en 3) Mevrouw Monique Ghislaine Madeleine Marie Gabrielle de ROMREE de VICHENET, te Parijs-Vijftiende, allen voornoemd, ieder ten belope van één/derde onverdeeld in volle eigendom.

II. Verzaking aan het recht van natrekking - Toelating tot Bouwen.

De komparant anderzijds, de Naamloze Vennootschap KUST BOUWBEDRIJF, is voornemens op deze grond een flatgebouw op te richten.

Dientengevolge heeft de komparant enerzijds, de Naamloze Vennootschap KORPROBEL, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Roger VERHUE in date van acht maart negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twee april daarna boek 7053 nummer 4, verklaard :

a) zuiver en eenvoudig te verzaken, in voordeel van de komparant anderzijds, de Naamloze Vennootschap KUST BOUWBEDRIJF, aan het recht van natrekking welke hij bezit krachtens de artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op de goederen en bouwwerken in het algemeen welke de komparant anderzijds op voorschreven blok grond zal uitvoeren en oprichten, zodat de komparant anderzijds volle eigenaar wordt van de door hem of zijn aangestelde op te richten constructies.

b) de toelating te geven aan de komparant anderzijds, om op gezegd blok grond een onroerend kompleks op te richten dat zal genoemd worden "RESIDENTIE HAVENZICHT".

Blijkens zelfde akte heeft de komparant anderzijds, de Naamloze Vennootschap KUST BOUWBEDRIJF, deze afstand aan het recht van natrekking en deze toelating tot bouwen te zijnen voordele aanvaard.

III. Op voorschreven perceel grond, groot ZEVENHONDERD EEN EN ZEVENTIG VIERKANTE METER ACHTENTWINTIG VIERKANTE DECIMETER (771m2 28dm2) zal de komparant anderzijds een flatgebouw oprichten of laten oprichten, waarvan de privatieven (appartementen en bergingen) het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaatief recht.

De delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit flatgebouw zal genoemd worden "RESIDENTIE HAVENZICHT".

IV. De komparanten enerzijds en anderzijds verklaren en erkennen dat de ondergetekende notaris hun aandacht heeft gevestigd op de beschikkingen van de wet van negentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, gewijzigd door de wet van tweeëntwintig december negentienhonderd zeventig, evenals op de koninklijke besluiten ter uitvoering ervan, en dat zij al de nodige toelatingen hebben bekomen, en ontslaan de ondergetekende notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, zowel morele, professionele als financiële.

V. En terstond heeft de komparant anderzijds, de Naamloze Vennootschap KUST BOUWBEDRIJF, de hierna vermelde bescheiden overhandigd om aan deze akte te worden gehecht, te weten :

- het opmetingsplan, opgemaakt door de Heer Filipp TOUSSEYN, beëdigd landmeter-schatter van onroerend goed te (8202) Varsenare, Kapelrie 29, in date van negentien september negentienhonderd vijfentachtig.

- de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort in zitting van negen september negentienhonderd vijfentachtig.

- alsmede de goedgekeurde plannen van het flatgebouw, voorwerp van onderhavige akte, hierna omschreven onder artikel zeven van het onroerend statuut, plannen die werden goedgekeurd op zelfde datum.

VI. De komparant anderzijds, de Naamloze Vennootschap KUST BOUWBEDRIJF, is voornemens de privatieven te verkopen, hetzij voor de aanvang der bouwwerken op plan, hetzij in de loop van de bouwwerken, hetzij na de beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief volledig afgewerkt.

VII. Omwille van de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering zal alleen de komparant anderzijds, de Naamloze Vennootschap KUST BOUWBEDRIJF, al de privatieve en gemene delen bouwen of laten bouwen door personen door hem aan te duiden.

De werken zullen worden uitgevoerd ofwel voor rekening van de komparant anderzijds, ofwel voor rekening van de andere verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond of van een in aanbouw zijnd privaatief of van een te bouwen privaatief.

Ieder der kopers zal hem te dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven.

VIII. Voor zoveel als nodig zal elke koper in zijn hoedanigheid van medeëigenaar van de grond, moeten afstand doen van het recht van natrekking dat in zijn voordeel zou kunnen bestaan, voor zover zijn recht betrekking heeft op de privatieve delen van het gebouw, met uitzondering evenwel van -de privatieve delen waarvan hij zich de eigendom voorbehoudt ten titel van natrekking,

IX. Na deze uiteenzetting vraagt de komparant anderzijds, de Naamloze Vennootschap KUST BOUWBEDRIJF, ons akte :

1) van zijn wil van nu reeds het flatgebouw te stellen onder het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht overeenkomstig artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig).

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het flatgebouw "RESIDENTIE HAVENZICHT" zal gesplitst zijn in :

- enerzijds privatieven waarop de eigenaar van een privaatief een uitsluitend recht van eigendom zal uitoefenen

- en anderzijds gemene delen of zaken die uitsluitend zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven gezamenlijk, elk voor een fractie hierna bepaald.

De komparant enerzijds, de Naamloze Vennootschap KORPROBEL, verplicht er zich bij deze toe telkens te zullen tussenkomen bij de ondertekening van de authentieke akte verkoop van een privaatief in voormelde residentie, zonder enige verantwoordelijkheid voor wat de bouwwerken betreft.

2) van het hierna volgend reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt. Dit

reglement geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als diegene die het later zullen worden en voor al hun opvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendom of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn de verplichtingen inhouden al de voorschriften ter zake stipt te eerbiedigen en na te leven.

X. Dit uiteengezet zijnde, heeft de komparant anderzijds ons verklaard volgende stukken te hebben opgesteld :

ONROEREND STATUUT - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

HOOFDSTUK I : ONROEREND STATUUT.

SECTIE EEN : BEPALING - DRAAGWIJDTE.

ARTIKEL ÉÉN.

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel vijfhonderd zevenenzeventig/bis van het Burgerlijk Wetboek (wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) heeft de komparant anderzijds het onroerend statuut bepaald, dat alles regelt betreffende de verdeling van de eigendom, het beheer, de bewaring ervan, de bestemming en eventueel de heropbouw van het onroerend goed.

De beschikkingen en de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voorkomen zullen gelden, als werkelijk statuut, voor alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, huidige of toekomstige. Zij zijn dientengevolge onveranderlijk bij gebreke aan unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, en de wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar tegenover derden door hun overschrijving op het hypotheekkantoor,

ARTIKEL TWEE.

Er is daarenboven gevestigd om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden ten even welke titel, een reglement van inwendige orde, betreffende het genot, het onderhoud van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement is geen zakelijk recht maar onderhevig aan wijzigingen onder de voorwaarden erin bedongen. Deze wijzigingen zijn niet meer onderworpen aan overschrijving, maar moeten opgelegd worden door de afstanddoeners van eigendomsrecht of genot op een deel van de goederen.

ARTIKEL DRIE.

Het onroerend statuut van het gebouw en het reglement van inwendige orde vormen samen het "REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM".

SECTIE TWEE : BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL VIER : Oppervlakte en aanpalers van de eigendom.

Zoals reeds gemeld zal het appartementsgebouw "RESIDENTIE HAVENZICHT" worden opgericht op een perceel grond gelegen te Nieuwpoort aan de hoek van de Franslaan en de Nieuwe Laan, bekend ten kadaster Sectie D nummers 234/2 en 234/K, met een totale

oppervlakte van ZEVENHONDERD EENENZEVENTIG VIERKANTE METER ACHTENTWINTIG VIERKANTE DECIMETER (771m² 28dm²) volgens titel en van ZEVENHONDERD DRIEENTACHTIG VIERKANTE METER (783m²) volgens gedane meting, waarvan akte hierna.

Palende of bepaald hebbende aan : noord : André VANNIEUWENHUYSE te Kortemark en Guido VANNIEUWENHUYSE-BODDEZ te Kortemark; oost : de Nieuwe Laan; zuid : de Franslaan; en west : André Léon SPILLIAERT-JAMEE en consoorten te Veurne en André Jan SPILLIAERT-JAMEE te Nieuwpoort.

Zoals voorschreven perceel staat afgebeeld op het opmetingsplan opgemaakt door de Heer Filipp TOUSSEYN te Varsenare in date van negentien september negentienhonderd vijfentachtig.

De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd en het verschil in min of meer, al overtrof het ook meer dan één/twintigste, verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de maten opgegeven op de plannen, zal ten voordele of ten nadele zijn van de mede-eigenaars, zonder tussenkomst van de komparant anderzijds, noch verhaal tegen hem.

ARTIKEL VIJF : Samenstelling van het gebouw.

Volgens de aangehechte plannen bestaat de RESIDENTIE HAVENZICHT uit :

- de kelderverdieping
- het gelijkvloers
- vier verdiepingen
- de dakverdieping of technische verdieping

A. De KELDERVERDIEPING.

- vijfendertig kelders, genummerd van 1 tot en met 35
- de dubbele garage met nummer 13-14
- vijf enkele garages met nummers 15 tot en met 19
- drie parkings met nummers 10, 11 en 12.

B. Het GELIJKSVLOERS.

- vijf autoboxen nummers 1, 2, 4, 5 en 6
- één garage nummer 3
- drie parkings nummers 7, 8 en 9
- drie studio's Type L, Type M en Type O
- één appartement Type N met twee slaapkamers

C. De EERSTE tot en met de VIERDE VERDIEPING.

- twee studio's Type B en G
- één appartement Type E met één slaapkamer en een slaaphoek
- vier appartementen Types A, C, F en H met twee slaapkamers
- één appartement Type D met drie slaapkamers

D. De TECHNISCHE VERDIEPING.

- één appartement Type I met drie slaapkamers
- een appartement Type J met één slaapkamer
- één appartement Type K met drie slaapkamers

NADERE BESCHRIJVING DER DELEN VAN HET GEBOUW.

A. In de KELDERVERDIEPING.

De privatieve delen zijn :

- vijfendertig (35) kelders : deze kelders zijn genummerd van één (1) tot en met vijfendertig (35).

de nummering en de exacte ligging dezer kelders is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het kelderplan.

de eigendom van een kelder bestaat uit : het eigenlijk lokaal met zijn toegangsdeur en nummer.

