

Gecoördineerde Statuten
der Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie
Aalscholver
te Nieuwpoort, Elisalaan 15

[goedgekeurd tijdens de algemene vergadering van 20 november 2010]

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 Aalscholver

Elisalaan 15 – Nieuwpoort

Ondernemingsnummer: 0866.129.826

In het jaar TWEEDUIZEND EN VIER
Op zeventien mei
Voor mij, Frank HEYVAERT, notaris te Veurne.

ZIJN VERSCHENEN :

1. **IMSTAD** naamloze vennootschap, gevestigd te 8500 Kortrijk Houtmarkt 9 ingeschreven in het rechtspersonen-register onder nummer 0412.612.066 gerechtelijk arrondissement Kortrijk en B.T.W.-nummer /BE 412.612.066.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Paul Maertens te Kortrijk op zeventien augustus negentienhonderd tweeënzeventig, houdende de statuten en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van éénendertig augustus negentienhonderd tweeënzeventig onder nummer 2569-1, en waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Patrick Torrelle te Harelbeke op éénendertig mei tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op drieëntwintig juni tweeduizend en één onder nummer 20010623-701; Hier vertegenwoordigd door de heer Désiré Hector Stadsbader, wonend te 8500 Kortrijk, Guldenbergplantsoen 5/11, in zijn hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Bestuur hiertoe benoemd door de Raad van Bestuur op veertien mei negentienhonderd negen en negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertien oktober tweeduizend en één, onder nummer 20011013-395 en handelend krachtens artikel negentien van de statuten.

Eigenaar van de grond.

2. **DUINENVELD** naamloze vennootschap, met zetel te 8500 Kortrijk, Houtmarkt 9 ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0454.160.730. gerechtelijk arrondissement Kortrijk B.T.W.-nummer 454.160.730

Opgericht onder de maatschappelijke benaming NEREIDEN, blijkens de akte verleden voor Meester Xavier Peers, notaris te Harelbeke op twintig december negentienhonderd vierennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien januari negentienhonderd vijfennegentig onder nummer 950117-154.

De statuten werden gewijzigd en de naam Nereiden werd omgezet in de naam Duinenveld blijkens de akte verleden voor Meester Xavier Peers, notaris te Harelbeke op vijfentwintig februari negentienhonderd zevenennegentig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig maart negentienhonderd zevenennegentig, onder nummer 970322-5

Hier vertegenwoordigd door de Heer Désiré Stadsbader, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8500 Kortrijk, Guldenbergplantsoen 5/11, handelend in zijn hoedanigheid van voorzitter van de raad van bestuur van de vennootschap overeenkomstig artikel tweeëntwintig van de statuten van de

vennootschap , blijkens de machten hem verleend op de algemene vergadering van twaalf mei tweeduizend, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch staatsblad van negenentwintig januari tweeduizend en één onder nummer 2001 06 09 12

Eigenaar van de constructies.
Hierna genoemd "promotor en/of bouwheer"

Welke comparanten, in hun gezegde hoedanigheid, mij verklaard hebben om er akte van te nemen :

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL.

De naamloze vennootschap Imstad verklaart eigenaar te zijn van de hierna vermelde onroerende goederen :

STAD NIEUWPOORT - Tweede Afdeling.

Een perceel grond met tot afbraak bestemde gebouwen gelegen aan de Elisalaan en de Franslaan, gekadastraerd sectie D, nummers 139d, 140d,140e,141,142f, 142g,143b,144c en deel van 150d, voor een totale oppervlakte volgens hierna vermeld opmetingsplan van negentien aren, twee centiaren en vijf decimilliaren (19a 02,5 ca,)

METINGSPLAN

Zoals dit goed is afgebeeld op het opmetingsplan, onder lot 1 en 3 opgemaakt door de heer Johan Vandewalle, landmeter te Koksijde, op veertien november tweeduizend en drie, welk plan aan deze akte zal gehecht blijven en mee geregistreerd worden.

Dit plan moet niet overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

Oorsprong van eigendom.

A. - een onroerend complex op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen tussen de Franslaan en de Elisalaan voor een totale oppervlakte van tien aren tweeenzeventig centiaren (10a. 72. ca) gekadastraerd sectie D nummers 143 B en 142 F, 142 G, 144 C

Voorschreven eigendom hoort toe aan de naamloze vennootschap Imstad te Kortrijk om deze aangekocht te hebben jegens mevrouw Louise Marie Léonce Vandervoort echtgenote van de heer Baudoux Louis te Walcourt (Tarcienne) en de heer Jean Alfred André Vandervoort blijkens de akte verleden voor ondergetekende notaris Frank Heyvaert met tussenkomst van notaris Bernard Muylle te Middelkerke op negen augustus tweeduizend en twee, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op dertig september tweeduizend en twee formaliteitsnummer 30-09-2002 6397.

Mevrouw Louise Vandervoort en de heer Jean Vandervoort waren er eigenaars van als volgt

- deels werden ze door de echtgenoten Théophile Vandervoort en Marie Louise Marchal aangekocht jegens de heer

Benjamin Crombez ingevolge akte verleden voor notaris Poelaert te Brussel op drie februari negentienhonderd, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op zestien februari daarna, boek 1124 nummer 19.

- deels werden ze aan mevrouw Marie Louise Marchal, weduwe van de heer Théophile Vandervoort toebedeeld, ingevolge akte verleden voor notaris Hector Perlau te Nieuwpoort op één en dertig oktober negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op twee december daarna, boek 2745 nummer 7, inhoudende verdeling tussen haar en haar kinderen Vandervoort François, Andréa en Pierre.

- deels werden ze door mevrouw Marie Louise Marchal, weduwe van de heer Théophile Vandervoort aangekocht jegens mevrouw Octavie Hubrechts, echtgenote van de heer Arthur Claeys te Nieuwpoort ingevolge akte verleden voor notaris Deeren te Nieuwpoort op vijf en twintig oktober negentienhonderd zeven en twintig, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op negen november daarna, boek 2211 nummer 33.

De heer Théophile Vandervoort is overleden te Nieuwpoort op negentien februari negentienhonderd zeven en twintig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn vier kinderen te weten Vandervoort Pierre, François, Joseph en Andréa, onder voorbehoud van één vierde in volle eigendom en één/vierde vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Marie Louise Marchal, ingevolge gifte vervat in hun huwelijkskontraat verleden voor notaris Dumortier te Schaarbeek op dertig oktober achttienhonderd negentig.

De gebouwen werden door mevrouw Marie Louise Marchal en haar kinderen opgericht.

De heer Pierre Vandervoort is ab intestat overleden te Marcinelle op twaalf juli negentienhonderd zes en veertig. Zijn nalatenschap is toegekomen aan zijn kinderen de heer Jean Vandervoort en mevrouw Louise Vandervoort, onder voorbehoud van het wettelijk vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Lucile Crispin.

Mevrouw Lucile Crispin heeft verzaakt aan voormeld vruchtgebruik dat zij op zelfde goederen bezat, ingevolge onderhandse akte ondertekend op vier april negentienhonderd tachtig, geregistreerd in het Registratiekantoor te Nieuwpoort op negen april negentienhonderd tachtig, boek 4 blad 77 vak 17.

Mevrouw Marie Louise Marchal, weduwe van de heer Théophile Vandervoort is ab intestat overleden te Koekelberg op vijf en twintig juni negentienhonderd zes en zestig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar kinderen Vander-voorde Andréa, François en Joseph en haar twee kleinkinderen Vandervoort Jean en Louise.

De heer François Vandervoort is ab intestat overleden te Brussel op twee en twintig december negentienhonderd negen en zestig. Zijn nalatenschap is toegekomen aan zijn broer Joseph Vandervoort, aan zijn zuster Andréa Vandervoort, en aan zijn neef Jean Vandervoort en nicht Louise Vandervoort, elk voor één/derde per staak, onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Marguerite

Devisch. Door het overlijden van mevrouw Marguerite Devisch, is haar vruchtgebruik komen te vervallen.

De heer Joseph Vandervoort, weduwe van mevrouw Frieda Jacob, is ab intestat overleden te Oostende op twaalf juli negentienhonderd vijf en zeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgename zijn dochter mevrouw Claire Vandervoort.

Mevrouw Andréa Vandervoort is overleden te Brussel op negentien april negentienhonderd acht en zeventig. Ingevolge haar testament gedicteerd aan notaris Jean Paul Verelst te Sint-Agatha-Berchem, op vier januari negentienhonderd acht en zeventig, heeft zij aangesteld als algemene legatarissen haar drie neven en nichten te weten Vandervoort Jean, Louise en Claire, elk voor één derde.