- de dubbele garage met nummer dertien-veertien (13-14).

de nummering en de ligging dezer garage is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het kelderplan.

de eigendom van deze garage omvat : de eigenlijke dubbele garage-ruimte met zijn kantelpoort en eventueel mechanisme.

- vijf (5) enkele garages: deze garages zijn genummerd van vijftien (15) tot en met negentien (19).

de nummering en de exacte ligging dezer garages is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het kelderplan.

de eigendom van een garage bestaat uit: de eigenlijke garage-ruimte met zijn kantelpoort en eventueel mechanisme.

- drie (3) parkings : deze parkings dragen de nummers tien (10), elf (11) en twaalf (12).

de nummering en de exacte ligging dezer parkings is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het kelderplan.

de eigendom van een parking bestaat uit : de eigenlijke parkeerruimte met zijn afbakeningslijn en zijn nummer.

De gemene, delen zijn :

drie liften met liftkoker en liftput, de trap leidende naar het gelijkvloers met trapkoker en traphall, de gangen tussen de privatieve bergingen, het sas leidende naar de traphall, het lokaal voor de fietsenberging, het technisch lokaal, de machinekamer voor de lift, het lokaal voor de hoogspanningskabine, de manoeuvreerruimte voor de garages en parking en de gemeenschappelijke uitrit leidende naar het gelijkvloers.

de exacte ligging dezer gemene delen staat insgelijks duidelijk afgebeeld en aangeduid op het kelderplan.

B. Op het GELIJKSVLOERS.

De privatieve delen zijn :

- vijf (5) autoboxen : deze autoboxen dragen de nummers één (1), twee (2), vier (4), vijf (5) en zes (6).

de nummering en de exacte ligging dezer autoboxen staat duidelijk afgebeeld en aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

de eigendom van een autobox omvat : de eigenlijke ommuurde garageruimte zonder kantelpoort.

- één garage met nummer drie (3).

de nummering en de ligging dezer garage is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

de eigendom van deze garage omvat : de eigenlijke garageruimte met zijn kantelpoort en eventueel mechanisme.

- drie (3) parkings : deze parkings dragen de nummers zeven (7), acht (8) en negen (9).

de nummering en de exacte ligging dezer parkings is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

de eigendom van een parking bestaat uit : de eigenlijke parkeerruimte met zijn afbakeningslijn en zijn nummer.

- de STUDIO Type L met nummer L, uitgevende op de Franslaan, palende noord aan de traphall, oost aan de studio Type M nummer M, west aan de gemeenschappelijke inrit leidende naar het parkeernivo gelijkvloers, en die als volgt kan beschreven worden:

de inkomdeur die de studio verbindt met de traphall, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, de badkamer met douche, lavabo en toilet op aera, de kitchinette op aera, en de living uitgevende op de Franslaan.

- de STUDIO Type M met nummer M, uitgevende op de Franslaan, palende noord aan de traphall, noord en oost aan de gemeenschappelijke gang tussen de traphallen, oost aan het lokaal voor de vuilniszakken, west aan de studio Type L nummer L, en die als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die de studio verbindt met gemeenschappelijke gang, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, de badkamer met douche, lavabo en toilet op aera, de kitchinette op aera, en de living uitgevende op de Franslaan.

- de STUDIO Type O met nummer O, uitgevende op de Nieuwe Laan, palende noord aan de traphall en aan het bergingslokaal voor fietsen en surfplanken, zuid aan het appartement Type N nummer N, en west aan de traphall en de gemeenschappelijke gang tussen, de traphallen. en die als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die de studio verbindt met de gemeenschappelijk gang, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, de badkamer met douche, lavabo en toilet op aera, de kitchinette op aera, en de living uitgevende op de Nieuwe Laan.

- het APPARTEMENT Type N met nummer N, vormende de zuid-oosthoek van de Residentie, uitgevende op de Nieuwe Laan, palende noord aan de studio Type O nummer O, west aan de traphall en de gemeenschappelijke gang tussen de traphallen, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de gemeenschappelijke gang, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, de badkamer met douche, lavabo en toilet op aera, de kitchinette op aera, de ruime living uitgevende op de Nieuwe Laan, en twee slaapkamers waarvan één uitgevende op de Nieuwe Laan.

De gemene delen zijn:

de gemeenschappelijke inkom van het gebouw met luifel, inkomdeur en inkomhall, drie trappen met overloop, trapkoker en traphall, drie liften met liftkoker, het lokaal voor de berging van de vuilniszakken, het lokaal voor de berging van het onderhoudsmateriaal, het lokaal dienend als bergplaats van fietsen en surfplanken, het sas, de gemeenschappelijke gangen tussen de drie traphallen, de manoeuvreerruimte voor de autoboxen, de garage en de parkings, de gemeenschappelijke inrit leidende naar het parkeernivo gelijkvloers en de gemeenschappelijke inrit leidende naar het parkeernivo kelderverdieping.

de ligging dezer gemene delen staat duidelijk afgebeeld en aangeduid op het plan van het gelijkvloers.

C. Op de EERSTE tot en met de VIERDE VERDIEPING.

De privatieve delen zijn :

- het APPARTEMENT Type A, vormende de zuid-westhoek van de residentie, uitgevende op de Franslaan, palende noord aan de manoeuvreerruimte, oost aan de studio Type B, aan de traphall en trapkoker en aan het appartement Type C, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met plaats; voor vestiairekast, het toilet, de badkamer met ligbad en dubbele lavabo, de ingerichte keuken, de living met terras uitgevende op de Franslaan, en achteraan twee slaapkamers uitgevende op de manoeuvreerruimte.

- de STUDIO Type B, uitgevende op de Franslaan, palende noord aan de traphall, oost aan het appartement Type C, west aan het appartement Type A, en die als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die de studio verbindt met de traphall, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, de badkamer met stortbad, lavabo en toilet, de kitchinette en de living met terras uitgevende op de Franslaan.

- het APPARTEMENT Type C, uitgevende op de Franslaan, palende noord aan de manoeuvreerruimte, oost aan het appartement type F, aan het appartement Type E, aan de gemeenschappelijke aera en aan het appartement type D, west aan de studio Type B, aan de traphall en aan het appartement Type A, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, het toilet, de badkamer met ligbad en dubbele lavabo, de ingerichte keuken, de living met terras uitgevende op de Franslaan, en achteraan twee slaapkamers uitgevende op de manoeuvreerruimte.

- het APPARTEMENT Type D, vormende de zuid-oosthoek van de residentie, uitgevende op de Nieuwe Laan, palende noord aan de traphall en het appartement Type E, west aan het appartement Type C, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, de nachthall met berging, het toilet, de badkamer met ligbad en dubbele lavabo, de ingerichte keuken, de living met terrassen uitgevende op de Franslaan en Nieuwe Laan, en drie slaapkamers waarvan twee uitgevende op de Franslaan.

- het APPARTEMENT Type E, uitgevende op de Nieuwe Laan, palende noord aan het appartement Type F, zuid aan het appartement Type D, aan de traphall en trapkoker, en aan de gemeenschappelijke aera, west aan het appartement Type C, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, het toilet, de badkamer met ligbad en dubbele lavabo, de ingerichte keuken, de living met terras uitgevende op de Nieuwe Laan, de bergingsruimte, en een slaapkamer uitgevende op de gemeenschappelijke aera.

- het APPARTEMENT Type F. uitgevende op de Nieuwe Laan, palende noord aan het appartement Type H, aan de traphall en aan de studio Type G, zuid aan het appartement Type E, west aan het appartement

Type C en aan de manoeuvreerruimte, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de traphall, de gang met plaats voor vestiairekast, het toilet, de badkamer met ligbad en dubbele lavabo, de ingerichte keuken, de living met terras uitgevende op de Nieuwe Laan, en achteraan twee slaapkamers uitgevende op de manoeuvreerruimte.

- de STUDIO Type G, uitgevende op de Nieuwe Laan, palende noord aan het appartement Type H, zuid aan het appartement Type F, west aan de traphall, en die als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die de studio verbindt met de traphall, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, de badkamer met stortbad, lavabo en toilet, de kitchinette, en de living met terras uitgevende op de Nieuwe Laan.

- het APPARTEMENT Type H, vormende de noord-oosthoek van de residentie, uitgevende op de Nieuwe Laan, palende zuid aan de studio Type G, aan de traphall en trapkoker, en aan het appartement Type F, west aan de manoeuvreerruimte, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de traphall, de gang met plaats voor vestiairekast, het toilet, de badkamer met ligbad en dubbele lavabo, de ingerichte keuken, de living met terras uitgevende op de Nieuwe Laan, en achteraan twee slaapkamers uitgevende op de manoeuvreerruimte.

De nummering en de ligging dezer appartementen en studio's is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het plan der verdiepingen 1-2-3 en 4.

De gemene delen zijn :

drie trappen met trapkoker en traphall, drie liften met liftkoker, en de gemeenschappelijke aera (met uitzondering van de ramen uitgevende in de privatieven) en de verluchtungskokers.

De ligging dezer gemene delen is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het plan der verdiepingen 1-2-3 en 4.

D. Op de DAKVERDIEPING of TECHNISCHE VERDIEPING.

De privatieve delen zijn :

- het APPARTEMENT Type I, uitgevende op de Franslaan, palende noord aan de manoeuvreerruimte, oost aan het appartement Type K, aan de gemeenschappelijke aera en aan de trapkoker en traphall, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, het toilet, de ruime living met zit- en eethoek, de ruime ingerichte keuken, de badkamer met ligbad, dubbele lavabo en toilet, de nachthall, en drie slaapkamers waarvan één met lavabo.

- het APPARTEMENT Type J, uitgevende op de Nieuwe Laan, palende noord aan het appartement Type K, west aan de traphall en het appartement Type K, en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de traphall, de badkamer met zitbad, lavabo en toilet, de kitchinette, de ruime living met zit- en eethoek en één slaapkamer.

- het APPARTEMENT Type K, uitgevende op de Nieuwe Laan, palende zuid aan het appartement Type J, aan de traphall en aan de gemeenschappelijke aera, west aan het appartement Type I en aan de manoeuvreerruimte en dat als volgt kan beschreven worden :

de inkomdeur die het appartement verbindt met de traphall, de inkomhall met plaats voor vestiairekast, het toilet, de ruime living met zit- en eethoek de ingerichte keuken, de badkamer met ligbad, dubbele lavabo en toilet, drie slaapkamers waarvan één met lavabo, en de nachthall leidende naar de slaapkamers en de badkamer.

De nummering en de ligging van deze appartementen is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het plan der dakverdieping.

De gemene delen zijn :

de trap leidende naar de dakverdieping met trapkoker en traphall, de lift met liftkoker, de liftmachinekamers, twee sassen leidende naar de nooddeur, de nooddeuren, de gemeenschappelijke aera (met uitzondering van de ramen uitgevende op de privatieven) en verluchtungskokers, en de gedeelten van het dak vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw op de dakverdieping} zowel van de voorkant als aan de achterkant van het gebouw, en tenslotte de terrasafscheidingsen.

de exacte ligging dezer gemene delen is duidelijk afgebeeld en aangeduid op het plan der dakverdieping.

LET WEL !

Deze privatieven van de dakverdieping bekomen het uitsluitend genot, ten titel van erfdiensbaerheid en van zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw op de dakverdieping ten opzichte van de hoofdgevel aan de Franslaan en Nieuwe Laan en van de achtergevel der residentie, in zoverre deze dakingen zullen ingericht worden als terras.

Ieder privaatief van deze dakverdieping bekommt dit genot van het gedeelte van het dak gelegen voor zijn privaatief uitgevende op de voorgevel van de residentie, en van het gedeelte van het dak gelegen achter zijn privaatief uitgevende op de achtergevel van de residentie.

Het statuut ervan zal hierna nader bepaald worden.

ARTIKEL ZES : Nummering.

De privaatieve delen zijn genummerd als volgt :

A. In de KELDERVERDIEPING.

- de kelders dragen de nummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 en 35.

- de dubbele garage draagt het nummer G13-14

- de enkele garages dragen de nummers G15 ,G16, G17 ,G18 en G19.

- de parkings dragen de nummers P10,P11 en P12.

B. Op het GELIJKSVLOERS.

- de autoboxen dragen de nummers B1,B2,B4,B5 en B6.

- de garage draagt het nummer G3

- de parkings dragen de nummers P7,P8 en P9.

- de studio's dragen de nummers L, M en O.

- het appartement draagt het nummer N
- C. Op de EERSTE tot en met de VIERDE VERDIEPING.

Voor al deze verdiepingen geeft de letter het type van het privaatief weer, en het cijfer duidt de verdieping aan.

Voorbeelden.

appartement C-1 = appartement Type C op de eerste verdieping
studio G-2 = studio Type G op tweede verdieping
appartement F-3 = appartement Type F op derde verdieping
studio B-4 = studio Type B op vierde verdieping.

D. Op de DAKVERDIEPING of TECHNISCHE VERDIEPING.

- het appartement: Type I draagt het nummer TV-I
- het appartement Type J draagt het nummer TV-J
- het appartement Type K draagt het nummer TV-K

ARTIKEL ZEVEN : Plannen.

De privaatieve en de gemene delen van huidige residentie zijn aangeduid en getekend op plannen opgemaakt door de Heer A. GODDEERIS, architect te (8510) Marke, Pottelbergstraat nummer 126, op veertien januari negentienhonderd vijfentachtig, en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op negen september negentienhonderd vijfentachtig.

Deze plannen die aan onderhavige basisakte zullen gehecht blijven, zijn de volgende :

- plan nummer 1A : inplantings- en situatieplan
- plan nummer 2B : kelderplan
- plan nummer 3C : gelijkvloers
- plan nummer 4D : verdiepingen 1-2-3 en 4
- plan nummer 5A : dakverdieping
- plan nummer 6 : dakverdieping (dakplan)
- plan nummer 7B : doorsneden A-B en C-D a-a
- plan nummer 8A : doorsneden E-F en G-H
- plan nummer 9A : gevels 1 en 2
- plan nummer 10 : gevels 3-4-5-6-7
- plan nummer 11 : rioleringsplan.
- plan nummer 15 : inrit naar parkeernivo -1 Snede I-J.

Gemelde plannen zullen één geheel vormen met huidige akte en alles dient uitgelegd en gelezen te worden het één in functie van het ander.

Een verschil van vijf ten honderd (5%) tussen de maten voorkomende op de plannen en deze ter plaatse afgenomen zal moeten geduld worden door de partijen.

Vervolgens heeft de komparant anderzijds aan Ons, Notaris, overhandigd :

- de hierboven beschreven uitvoeringsplannen;
- het bijzonder lastenkohier betrekkelijk de privaatieve gedeelten.

Deze plannen en bijzonder lastenkohier, getekend "ne varietur" door de komparant anderzijds en Ons, Notaris, zullen bij onderhavige akte ter bewaring gevoegd blijven.

SECTIE DRIE : BIJZONDERHEDEN - VOORBEHOUD - ERFDIENSTBAARHEDEN,
ARTIKEL ACHT:

- 1) Het is de komparant anderzijds steeds toegelaten :
 - a) de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
 - b) twee of meer privatieven op hetzelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkele eigendom te verenigen.
 - c) één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau.
 - d) een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangende van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdende met de wijziging in oppervlakte.

Zoals gezegd zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden in geval bij toepassing van artikel acht, een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

e) na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plaats of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2) Ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen aan de gemene delen, zullen de plans moeten gewijzigd en goedgekeurd worden door de algemene vergadering die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van artikel vijftien hierna.

3) De komparant anderzijds heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van water, gas en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst, of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de komparant anderzijds in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van hem die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Alle bouwwerken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen van de bouwkunst.

4) Alleen de komparant anderzijds heeft het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieven

5) Alleen de komparant anderzijds of diens rechtsopvolgers hebben het recht op de prijs wegens mandelig maken van de muren of zijgevels.

Alleen de komparant enerzijds of diens rechtsopvolgers hebben recht op de prijs van verkoop of onteigening van de grond waarop

de huidige RESIDENTIE HAVENZICHT wordt opgericht, zo het geval zich voordoet.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de komparant anderzijds alleen verantwoordelijk zou zijn of alleen dient tussen te komen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels of aanleg van stroken grond.

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid of van de stroken grond, en door het enkel feit van de aankoop in deze residentie geeft elke koper automatisch volmacht aan de komparant anderzijds om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend belang en voor de rekening van de komparant anderzijds bij de juridische bewerkingen vermeld sub 5) tweede alinea hiervoor, zodat de komparant anderzijds alle stukken en akten zal mogen tekenen, en alles zal kunnen doen wat nodig nuttig of noodzakelijk is om zijn taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld

6) De komparant anderzijds heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, dewelke individueel kan zijn, en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven.

Hetzelfde geldt voor de eventuele installatie van warmwaterbedeling.

Hij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen enzovoort door de privatieven te komen.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort dit bij de privatieve delen.

Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de mede-eigenaars geen toegang tot de stookplaats. Alleen de zaakvoerder of zijn afgevaardigde en diegenen die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling, alsook de komparant anderzijds hebben toegang tot deze stookplaats.

Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel, zal de ganse installatie behoren tot de gemene delen en dit tot aan de vertakking naar het privaatief, behoudens hetgene hierna wordt bepaald.

Van dit punt af tot aan het bereiken van de kolom voor terugloop, is de installatie privaatief, zoals radiatoren, kranen, warmtemeter, kamerthermostaat enzovoort.

Alhoewel de tellers privaatief zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers toebehorende aan de Regie.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

Ingeval de verwarming geschiedt bij middel van elektrische stroom, zullen de navermelde bepalingen van toepassing zijn :

Paragraaf één : de komparant anderzijds machtigt de Naamloze Vennootschap "Gaselwest" of naar rechtsopvolgers, voor gans de duur van de bevoorrading in elektrische stroom of energie van het

grondgebied van de Stad Nieuwpoort, door "Gaselwest" hetzij rechtstreeks hetzij onrechtstreeks, om :

a) om het even welk zwaar hoogspannings- en laagspanningsmateriaal nodig voor de uitrusting van de hoogspanningskabine in het lokaal daartoe bestemd, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen naderhand aan te duiden en overeen te komen.

De zijden en de afmetingen op de plannen aangeduid, worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit totdat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Zij kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de structuur, de stevigheid van het gebouw en de belangen van de mede-eigenaars niet schaden.

b) hoogspanning- en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of librocementbuizen aangeduid op een plan.

c) de toegangswegen naar en rond het geplaatst elektrisch materiaal te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op alle exploitatie-doeleinden.

Paragraaf twee :

a) voor al wat het materiaal betreft bedoeld sub paragraaf één hiervoor verzaken de mede-eigenaars hierbij uitdrukkelijk het recht van natrekking in te roepen.

b) het onderhoud van het gebouw van de kabine valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c) de bewoners van het gebouw hebben geen verhaal tegen de Naamloze Vennootschap "Gaselwest" of haar opvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningskabine.

d) de kabine kan voor de behoeften van elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de Naamloze Vennootschap "Gaselwest" gebruikt worden.

e) alle welkdanige onkosten, voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de kabine door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de Naamloze Vennootschap "Gaselwest"

f) de Naamloze Vennootschap "Gaselwest" en de mede-eigenaars zien wederzijds af van ieder verhaal dat zij kunnen uitoefenen, de een tegen de andere, voor alle schade teweeggebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen, uit oorzaak van de uitvoering van de onderhavige clausule.

De mede-eigenaars nemen de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's, te laten dekken door deze laatste. Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de Naamloze Vennootschap "Gaselwest".

De verzekeringspolis dient verder te worden voorgelegd aan de Naamloze Vennootschap "Gaselwest" op haar eerste verzoek.

7) Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en onderbroken erfdiensbaarheden) waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op kosten en risico van de koper, en zonder tussenkomst van de komparant anderzijds

noch verhaal tegen hem, en zonder dat deze bepalingen meer rechten kan geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

8) Ten titel van erfdiensbaerheid en van zakelijk recht behoudt de komparant anderzijds zich een recht van doorgang voor, ten voordele van de bouwers of de personen door de komparant anderzijds aangesteld, alsook voor de bevoegde besturen, om al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit voor het op te richten gebouw uit te voeren.

9) De komparant anderzijds heeft het recht om, zo nodig, een nader aan te duiden lokaal in de kelderverdieping of elders ter beschikking te stellen van de regie die instaat voor de gas en/of elektriciteitsdistributie en dit ten einde er een transformatiekabine in te richten.

De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal, alsook de premie van de verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze regie, die echter voor het overige in geen enkele kost betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Alleen de afgevaardigde van deze regie zal toegang hebben tot dit lokaal, doch dan ook op elk ogenblik.

Vanzelfsprekend zal de gas en/of elektriciteitsuitrusting welke er geplaatst is, steeds de eigendom blijven van deze regie. Dit voorbehoud en recht brengt tevens mede het recht om kabels en leidingen, zo van de hoogspanning als van de laagspanning te geleiden zowel door de particulieren als door de gemene delen.

Verder zal de komparant anderzijds het recht hebben om nu of later, tijdens en voor de duur van het bouwen van dit gebouw, alle maatregelen te treffen voor de beoogde werken zoals het plaatsen van afsluitingen, stellingen, het voorzien van doorgangen voor de materialen enzovoort...

De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie, welke de komparant anderzijds in huidig flatgebouw zal ter beschikking stellen.

De kosten hieraan verbonden worden betaald door de kopers op het ogenblik van de voorlopige oplevering van hun particulier, en elk voor een gelijk deel.

10) De garages en autoboxen mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel dienen om er een wagen te stationeren, met uitzondering van elke huurwagen of taxi.

Zij mogen eveneens gebruikt worden om er kleinere motorrijtuigen te plaatsen, evenals fietsen, kinderwagens en plezierboten.

De garages en autoboxen mogen ook dienen als reserveopslagplaats voor de eigenaars van een appartement of studio in huidige residentie, om er roerende voorwerpen of voorraden in te plaatsen; doch goederen of produkten, die een gevaar of hinder betekenen wegens brandrisico, ontploffingsrisico of geurverspreiding, zijn echter ten strengste verboden.

De garages en autoboxen mogen niet als winkel of werkplaats worden gebruikt, zelfs niet door een amateur.

De komparant anderzijds behoudt zich echter het recht voor de bestemming van de garages en autoboxen te wijzigen.

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

De bestuurders mogen evenmin gebruik maken van de geluidsinstallatie van hun wagen in de garages of doorritten, inritten en uitritten.

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

Zo de chauffeurs 's nachts binnenkomen, zullen zij vermijden de nachtrust van de bewoners van deze residentie te storen.

Een camionette of kleine vrachtwagen mag in een garage of autobox geplaatst worden, doch nooit een huurwagen of een taxi.

10bis) Telkens wanneer een garage of autobox en een aanpalende kelder verkocht worden aan éénzelfde eigenaar, zal deze laatste op zijn kosten, een deur mogen aanbrengen tussen de garage of autobox en de aanpalende kelder, die beide zijn eigendom zijn, teneinde aldus een rechtstreekse privaatieve toegang te hebben tussen deze garage of autobox en de kelder.

Het aanbrengen van deze deur zal slechts mogen gebeuren zonder te schaden aan de stabiliteit van het gebouw; de komparant anderzijds of de dienstdoende, zaakvoerder zullen het recht hebben het type of model van de aan te brengen deur te bepalen.

11) Zoals voorzeggd bekomen de privaatieven van de dakverdieping het uitsluitend genot, ten titel van erfdiensbaardheid en zakelijk recht, van het gedeelte der dakingen vrijgekomen ingevolge de achteruitbouw zowel ten opzichte van de hoofdgevel aan de Franslaan en Nieuwe Laan als ten opzichte van de achtergevel, voor zoveel deze dakingen als terras ingericht werden.

Ieder privaatief van dit verdiep bekamt dit genot van het gedeelte van het dak gelegen voor zijn privaatief kant Franslaan en Nieuwe Laan, en van het gedeelte van het dak gelegen achteraan zijn privaatief uitgevende op de achtergevel van de residentie.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering van deze terrassen en/of solariums is ten laste van de gemeenschap, behoudens verhaal ingeval van misbruik van rechten.

12) De komparant anderzijds behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen, of plaatsen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief in deze beschreven.

13) Iedere eigenaar van een privaatief is verplicht op de meest geschikte plaats een blusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen.

Dit alles natuurlijk uitsluitend op kosten van de betrokken eigenaars.

14) Voor het beheer van huidige residentie zal de zaakvoerder of syndicus van het gebouw worden aangeduid op de eerste algemene vergadering, gehouden door de mede-eigenaars van deze residentie.

Tot aan deze eerste algemene vergadering zal de komparant anderzijds optreden als zaakvoerder.

De vergoeding van deze zaakvoerder of syndicus wordt geregeld volgens de barema's opgemaakt door de Kamer van Immobiliënagentschappen van de Kust.

15) Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons of terrassen, gevels enzovoort.... en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair, naar en van de verschillende privaatieven.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en dat toegang zal moeten worden gegeven door: de privaatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwestieuze meubels en mobilair en dit alles steeds op eigen verantwoordelijkheid van diegene die de verhuizingen doet uitvoeren.

16) De autobestuurders mogen slechts beschikken over de normale brandstofvoorraad die zich in het tankreservoir van hun wagen bevindt.

De aanwezigheid van vloeibare brandstof in de wagen of daarbuiten is echter ten strengste verboden.

17) Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de volledige afwerking van de privaatieve delen.

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

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

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

18) Tussenkomst in de algemene onkosten.

De komparant anderzijds bouwt de privaatieven met het oog op de verkoop.

Zolang hij zelf eigenaar is van deze privaatieven, zal hij echter niet hoeven tussen te komen in de algemene onkosten voor wat betreft de nog niet verkochte privaatieven.

Daarentegen zal de komparant anderzijds toch moeten tussenkomen in de algemene onkosten voor wat betreft de niet verkochte privaatieven, en dit in geval van verhuring ervan of enigerlei ander gebruik of uitbating van deze privaatieven door de komparant anderzijds.

Uitzondering dient hier gemaakt voor het modelappartement of model-studio, voor dewelke de komparant anderzijds nooit hoeft tussen te komen in de algemene onkosten, behalve dan voor het aandeel van dit appartement of deze studio in de verzekeringspremie.

19) Algemene Regel.

Er wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de komparant anderzijds het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatsten, om welkdanige reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of de privaatieve delen, en er tevens alle wijzigingen aan te brengen.

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

SECTIE VIER : MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

ARTIKEL NEGEN.

De residentie bevat privaatieven waarvan de eigenaar de privaatieve en uitsluitende eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privaatieven gezamenlijk, elk voor de fractie of het aandeel hierna bepaald.

De appartementen, de studio's, de garages, de autoboxen, de parkings en de kelders worden genoemd "DE PRIVATIEVEN".

ARTIKEL TIEN.

Ieder privaatief bezit ten titel van afhankelijkheid een aandeel of fractie in de gemene delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door DRIEHONDERD VIJFENZESTIG DUIZEND / DRIEHONDERD VIJFENZESTIG DUIZENDSTEN (365.000 / 365.000sten).

De verdeling ervan geschiedt als volgt ;

A. In de KELDERVERDIEPING.

- de kelders nummers 2, 3, 4, 6, 7 en 8 bezitten ieder twaalf fracties of samen tweeënzeventig fracties 72 / 365.000
- de kelders nummers 9, 10 en 11 bezitten ieder veertien fracties of samen tweeënveertig fracties 42 / 365.000
- de kelder nummer 1 bezit zestien fracties 16 / 365.000
- de kelders nummers 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23 en 24 bezitten ieder zeventien fracties of samen honderd zeventig fracties 170 / 365.000
- de kelder nummer 26 bezit éénentwintig fracties 21 / 365.000
- de kelders nummers 5, 12, 17 en 25 bezitten ieder vierentwintig fracties hetzij samen zesennegentig fracties 96 / 365.000
- de kelders nummers 20 en 34 bezitten ieder vijftwintig fracties hetzij samen vijftig fracties 50 / 365.000

- de kelders nummers 28, 29, 31 en 32 bezitten ieder zesentwintig fracties hetzij samen honderd en vier fracties 104 / 365.000
- de kelder nummer 27 bezit negentwintig fracties
29 / 365.000
- de kelders nummers 30 en 33 bezitten ieder tweendertig fracties hetzij samen vierenzestig fracties 64 / 365.000
- de kelder nummer 35 bezit zesendertig fracties
36 / 365.000
- de dubbele garage nummer G13-14 bezit vijfhonderd negentig fracties
590 / 365.000
- de enkele garages nummers G15, G16, G18 en G19 bezitten ieder tweehonderd vijfenveertig fracties hetzij samen negenhonderd tachtig fracties 980 / 365.000
- de enkele garage nummer G17 bezit driehonderd vijftig fracties
355 / 365.000
- de parkings nummers P10, P11 en P12 bezitten ieder negentig fracties, hetzij samen tweehonderd zeventig fracties
270 / 365.000

B. Op het GELIJKSVLOERS.

- de autoboxen nummers B1, B2, B4 en B5 bezitten ieder tweehonderd vijf en veertig fracties, hetzij samen negenhonderd tachtig fracties 980 / 365.000
- de autobox nummer B6 bezit driehonderd fracties
300 / 365.000
- de garage nummer G3 bezit driehonderd vijftig fracties
355 / 365.000
- de parkings nummers P7, P8 en P9 bezitten ieder negentig fracties, hetzij samen tweehonderd zeventig fracties
270 / 365.000
- de studio nummer L bezit vierduizend vijfhonderd vijftig fracties
4550 / 365.000
- de studio nummer M bezit vierduizend vijfhonderd vijftig fracties
4550 / 365.000
- de studio nummer O bezit vierduizend achthonderd fracties
4800 / 365.000
- het appartement nummer N bezit zeventuizend zevenhonderd fracties
7700 / 365.000