Bijgevolg behoorden zelfde goederen toe aan :

- mevrouw Claire Vandervoort : voor zestien / zes en dertigsten.

- mevrouw Louise Vandervoort : voor tien / zes en dertigsten.

- de heer Jean Vandervoort : voor tien / zes en dertigsten.

Ingevolge akte, inhoudende verdeling tussen de voornoemden Vandervoort Claire, Louise en Jean, verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op negen april negentienhonderd tachtig, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op dertien mei daarna, boek 6483 nummer 19, werden voormelde goederen in twee loten opgesplitst en toebedeeld als volgt :

- lot één : aan Vandervoort Jean en Louise, voornoemd.

- lot twee : aan Vandervoort Claire.

Ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op vier december negentienhonderd twee en tachtig, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op twintig januari daarna, boek 6805 nummer 6, heeft mevrouw Claire Marie Andrée Vandervoort het haar toebedeelde goed verkocht aan de heer Jean Vandervoort en mevrouw Louise Vandervoort.

B.

1° Een eigendom staande en gelegen Franslaan nummer 20, gekadaastreerd sectie D nummer 141, met een oppervlakte van één are zesenzestig centiare (1 a 66 ca).

2° Een eigendom staande en gelegen Elisalaan nummer 15, gekadaastreerd sectie D deel van nummer 150 D, met een oppervlakte van één are éénennegentig centiare zestig decimilliare (1 a 91,6 ca), zoals blijkt uit een opmetingsplan opgemaakt door de heer Johan Vandewalle te Koksijde op vijf mei tweeduizend en drie.

3° Een eigendom staande en gelegen Elisalaan nummer 21, gekadaastreerd sectie D nummer 140 D, met een oppervlakte van één are éénenzestig centiare (1a 61 ca) (volgens titels delen van nummer 140 met een oppervlakte van honderd vijfenzestig vierkante meter (165 M²))

4° Een eigendom, staande en gelegen Elisalaan nummer 23, gekadaastreerd sectie D nummer 140 E, met een oppervlakte van één are tweeënzestig centiare (1 a 62 ca).

Voorschreven eigendommen onder 1° tot en met 4 ° horen toe aan de naamloze vennootschap Imstad te Kortrijk om het te hebben aangekocht jegens 1) de echtgenoten Gustave Achille De Jonckheere - Philippet Marie Jeanne, te Nieuwpoort 2) de heer Théophile Carl Jan De Jonckheere te Mechelen 3) de heer Yves Theo Jan Guy De Jonckheere te Nieuwpoort blijkens de akte verleden voor notaris Frank Heyvaert te Veurne op achttien juni tweeduizend en drie, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vier juli tweeduizend en drie formaliteit nummer 04-07-2003 4850

1° Het hierboven beschreven onroerend goed sub 1° hoorde toe aan de heer Gustave De Jonckheere om het te hebben verkregen uit de nalatenschap van zijn moeder mevrouw Martha Josefina Dumarey, echtgenote van de heer Theophilus Remigius De Jonckheere te Oostduinkerke, die het op haar beurt had verkregen ingevolge gifte haar gedaan door de heer Victor Theodore Broidioi en zijn echtgenote mevrouw Valerie Dumarey, ingevolge akte verleden voor notaris Franciscus Josephus Van Caillie te Oostende op twaalf februari negentienhonderd vijf en veertig, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op drie maart daarna, boek 3067 nummer 18.

2° Het hierboven beschreven onroerend sub 2° hoorde toe aan de heren Théophile De Jonckheere en de heer Yves De Jonckheere, elk voor de onverdeelde helft, om het in die verhouding, onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht jegens mevrouw Claire Marie Andrée Vandervoort, echtgenote van de heer Fernand Paul Marcel Toussaint te Brussel, ingevolge akte verleden voor notaris Jan Boedts te Eernegem-Ichtegem op zes juli negentienhonderd drie en tachtig, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op achttien juli daarna, boek 6836 nummer 25.