C. Op de EERSTE tot en met de VIERDE VERDIEPING.

- het appartement Type A op ieder van deze verdiepingen bezit tienduizend negenhonderd fracties, hetzij samen drieënveertig duizend zeshonderd fracties 43600 / 365000
- de studio Type B op ieder van deze verdiepingen bezit vierduizend vijfhonderd vijftig fracties, hetzij samen achttienduizend tweehonderd fracties 18200 / 365000
- het appartement Type C op ieder van deze verdiepingen bezit tienduizend negenhonderd fracties, hetzij samen drieënveertig duizend zeshonderd fracties 43600 / 365000
- het appartement Type D op ieder van deze verdiepingen bezit twaalf duizend achthonderd fracties, hetzij samen éénenvijftig duizend tweehonderd fracties 51200 / 365000

- het appartement Type E op ieder van deze verdiepingen bezit negenduizend zeshonderd fracties, hetzij samen achtendertig duizend vierhonderd fracties 38400 / 365000

- het appartement Type F op ieder van deze verdiepingen bezit tienduizend negenhonderd veertig fracties, hetzij samen drieënveertig duizend zevenhonderd zestig fracties 43760 / 365000

- de studio Type G op ieder van deze verdiepingen bezit vierduizend vijfhonderd vijftig fracties, hetzij samen achttienduizend tweehonderd fracties 18200 / 365000

- het appartement Type H op ieder van deze verdiepingen bezit tienduizend fracties, hetzij samen veertig duizend fracties 40000 / 365000

D. Op de DAKVERDIEPING of TECHNISCHE VERDIEPING.

- het appartement nummer TV-I bezit zestien duizend tweehonderd veertig fracties 16240 / 365000

- het appartement nummer TV-J bezit negenduizend zeshonderd vijftig fracties 9650 / 365000

- het appartement nummer TV-K bezit vijftien duizend zevenhonderd vijftig fracties 15750 / 365000

TOTAAL : DRIEHONDERD VIJF EN ZESTIG DUIZEND / DRIEHONDERD VIJFENZESTIG DUIZENDSTEN 365000 / 365000

ARTIKEL ELF : Gemene delen.

Zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw deze die tot gemeenschappelijk gebruik dienen, onder meer :

- a) de grond zoals hierboven beschreven;
- b) de grondvestingen, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandigheid van de muren, welke het gebouw mogelijks scheiden van de aanpalende eigendommen;
- c) het betongeraamte, de ruwbouw van de balkons en de terrassen;
- d) de voetpaden;
- e) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
- f) de dakingen en hun goten;
- g) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchttingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief;
- h) de versiering der voorgevels evenals de afscherming van de balkons of terrassen en de terrasafscheidings, met uitzondering van de zonneluiken de rolluiken en bijbehoren;
- i) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit vanaf de straat tot aan de particuliere tellers;
- j) de inrichting tot verlichting der gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;
- k) de gangen, doorgangen, en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping;
- l) de algemene inkom met inkomdeur en toegang;
- m) de luchtkokers;

n) de deuropener;

o) de lift, de liftkoker, de kabinen waarin het mechanisme van de lift is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren.

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend.

In een woord dienen aanzien te worden als gemene delen, al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd, en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van een of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

ARTIKEL TWAALF : Privatieve delen.

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus, ten titel van voorbeeld :

a) de bekleding van de grond, balkons en terrassen (parket, plankenvloer, tegels, vasttapijt, linoleum, enzovoort);

b) de binnenmuren met hun deuren, hun bekleding en bedekking;

c) de mede eigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaatieve;

d) de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren;

e) de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorigheden;

f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;

g) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosterings;

h) de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort.

i) de balkons en terrassen met hun leuning, en eventuele bergplaatsen;

j) de brievenbus in de inkom.

k) de bel aan de inkomdeur van de privaatieve eigendommen;

l) de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;

Samengevat is privaatieve eigendom, al wat zich binnenin de privaatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn.

Niettegenstaande hun hoedanigheid van gemene delen zijn de op het dak aangelegde terrassen of solariums onderworpen aan het uitsluitend gebruik ten voordele van dit privaatief.

ARTIKEL DERTIEN : Zakelijke rechten.

De uit onverdeelddheidtredding betrekkelijk de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden, daar het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeelddheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met enig zakelijk recht, of in beslaggenomen worden, tenzij samen met het privaatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhangende van deze privaatieve eigendom ten titel van noodzakelijk, accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaatieve eigendom bezwaart uit volle recht het aandeel in de gemene delen welke van dit privaatieve eigendom afhangt.

ARTIKEL DERTIEN BIS : Statuut - Benaming - Zetel - Ondernemingsnummer - Vermogen - Deelverenigingen.

1. Statuut

Het gebouw wordt geplaatst onder het regime van medeëigendom, zoals bepaald in de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek. Dit reglement van medeëigendom bepaalt samen met de betrokken basisakte het zakelijk statuut van het gebouw of de groep van gebouwen.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

2. Benaming - Zetel

Zij draagt de benaming : "vereniging van mede-eigenaars **HAVENZICHT**" gelegen te Nieuwpoort, Franslaan 3.

De vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

3. Ondernemingsnummer - Vermogen

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer (0826.039.726).

4. Vermogen

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.

5. Deelverenigingen

De basisakte kan - mits naleving van de daartoe nader omschreven wijzigingsvoorwaarden - ingeval de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of, ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw.

Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

ARTIKEL VEERTIEN.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatieve eigendom binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, noch iets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag de inwendige schikking van zijn privaatieve eigendom veranderen, zoals dit hem belieft, maar hij is verantwoordelijk

voor alle schade of nadeel die hij zou kunnen teweeg brengen, betreffende de gemene delen of privatieven van anderen.

Schade en beschadiging die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieven, zijn ten uitsluitende laste van diegene die de werken deed uitvoeren, en hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden terzelfdertijde als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging te brengen aan de gemene delen, zelfs wanneer deze binnen in hun privatieven gelegen zijn, zoals bijvoorbeeld dragende muren, betonconstructie, buizenleidingen, verluchtungs- schouwen, kolommen, enzovoort, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna bepaald.

ARTIKEL VIJFTIEN.

Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid *zoals hierna bepaald in artikelen tweeëndertig en drieëndertig* en onder toezicht van een bouwmeester door de algemene vergadering aangeduid.

Ook de kosten van de bouwmeester zijn ten laste van diegene die de werken laat uitvoeren.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan eigen delen, mogen slechts gedaan worden mits akkoord van de algemene vergadering, doch dit akkoord moet gegeven worden met *de meerderheden zoals hierna bepaald in artikelen tweeëndertig en drieëndertig*. Deze *meerderheid* is aldus en onder andere vereist voor wat betreft : veranderingswerken of zelfs wijzigingen betreffende de inkomdeur van het privatieve eigendom (namelijk de deur welke de privatieve eigendom verbindt met de gang of de inkom), buitenvensters en ramen, de balkons, de leuning en weringen, de zonneluiken of rolluiken en alle gedeelten zichtbaar van buiten.

SECTIE VIJF : BEHEER VAN HET GEBOUW.

ARTIKEL ZESTIEN.

De algemene vergadering van alle eigenaars beschikt over het beheersrecht van het gebouw voor zover het gaat over de gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn worden uiteengezet in sectie zes.

ARTIKEL ZEVENTIEN.

De algemene vergadering doet beroep op de diensten van een beroepssyndicus.

Deze is gelast met het algemeen toezicht over het gebouw en namelijk met de uitvoering van de herstellingen die aan de gemene delen moeten uitgevoerd worden.

Tot aan de eerste algemene vergadering wordt de functie van zaakvoerder ambtshalve uitgeoefend door de komparant anderzijds of door de persoon door hem aangeduid.

Op de eerste gehouden algemene vergadering zal dan een nieuwe syndicus of zaakvoerder worden aangeduid door alle mede-eigenaars van huidige residentie.

Daarna zal elke nieuwe zaakvoerder benoemd worden door de algemene vergadering.

De kandidatuur, welke per aangetekende brief aan de uitgaande zaakvoerder wordt bekend gemaakt, zal door deze laatste aan de eerstvolgende algemene vergadering voorgelegd worden.

De verkiezing heeft plaats bij eenvoudige meerderheid der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen op het moment van de stemming.

De eerste zaakvoerder mag zich voorstellen als kandidaat.

De zaakvoerder die wenst ontslag te nemen, moet dit schriftelijk en minstens drie maand vooraf, aan de voorzitter van de algemene vergadering ter kennis brengen.

De algemene vergadering van haar kant mag de zaakvoerder uit zijn functie ontheffen na verloop van de eerste periode van drie jaar, mits voorbericht van drie maanden en bij eenvoudige meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Bij het einde van zijn functie overhandigt de zaakvoerder de archieven van de residentie aan zijn opvolger of aan de voorzitter van de algemene vergadering.

De zaakvoerder is verplicht bij zijn vertrek alle dokumenten betreffende zijn beheer voor te leggen aan de voorzitter van de algemene vergadering.

Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar of van iedere belanghebbende derde. Indien hij is aangesteld in het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

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

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

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt - door toedoen van de syndicus - binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is. Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere

belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De syndicus dient ingeschreven te worden in de Kruispuntbank van Ondernemingen volgens de procedure die door de Koning is vastgelegd.

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.

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

ARTIKEL ZEVENTIEN BIS : Beëindiging van de beheersovereenkomst

Onverminderd de bepalingen van artikel achttien geldt dat:

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

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

De syndicus zelf kan ten alle tijde ontslag nemen mits kennisgeving bij aangetekende brief aan de voorzitter van de algemene vergadering, mits inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maand. Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering.

Indien de overeenkomst vóór het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd ingevolge een beslissing van de Algemene Vergadering, moeten de bepalingen voorzien in het reglement van mede-eigendom worden nageleefd.