Voorschreven onroerend goed hoort toe aan mevrouw Claire Vandervoort om het te hebben verkregen uit de vereffening en ontbinding van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aannemingen Joseph Vandervoort met zetel te Nieuwpoort, blijkens de akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op veertien november negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne op achtentwintig november daarna, Boek 5790 nummer 31

Het goed hoorde toe aan de voornoemde vennootschap de gebouwen om ze zelf te hebben opgericht op de grond door haar aangekocht :

Deels voor een oppervlakte van honderd vijfendertig vierkante meter jegens mevrouw Prudentia Hillebrandt, weduwe van de heer Victor Vantieghem, zoals blijkt uit de akte verleden voor notaris Vileyn te Nieuwpoort op drie maart negentienhonderd negenenvijftig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne op twaalf maart daarna, Boek 3937 nummer 8.

Deels voor een oppervlakte van zevenenzeventig vierkante meter zeventig vierkante decimeter jegens mevrouw Marie Louise Marchal, weduwe van de heer Theophile Vandervoort, blijkt de akte verleden voor notaris Vileyn op drieëntwintig maart negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne op vijf april daarna, Boek 4212, nummer 8

3° Het hierboven beschreven onroerend goed sub 3° hoorde toe aan de heer Gustave De Jonckheere als volgt :

- de gebouwen : om ze zelf te hebben doen oprichten ;
- de grond : om hem te hebben aangekocht als volgt :

* deels jegens de heer Arsène Aurèle Marcel Noël Swaenepoel te Esen ingevolge akte verleden voor notaris Pierre Denis te Nieuwpoort op drie februari negentienhonderd één en vijftig, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op vijftien februari daarna, boek 3380 nummer 12.

* deels jegens zelfde voornoemde heer Arsène Swaenepoel ingevolge akte verleden voor notaris Pierre Denis, voornoemd, op dertien april negentienhonderd één en vijftig, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op twee mei daarna, boek 3396 nummer 23.

4° Het hierboven beschreven onroerend goed sub 4° hoorde toe aan mevrouw Marie Jeanne Philippet, echtgenote van de heer Gustave De Jonckheere om door haar, in eigen naam, te zijn aangekocht jegens de heer Willy Serlez en zijn echtgenote mevrouw Jeanine Irma Cornelia Breem te Nieuwpoort ingevolge akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op zeven en twintig april tweeduizend, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op elf mei daarna, boek 10.071 nummer 2.

De echtgenoten Willy Serlez-Breem Jeanine waren er eigenaars van om het te hebben aangekocht jegens 1) Mevrouw Maria Despeghel, echtgenote van de heer Luciaan Garrevoet te Harelbeke, 2) mevrouw Rosa Despeghel, echtgenote van de heer Gérard Wijtdoodt te Gyverinckhove, 3) Mevrouw Bertha Despeghel, echtgenote van de heer Roger Pollebout te Staden en mevrouw Agnes Despeghel, echtgenote van de heer Robert Gheysen te Houthulst, blijkt de akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op zeventiendecember negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op éénendertig mei daarna, Boek 7283 nummer 12.

Voormeld goed hoorde oorspronkelijk toe aan de heer en mevrouw Gustaaf Despeghel-Buyse als volgt :

- de gebouwen door nieuwstichting
- de grond ingevolge aankoop jegens de heer Arsène Swaenepoel te Esen, blijkt de akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op tien juli negentienhonderd tweeënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negentien juli daarna, Boek 3479 nummer 22.

De echtgenoten Despeghel-Buyse waren gehuwd onder het stelsel der wettige gemeenschap van goederen bij gebrek aan huwelijkscontract.

Mevrouw Magdalena Buyse is overleden te Houthulst op vijf maart negentienhonderd zevenenzeventig.

Haar nalatenschap is vervallen aan haar langstlevende echtgenoot de heer Gustaaf Despeghele ingevolge haar eigenhandig testament opgemaakt te Nieuwpoort op achttien december negentienhonderd achtenzestig, neergelegd onder de minuten van notaris Vileyn, blijkens de akte verleden voor notaris Vileyn op zesentwintig mei negentienhonderd zevenenzeventig.

De heer Gustaaf Despeghele is ab intestato overleden te Oostende op negentien februari negentienhonderd zesentachtig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn zuster mevrouw Agnes Despeghele en de kinderen van zijn overleden broer Florent Despeghele namelijk Maria, Rosa, Bertha Despeghele elk voor de helft per staak.