Deze beslissing wordt per aangetekend schrijven meegedeeld aan de syndicus.

In elk geval is er aan de syndicus een verbrekingsvergoeding verschuldigd gelijk aan de geldende vergoeding op datum van de verbreking.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of Kamer van het BIV.

De syndicus kan op ieder ogenblik een einde maken aan zijn opdracht, mits het respecteren van een opzeggingstermijn van drie maanden.

De ontslagnemende syndicus engageert zich om een Algemene Vergadering bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

ARTIKEL ACHTTIEN.

De vergoeding van de zaakvoerder wordt geregeld volgens de barema's opgemaakt door de Kamer van de Immobiliënagentschappen van de kust.

ARTIKEL NEGENTIEN : Rechten en plichten syndicus

De zaakvoerder is gelast te zorgen voor het onderhoud van de gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gas en electriciteit, te doen uitvoeren de herstellingen welke dringend noodzakelijk zijn of welke bevolen worden door de algemene vergadering, te verdelen tussen de mede-eigenaars de algemene uitgaven en kosten in de verhouding bepaald in de huidige akte, te ontvangen de desbetreffende gelden en deze over te maken aan de rechthebbenden.

ARTIKEL TWINTIG.

De zaakvoerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, tegenover derden of openbare besturen en brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid kan de zaakvoerder ook zelf deze beslissing nemen, doch hij dient er zo vlug mogelijk rekenschap over te geven.

Los van voornoemde opdrachten, is de syndicus minstens tot volgende wettelijke taken gehouden:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10,§3;

3. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

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

5. 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;

6. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; 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.

7. 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 kapitaalinzameling 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;

8. 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.

9. 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;

10. 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;

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

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

13. 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;

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

15. 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;

16. 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;

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

18. 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;

ARTIKEL EENENTWINTIG.

Minstens éénmaal per jaar, geeft de zaakvoerder aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in de algemene onkosten en int deze sommen.

Wat betreft de vergoedingen wegens verbruik mag de afrekening om de maand voorgelegd worden.

In ieder geval moet de betaling geschieden ten laatste binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening.

Een voorschot of borgsom zal gegeven worden aan de zaakvoerder ten einde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Tot aan de eerste algemene vergadering en voor het opgang brengen van de collectiviteit zal de comparant of de persoon door hem aangeduid als voorlopige zaakvoerder het bedrag vaststellen welke door ieder mede-eigenaar ten titel van voorschot dient betaald te worden.

De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter in geen geval geschieden bij middel van het voorschot welke steeds behouden dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

Ingeval van overdracht: onder levenden ten bezwarende titel of ten kosteloozen titel, is de nieuwe eigenaar gehouden ten overstaan van de collectiviteit tot betaling van alle sommen ter inning aangeboden na de overdracht, zelfs indien deze sommen dienen tot betaling van prestaties of werken uitgevoerd voor de overdracht. De gewezen eigenaar van zijn kant blijft gehouden tot de betaling van alle sommen ter inning aangeboden, voor de datum van de overdracht. Hij kan in geen geval teruggave vragen van de sommen door hem betaald ten welken titel ook aan de collectiviteit behalve het voorschot waarvan sprake. Dit voorschot zal hem slechts teruggestort worden nadat de nieuwe eigenaar in handen van de zaakvoerder een gelijkaardige som gestort heeft.

Voorgaande paragraaf zal samen gelezen worden met artikel éérentwintig bis hierna waarvan de bepalingen primeren op elke andere bepaling dienaangaande in de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van inwendige orde van betrokken residentie.

Ieder overdracht moet door de nieuwe verkrijger en dit binnen de veertien dagen bekendgemaakt worden aan de zaakvoerder bij ter post aangetekend schrijven.

ARTIKEL EENENTWINTIG BIS : overdracht van een kavel

a) **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 kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

c) 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 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° 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 kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

d) 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.

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

f) 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.

g) 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 hypothecaire 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 ontvangst 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

ARTIKEL TWEEËNTWINTIG : Gedwongen inning der gemeenschappelijke kosten

1. Ingeval een mede-eigenaar in gebreke blijft :

- ofwel het voorschot of borgsom gevraagd door de zaakvoerder te betalen of aan deze laatste terug te betalen,
- ofwel zijn aandeel in de gemeenschappelijke onkosten binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht, bij aangetekende brief of bij drager, te betalen,
beschikt de zaakvoerder over de dwangmiddelen vermeld onder paragraaf twee.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten is de zaakvoerder gerechtigd :

a. de levering van water, gas en electriciteit aan de ingebreke geblevene stop te zetten.

b. de ingebreke geblevene te dagvaarden in betaling.

c. te ontvangen tot beloop van het passend bedrag de huurgelden die toekomen aan de mede-eigenaar, die in gebreke blijft; te dien einde doet ieder mede-eigenaar van nu voor alsdan onherroepelijk overdracht van huurgelden, in voordeel van de zaakvoerder voor het geval die mede-eigenaar in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. De huurder bekommt rechtsgeldig kwijting van de zaakvoerder.

3. Alle sommen waarvan de zaakvoerder betaling vraagt voor rekening van de collectiviteit brengen van rechtswege intresten op tegen de wettelijke intrestvoet in voege op het ogenblik van de vraag in betaling, vrij van alle taksen en afhoudingen en dit vanaf de datum van het toesturen van de aangetekende brief waarvan spraak sub één hierboven.

4. Ten titel van schadeloosstelling bij forfait vastgesteld is de mede-eigenaar, welke in gebreke blijft tegenover de collectiviteit, een som verschuldigd die overeenstemt met de kosten en erelonen van de advocaten, door de collectiviteit aangesteld en dit onafgezien van alle andere veroordelingen welke tegen hem zouden uitgesproken worden.

ARTIKEL DRIEËNTWINTIG.

De beheersafrekening van de zaakvoerder wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De zaakvoerder geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand, de *commissaris van de rekeningen* heeft mandaat om de *correctheid en waarachtigheid* van

deze afrekening na te gaan aan de hand van bewijsstukken en deze laatste brengt verslag uit aan de algemene vergadering en doet eventueel voorstellen.

SECTIE ZES : ALGEMENE VERGADERINGEN.

ARTIKEL VIERENTWINTIG.

De beschikkingen welke thans volgen regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergadering der mede-eigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut, het reglement van medeëigendom of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk twee.

Alle eigenaars van een privaatief, alsook hen die een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning uitoefenen vormen samen de algemene vergadering.

De rechtspersonen worden door een lasthebber vertegenwoordigd.

Al de gerechtigden dienen te worden opgeroepen tot de algemene vergadering.

Ieder beding van de statuten dat het recht beperkt van de medeëigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

ARTIKEL VIJFENTWINTIG.

De algemene vergadering is slechts dan rechtsgeldig samengesteld indien alle gerechtigden tegenwoordig zijn of minstens regelmatig werden opgeroepen.

De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de dagorde zijn bindend voor alle eigenaars, onverschillig of zij tegenwoordig waren of niet.

In algemene vergadering bijeengeroepen hebben de mede-eigenaars de meest uitgebreide machten.

ARTIKEL ZESENTWINTIG : Datum - Bijeenroeping

De statutaire algemene vergadering heeft ambthalf plaats ieder jaar binnen de laatste 15 dagen van de maand februari, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Behoudens tegenstrijdig bericht vanwege de zaakvoerder, bericht dat dient gegeven te worden in de vorm en mits naleving van de termijn en zoals hierna bepaald nopens de oproepingen, zal de statutaire jaarlijkse algemene vergadering plaats hebben ieder jaar op dezelfde dag.

De syndicus organiseert een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Zo de zaakvoerder de oproeping niet doet binnen de veertien dagen dan kan om het even welke mede-eigenaar regelmatig de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL ZEVENENTWINTIG : Vorm en inhoud bijeenroeping

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

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

De bijeenroeping vermeldt (1) de plaats waar, alsook (2) de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede (3) de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en (4) volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. 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.

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

ARTIKEL ACHTENTWINTIG : Dagorde

Diegene die oproept bepaalt ook de dagorde.

Alle punten op de dagorde dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief

Alleen de punten op de dagorde kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing; nochtans staat het de aanwezige eigenaars vrij ander punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht worden beslist.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o, 1-1.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

ARTIKEL NEGENENTWINTIG : Samenstelling - Volmachten

Alle mede-eigenaars welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen de algemene vergadering.

Indien de zaakvoerder geen eigenaar is, zal hij toch uitgenodigd worden ter algemene vergadering, doch zijn stem is slechts raadgevend en niet beslissend.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene

vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Ingeval van eigendomsovergang van een privaatief, hetzij wegens overlijden, hetzij tengevolge van een overdracht onder levenden, dienen de nieuwe eigenaars hun naam, adres, en hoedanigheid kenbaar te maken aan de zaakvoerder. Eerst na het vervullen van deze pleegvormen zullen zij deel uitmaken van de algemene vergadering.

ARTIKEL DERTIG.

Ieder mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

ARTIKEL EENENDERTIG : Quorum.

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of

vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

ARTIKEL TWEEËNDERTIG : Meerderheid.

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

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

ARTIKEL DRIEËNDERTIG : Gekwalificeerde meerderheden.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **drie/vierden (3/4)** van de stemmen:

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

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

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

d) 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 hij kan stellen;

e) beslissen over werken aan bepaalde private delen, die, om economische of technische redenen en mits bijzondere motivering, 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 (4/5)** van de stemmen:

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

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

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

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

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

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid (oprichting deelverenigingen);

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

3° bij **eenparigheid** van stemmen:

a) Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed, alsmede over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

b) 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.

c) 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 VIÉRENDERTIG : 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. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierde van de stemmen over de samenstelling ervan. 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 deze raad, nadat zij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom 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.

De algemene vergadering duidt zijn secretaris aan die behoudens tegenstrijdige bepalingen de syndicus is.

ARTIKEL VIERENDERTIG BIS : Voorzitter van de algemene vergadering

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.

ARTIKEL VIERENDERTIG TER : Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald.

Diens taak bestaat erin om de boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen tijdens de algemene vergadering.

ARTIKEL VIJFENDERTIG : Notulen

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.

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

Ieder mede-eigenaar heeft het recht kennis te nemen van dit register alsook de afschriften ervan te nemen, doch zonder verplaatsing noch kosten.

ARTIKEL VIJFENDERTIG BIS : 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 VIJFENDERTIG TER : 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.

SECTIE ZEVEN : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN.

ARTIKEL ZESENDERTIG.

Onder algemene onkosten dient verstaan te worden ;

- alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn,
- de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties,
 - de beheerskosten,
 - de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk meubilair,
 - de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt,
 - de premiën van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars,
 - de kosten van wederopbouw van het gebouw moest dit vernietigd worden,
 - het electriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller,
 - de vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst,
 - de kosten van aankoop van vuilnisbakken en ander gerief nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen,
 - alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de zaakvoerder uitgegeven.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de onderhoudswerken betreffende de armleuning, de balkons, de zon- en rolluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve delen.

ARTIKEL ZEVENENDERTIG.

In algemene regel worden de algemene onkosten inbegrepen de kosten van de onderhoudswerken der privatieve delen, ten laste van de gemeenschap gelegd, zoals hiervoor bepaald, betaald en gedragen door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

UITZONDERING.

De komparant anderzijds komt niet tussen in de algemene onkosten voor wat betreft de niet verkochte privatieven, al is hij nog zelf eigenaar van deze niet verkochte privatieven.

De komparant moet pas tussenkomen in de algemene kosten wat betreft de niet verkochte privatieven, ingeval van verhuring, uitbating of enigerlei andere gebruikname van deze privatieven door de komparant anderzijds.

Uitzondering dient hier evenwel gemaakt voor het modelappartement of de modelstudio, waarvoor de komparant anderzijds nooit zal hoeven tussen te komen in de algemene onkosten, behalve dan voor het aandeel van deze privatieven in de verzekeringspremie.

De uitgaven gedaan door de voorlopige zaakvoerder zullen afgesloten en voorgelegd worden ten laatste ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering. Deze kosten en uitgaven dienen betaald te worden door alle mede-eigenaars, vanaf de datum waarop de voorlopige oplevering van het aangekocht privaatief is geschied, op voorwaarde natuurlijk dat deze voorlopige oplevering door de koper is gedaan voor de datum van gezegde algemene vergadering.

SECTIE ACHT : ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.

ARTIKEL ACHTENDERTIG.

Onderhoudswerken en schilderwerken aan de gemene delen alsook de onderhoudswerken aan privaatieve delen ten laste van de collectiviteit, zullen geschieden op het tijdstip bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de zaakvoerder.

ARTIKEL NEGENENDERTIG.

De herstellingen zijn ingedeeld in drie categorieën :

a. de dringende herstellingen.

Herstellingen welke een dringend karakter vertonen zoals gesprongen leidingen van water of gas, herstellingen van buitenleidingen of dakgoten, herstellingen van terrassen, herstellingen aan elektrische leidingen mogen door de zaakvoerder eigenmachtig uitgevoerd worden zonder voorafgaandelijk de toelating te moeten vragen aan de algemene vergadering.

b. noodzakelijke herstellingen welke echter niet dringend zijn.

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met *de meerderheid zoals bepaald in de artikelen tweeëndertig en drieëndertig van onderhavig reglement.*

c. herstellingen en werken welke niet noodzakelijk zijn doch die een voordeel of verbetering medebrengen.

Deze herstellingen en werken worden beslist door de algemene vergadering *de meerderheid zoals bepaald in de artikelen tweeëndertig en drieëndertig van onderhavig reglement.*

De mede-eigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels welke voorafgaan.

ARTIKEL VEERTIG.

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privaatief voor het uitvoeren van herstellings- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privaatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn.

Behoudens het geval dat het zou gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden van één mei tot één oktober.

Deze bepaling is eveneens van toepassing voor het nazicht van de privatieve leidingen, indien dit onderzoek door de zaakvoerder noodzakelijk wordt geacht.

ARTIKEL ÉÉNENVEERTIG.

De eigenaars zijn verplicht al de schoorstenen en de verluchtingspijpen der eventuele badverwarmers te laten reinigen telkens als dit mocht nodig blijken.

Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en eventuele verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de zaakvoerder op kosten van de collectiviteit.

SECTIE NEGEN : BELASTINGEN - VERZEKERINGEN.

ARTIKEL TWEEËNVEERTIG.

De belastingen zijn ten laste van al de mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw tenzij het bestuur der belastingen deze zou bepalen per privaatief.

ARTIKEL DRIEËNVEERTIG.

Bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij zal een gecombineerde verzekeringspolis worden afgesloten welke de hiernavermelde risico's zal dekken.

1. Brand. Deze verzekering slaat zowel op de privatieven - met uitsluiting van de meubels - als op de gemene delen en dekt het risico van bliksemingslag, gasontploffing en ongevallen veroorzaakt door het gebruik van electriciteit, van vliegtuigen, het geburenverhaal en verhaal van derden, en het verhaal van de mede-eigenaars onderling, dit alles voor de bedragen, welke de algemene vergadering vaststelt.

De polis moet bepalen dat er verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf hun privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend of personen in hun dienst.

De afstand van het verhaal tegen de huurders zal voorzien zijn in de polis.

2. Stormschade.

3. Glasbraak. Zij verzekert alle glas, zo gewoon als thermopanens, zelfs deze waarvan de oppervlakte meer dan drie vierkante meter bedraagt, onverschillig of het gaat over privatieve gedeelten of gemene zaken, hierin begrepen de terrasafscheidingsen en de windschermen,

4. Waterschade. De verzekering daarvan belooft tien ten honderd van het kapitaal verzekerd tegen brand,

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid. Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor wat betreft de schadelijke gevolgen welke kunnen voortvloeien wegens ongevallen in of buiten het gebouw, voornamelijk wat betreft het gebruik van de lift of ten gevolge van het vallen van stenen, glas, antennes van radio of televisie, gebreken aan keldergaten of trappen, tengevolge van het plaatsen van voorwerpen op de voetpaden - bijvoorbeeld vuilnisbakken, tengevolge van het niet ruimen van sneeuw of ijzel, tengevolge van gebrekkige of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, tengevolge van gebrek aan onderhoud, gebreken in de bouw, nalatigheid nopens herstellingen,

enzovoort, en alle verantwoordelijkheden wegens het gebouw, voorzien bij artikels 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

6. Burgerlijke verantwoordelijk in geval van arbeidsongevallen
Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid ingeval van arbeidsongevallen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, inbegrepen de ongevallen op de weg naar het werk.

7. Burgerlijke verantwoordelijkheid genaamd UITBATING.

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de collectiviteit ingeval van schade veroorzaakt aan derden of aan eigenaars of betrekkers van de privatieven.

- door de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen in uitoefening van hun werkzaamheden.

- door de zaakvoerder, tijdens en ter gelegenheid van de uitvoering van zijn functie.

Alle verzekerde kapitalen zullen zo mogelijk geïndexeerd worden. Alle premies maken deel uit van de algemene onkosten en dienen gedragen te worden in de verhouding als hiervoor bepaald.

Alle contracten worden afgesloten door de zaakvoerder handelen namens de mede-eigenaars volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering.

De kopers zijn verplicht de verzekeringscontracten afgesloten door de voorlopige zaakvoerder of de verschijner te eerbiedigen en voort te zetten. Gedurende een periode van tien jaar dienen alle verzekeringscontracten waarvan de premies deel uitmaken van de algemene onkosten verplichtend afgesloten te worden door tussenkomst van de verschijner of de personen of organismen door hem aan te duiden, dit alles op straf van schadeloosstelling.

Alle eigenaars zijn verplicht hun meubels en meubilair te verzekeren bij een maatschappij naar hun keuze. Op eerste aanzoek moeten zij het bestaan van het contract en de betaling van de premies bewijzen. Betreffende de verantwoordelijkheid wegens het gebruik van de lift weze opgemerkt dat de lift verboden is aan kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn. Het reglement dat eventueel in de lift kan aangebracht worden is verplichtend voor al de gebruikers. Ieder staat dienaangaande in voor het gedrag van zijn bezoekers huurders, aangestelden of leveranciers. De eigenaars zijn verplicht in hun privaatief een blusapparaat aan te brengen. De algemene vergadering kan een eenvormig model opleggen. De kosten van collectieve aankoop of huur behoren tot de algemene onkosten van de opgangstelling van het flatgebouw.

[pagina ontbreekt]

aandeel per privaatief zal betaald worden bij de voorlopige oplevering ervan door iedere koper en elk voor een gelijk deel.

ARTIKEL VIERENVEERTIG.

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn wegens het beroep uitgeoefend door een betrekker of wegens het personeel in dienst

of in het algemeen wegens een hem persoonlijke reden, dan is deze bij premie uitsluitend ten zijne laste.

ARTIKEL VIJFENVEERTIG.

a. Indien eigenaars verfraaiingswerken lieten uitvoeren aan hun privatieven, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten, zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie te betalen en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b. Indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen het recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

ARTIKEL ZESENVEERTIG.

Ingeval van sinister zullen de vergoedingen uitgekeerd in uitvoering van de polis geïnd worden door de zaakvoerder in tegenwoordigheid van deze mede-eigenaars, daartoe aangesteld door de algemene vergadering en onder last deze in bewaring te geven in een bank of op een andere plaats, volgens de modaliteiten bepaald door de algemene vergadering in kwestie.

Maar er zal vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst dient aangevraagd te worden.

ARTIKEL ZEVENENVEERTIG.

Deze vergoedingen zullen als volgt aangewend worden :

a. Is het sinister slechts gedeeltelijk dan zal de vergoeding gebruikt worden voor het terug in staat stellen van het beschadigde gedeelte.

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van deze instaatstelling te dekken dan is het saldo ten laste van alle mede-eigenaars, in verhouding van hun aandeel in het gebouw.