C. Een eigendom staande en gelegen Elisalaan nummer 25, gekadaastreerd sectie D nummer 139 D met een oppervlakte van één are acht en veertig centiaren (1 a 48 ca)

Voorschreven eigendom hoort toe aan de naamloze vennootschap Imstad om deze te hebben aangekocht jegens de heren Marcel Albert Cornelis Arnoys en de heer Hubert Marcel Cornelius Arnoys te Nieuwpoort, blijkens de akte aankoop verleden voor ondergetekende notaris Frank Heyvaert met tussenkomst van notaris Vileyn te Nieuwpoort, op vijftien september tweeduizend en drie, overgeschreven in het hypotheekkantoor te Veurne op één oktober tweeduizend en drie formaliteitsnummer 01-10-2003 7069

De eigendom behoorde toe aan de heren Marcel en Hubert Arnoys als volgt :

Zelfde goed hing oorspronkelijk af van de wettelijke gemeenschap, die, bij gebrek aan voorafgaandelijk huwelijkskontraat bestaan heeft tussen de heer Marcel Arnoys en zijn echtgenote in eerste huwelijk mevrouw Germana Margaretha Brysse, als volgt :

- de gebouwen : om ze zelf te hebben doen oprichten ;
- de grond : om hem te hebben aangekocht jegens :

1) mevrouw gravin Marie Madeleine Désiré Crombez, weduwe van de heer graaf Charles de Romrée de Vichenet te Vichenet - Bossières ;

2) mevrouw Andrée Madeleine Mariette Benjamin Crombez, echtgenote van de heer Louis Pierre de Bosque te Brussel ; en

3) mevrouw Anne Henriette Alice Marie Crombez, echtgenote van de heer Michel Feron te Woluwe-Saint-Pierre ; ingevolge akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op vijf en twintig oktober negentienhonderd zestig, overgeschreven in het Hypotheekkantoor te Veurne op vijftien november daarna, boek 4080 nummer 3.

Mevrouw Germana Brysse is overleden op zeven april negentienhonderd drie en zestig. Haar nalatenschap, -bevattende de helft in volle eigendom in de verkochte woning - is vervallen aan haar overlevende echtgenoot, de heer Marcel Arnoys voor de helft in vruchtgebruik, en voor het overige aan haar enige zoon de heer Hubert Arnoys.

AFSTAND VAN RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN:

Comparante sub 1, te weten de naamloze vennootschap Imstad verklaart bij deze te verzaken aan haar recht van natrekking van het gebouw op voormelde grond dat haar toekomst overeenkomstig de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten voordele van de naamloze vennootschap Duinenveld, comparante sub 2, die aanvaardt.

De naamloze vennootschap Imstad verklaart verder aan de naamloze vennootschap Duinenveld toelating te geven om op de voorschreven grond een volledige nieuwbouw op te richten, zoals hierna nader omschreven.

De residentie Aalscholver zal opgetrokken worden op kosten en risico van de naamloze vennootschap Duinenveld, die er de volledige verantwoordelijkheid zal van dragen, en die het voordeel geniet van de afstand van het recht van natrekking, en dit ter volledige ontlasting van de comparante sub 1.

BODEMSANERING

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

De comparanten leggen negen bodemattesten voor die betrekking hebben op de hierbij betrokken goederen en die werden afgeleverd door de OVAM op vier mei tweeduizend en vier.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens als volgt :

Toestand op 0.1.01.2003

Afdeling 38402 Nieuwpoort tweede afdeling

Postnummer 8620

Franslaan 16, sectie D, nummer 0143 B

Franslaan 18, sectie D, nummer 0412 F

Franslaan 20, sectie D, nummer 0141

Elisalaan 15 sectie D, nummer 0150 D

Elisalaan 17 sectie D nummer 0144 C

Elisalaan 21 sectie D, nummer 0140 D

Elisalaan 23 sectie D, nummer 0140 E

Elisalaan 25 sectie D nummer 0139 D

Elisalaan sectie D, nummer 0142 G

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

Opmerking

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

*Dit attest vervangt alle vorige attesten.
Mechelen 04.05.2004
Eddy Van Dyck afdelingshoofd.*

Om te voldoen aan artikel 37 van het Bodemsaneringsdecreet verklaren de comparanten dat bij hun weten op deze grond geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in 3,§1 van gezegd decreet (verontreinigde grond of risicogrond).

Zij verklaren eveneens met betrekking tot voormeld perceel grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

II. BASISAKTE

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

1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam vereniging van mede-eigenaars Residentie "Aalscholver", met zetel te Nieuwpoort Elisalaan nummer 15

De jaarvergadering wordt gehouden op plaats en uur te bepalen door de eerste algemene vergadering.