Is de vergoeding hoger dan de kosten van instaatstelling dan komt het batig overschot hen eveneens toe in dezelfde verhouding.

b. Is het sinister volledig dan zal de vergoeding aangewend worden tot wederopbouw van het goed, tenzij een algemene vergadering er anders over beslist, bij meerderheid *zoals bepaald in artikelen tweeëndertig en drieëndertig van onderhavig reglement.*

Is de vergoeding onvoldoende om de kosten van wederopbouw te dekken zo zal het nadelig verschil ten laste zijn van alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de bouw en het zal opeisbaar zijn binnen, de drie maand na de algemene vergadering die de toeleg zal bepaald hebben.

Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn, zullen van rechtswege de wettelijke intresten beginnen te lopen.

De mede-eigenaars die binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van deze opbouw niet betaald hebben zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maanden al hun rechten in het goed over te dragen aan deze eigenaars welke het vragen onder voorbehoud natuurlijk van hun aandeel in de vergoeding voor wederopbouw.

Is er geen akkoord tussen partijen betreffende de prijs van overdracht dan wordt deze vastgesteld door een deskundige benoemd bij gemeen akkoord of bij gebrek daaraan door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar het gebouw gelegen is en dit op verzoek van de meest gerede partij.

Wordt het gebouw niet herbouwd, dan neemt de onverdeeldheid een einde en de gemene delen worden bij licitatieverkoop ten gelde gemaakt of verdeeld. De vergoeding van de verzekering, samen met het produkt van eventuele licitatie zullen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars opnieuw in verhouding van het deel in het gebouw.

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 medeëigendom.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG : Burgerlijke verantwoordelijkheid en andere lasten.

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel duizend driehonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek) wordt verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, doch vanzelfsprekend enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal welke de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen diegene - mede-eigenaars of derde - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

In geval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen is deze vermeerdering uitsluitend ten zijnen laste.

SECTIE NEGEN BIS: RECHTSVORDERINGEN - ONTBINDING/VEREFFENING - TEGENSTELBAARHEID - TENUITVOERLEGGING

ARTIKEL ACHTENVEERTIG BIS : Rechtsvorderingen

a) *Ieder beding van de statuten dat de rechtsmacht om geschillen die zouden rijzen in verband met de toepassing van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 Burgerlijk Wetboek aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.*

b) *De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.*

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.

c) *Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.*

d) 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.

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

f) Iedere medeëigenaar 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.

g) 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

h) Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar 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.

i) Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar 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. Vanaf het instellen van een van deze vorderingen 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.

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

k) Iedere medeëigenaar 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 medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG TER: Ontbinding - Vereffening

A. Ontbinding

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

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

c) De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

d) De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van medeëigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

B. Vereffening

a) De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

b) Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars 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.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

c) 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 medeëigenaars 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 medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

d) Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de verenigingen van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving op het hypotheekkantoor van de notariële akte waarin de afsluiting van de vereffening wordt vastgelegd.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG QUATER : Tegenstelbaarheid

a) De basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

b) Indien beslist wordt om een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

c) Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

e) Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de 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 verslagenregister der vergaderingen, of bij gebreke 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 medeëigenaars 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 ontslaan 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.

f) De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL ACHTENVEERTIG QUINQUIES : Tenuitvoerlegging

a) De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld kan worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

b) Van iedere aansprakelijkheid bevrijd is de mede-eigenaar die een vordering instelt om hierna volgende redenen en wiens eis niet wordt afgewezen:

1° verzoek tot gelasting van een bijeenroeping van een algemene vergadering ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen ingeval de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen; of

2° verzoek tot het bekomen van toestemming om - bij gebreke aan een voldoende meerderheid in de algemene vergadering - aan de gemeenschappelijke gedeelten zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren; of

3° verzoek tot het bekomen van toestemming 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;

c) Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek. De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

SECTIE TIEN : BESTEMMING VAN DE LOKALEN.

ARTIKEL NEGENENVEERTIG :

Het is uitdrukkelijk verboden in de privatieven enige handel te verrichten.

Het is echter toegelaten er zich te vestigen ter uitoefening van een vrij beroep. Lessen in turnen, muziek of dans mogen er echter niet gegeven worden.

Behoudens voor hetgeen voorafgaat heeft de komparant anderzijds het recht zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere mede-eigenaars de bestemming van de privatieven te veranderen.

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE HAVENZICHT
TE NIEUWPOORT, FRANSLAAN 3**

Ondernemingsnummer : 0826.039.726

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

HOOFDSTUK II : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

ARTIKEL VIJFTIG.

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden *wijziging is mogelijk middels naleving van de meerderheden bepaald in artikelen tweeëndertig en drieëndertig.*

SECTIE EEN : INWENDIGE ORDE.

ARTIKEL ÉÉNENVIJFTIG.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen, dat hinderend zou kunnen zijn voor hun normale werking of bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddengoed, kleren en meubels of schoenpoetsen ... enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

ARTIKEL TWEEËNVIJFTIG.

Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten of vogels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de algemene vergadering genomen met *de meerderheden bepaald in artikelen tweeëndertig en drieëndertig.*

ARTIKEL DRIEËNVIJFTIG.

De komparant anderzijds verplicht de mede-eigenaars de ramen welke uitgeven in de voor- of achtergevels te voorzien van passende garnituren en overgordijnen.

De komparant anderzijds heeft tevens het recht het model en de kleur ervan te bepalen.

ARTIKEL VIERENVIJFTIG.

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw en geen enkel publiciteit mag aangebracht worden op vensters en balkons, op de deuren, of buitenmuren, noch in het trappenhuis, de gangen of overlopen.

Enkel wanneer een eigendom te koop of te huur is mag een opschrift aangebracht worden aan één venster, van het 'te koop' of 'te huur' gesteld privaatief.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep van de betrekker, alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden alsook het verdiep waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

ARTIKEL VIJFENVIJFTIG.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende produkten binnen te brengen, as, vuilnis, en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of eventuele schachten.

ARTIKEL ZESENVIJFTIG.

De eigenaars dienen zich te onderwerpen en te voldoen aan alle politiereglementen en wegenislasten.

SECTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST.

ARTIKEL ZEVENENVIJFTIG.

De mede-eigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds het huis bewonen burgerlijk en eerlijk en ervan genieten als goede huisvaders.

Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw nooit gestoord wordt door hen, hun familieleden, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welken aard te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of de geburen. Enkel het gebruik van elektrische motors voor het reinigen en boenen, voor huishoudapparaten of voor verwarming is toegelaten.

De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of televisie niet te bemoeilijken.

Radio, televisie of gelijk welk ander muziekkapparaat dient zodanig geregeld dat de bewoners van andere privaatieven er niet door gehinderd worden. Zowel schrijfmachines als piano's zullen steeds dienen voorzien te zijn van geluidsdempers.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai, dat hinderend is, volstrekt verboden.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of betrekkers zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

SECTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

ARTIKEL ACHTENVIJFTIG.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of de huurder die een abonnement neemt. De vergoedingen aan de administratie of regie worden door hem rechtstreeks betaald. Indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden geleid moeten worden langs de gemene delen van het gebouw, moet het plan

voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd.

In ieder geval dient de bel zodanig geplaatst te worden dat het geen hinder medebrengt voor de andere bewoners.

Ingeval het gebouw wordt aangesloten op teledistributie dient de eigenaar er op aan te sluiten en zal ieder eigenaar dienen tussen te komen voor één gelijk deel in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud van deze toestellen.

HOOFDSTUK III : ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL NEGENENVIJFTIG.

Het reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

ARTIKEL ZESTIG.

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of de zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut, het reglement van medeëigendom of het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering.

Niettemin heeft elke belanghebbende ten allen tijde het recht zich tot de bevoegde rechtbank te wenden.

ARTIKEL ÉÉNENZESTIG.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten :

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de mede-eigendom *en laatst gewijzigd en aangevuld door 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 (B.S., 28 juni 2010, p. 39717); wetten* waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b. de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

VOLMACHT.

De kompananten enerzijds en anderzijds, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze volmacht te verlenen met de mogelijkheid

zowel gezamenlijk als afzonderlijk te handelen en op te treden, aan navermelde personen, te weten :

1. De Heer Godrick BAERT, bediende, wonende en gehuisvest te (8540) Kortrijk (Centrum Bellegem), Walleweg nummer 41.
2. De Heer Arlain BOSTOEN, boekhouder, wonende en gehuisvest te (8658) Dadizele, Azalealaan nummer 38.
3. De Heer Pieter PLANCKE, kandidaat-notaris, wonende en gehuisvest te (8830) Hooglede, Wulfhoekstraat nummer 9.
4. De Heer Paul DALLE, kandidaat-notaris, wonende en gehuisvest te (8700) Izegem, Sint Tillostraat nummer 7.
5. De Heer Marcel DEDRYE, notarisklerk, wonende en gehuisvest te (8480) Veurne, Noordstraat nummer 76.

Ten einde :

1) alle wijzigende basisakten te doen opstellen, en diezelfde te ondertekenen.

2) Te verkopen alle of een deel van de ingevolge de onder 1) vermelde basisakte of wijzigende basisakten geschapen private eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de aanbouw, hetzij volledig afgewerkt of op plan.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten of aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting te geven met of zonder indeplaatstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder; te doen pleiten verzet te doen; in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien; kennis te nemen van alle titels

en stukken; vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

3) Alle ruilingen en huurovereenkomsten te tekenen voor rekening van de komparanten enerzijds en anderzijds.

Ten voorschreven titel alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze voorzien.

SLOTBEPALINGEN.

Ingeval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de huidige tekst en deze der vertaling, zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, voorwerp dezer, zullen de partijen woonplaats met toekenning van rechtsmacht kiezen in hun privaatief in huidig flatgebouw.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Koksijde (Centrum Oostduinkerke) ten kantore Datum als ten hoofde is vermeld.

En na gedane voorlezing van deze akte, hebben de komparanten, vertegenwoordigd als voorzegd, samen met Ons, Notaris deze akte getekend.