2. Plannen en stedenbouwkundige vergunning

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door Bureau Goddeeris, multiprofessionele Architectenvennootschap, Pottelberg 126/4 te 8510 Marke-Kortrijk.

De stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het College van de Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op negenentwintig maart tweeduizend en vier

Deze plannen en een eensluidende kopij van de stedenbouwkundige vergunning worden "ne varietur" ondertekend door de comparante en ons, notaris, om mede ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

De naamloze vennootschap Duinenveld verbindt er zich toe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunningen en het lastenboek.

De aangehechte stukken zijn de volgende :

1. Een kopie van de voormelde stedenbouwkundige vergunning
2. Een reeks van twintig plannen goedgekeurd zoals voorzegd:
 - Plan BA_01/20 : liggingsplan, omgevingsplan, inplantingsplan, dakenplan
 - Plan BA_02/20 bestaande toestand, inplantingsplan, terreinprofiel, gabaritten
 - Plan BA_03/20 na slopingswerken, inplantingsplan, terreinprofiel, gabaritten
 - Plan BA_04/20 nieuwe toestand, inplantingsplan, terreinprofiel,

gabaritten

- Plan BA_05/20 kelderverdieping -2, funderingsplan
- Plan BA_06/20 grondplan kelderverdieping-1, rioleringsplan
- Plan BA_07/20 grondplan gelijkvloers
- Plan BA_08/20 kant Franslaan gelijkvloers verdieping 1-2-3-4
- Plan BA_09/20 kant Franslaan verdieping 5-6
- Plan BA_10/20 kant Elisalaan gelijkvloers
- Plan BA_11/20 kant Elisalaan verdieping 1
- Plan BA_12/20 kant Elisalaan verdieping 2-3-4
- Plan BA_13/20 kant Elisalaan verdieping 5
- Plan BA_14/20 kant Elisalaan verdieping 6
- Plan BA_15/20 doorsnede A
- Plan BA_16/20 doorsnede B snedes door hellingen
- Plan BA_17/20 kant Franslaan voorgevel
- Plan BA_18/20 kant Franslaan achtergevel
- Plan BA_19/20 kant Elisalaan voorgevel
- Plan BA_20/20 kant Elisalaan achtergevel

3. Een reeks van tweeëntwintig uitvoeringsplannen

- Plan UV_01/22 : liggingsplan, omgevingsplan, inplantingsplan, dakenplan
- Plan UV_02/22 bestaande toestand, inplantingsplan, terreinprofiel, gabaritten
- Plan UV_03/22 na slopingswerken, inplantingsplan, terreinprofiel, gabaritten
- Plan UV_04/22 nieuwe toestand, inplantingsplan, terreinprofiel, gabaritten
- Plan UV_05/22 kelderverdieping -2, funderingsplan
- Plan UV_06/22 grondplan kelderverdieping-1, rioleringsplan
- Plan UV_07/22 grondplan gelijkvloers
- Plan UV_08/22 kant Franslaan gelijkvloers verdieping 1-2-3-4
- Plan UV_09/22 kant Franslaan verdieping 5-6
- Plan UV_10/22 kant Elisalaan gelijkvloers
- Plan UV_11/22 kant Elisalaan verdieping 1
- Plan UV_12/22 kant Elisalaan verdieping 2-3-4
- Plan UV_13/22 kant Elisalaan verdieping 5
- Plan UV_14/22 kant Elisalaan verdieping 6
- Plan UV_15/22 doorsnede A
- Plan UV_16/22 doorsnede B snedes door hellingen
- Plan UV_17/22 snede A B C D E, detail balustrades
- Plan UV_18/22 details
- Plan UV_19/22 kant Franslaan voorgevel
- Plan UV_20/22 kant Franslaan achtergevel
- Plan UV_21/22 kant Elisalaan voorgevel
- Plan UV_22/22 kant Elisalaan achtergevel

Alle voornoemde documenten vormen samen de statuten van de residentie; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoeringsplannen dient voorrang gegeven te worden aan de uitvoeringsplannen.

3. Wijziging van de plannen:

1. De promotor behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit;

b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst;

c) indien de promotor dit nodig of nuttig acht, en dit volgens zijn persoonlijke opvattingen, waarover hij volledig vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

2. De promotor zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven. Zo ook zal de comparante sub 2 gemeenschappelijke delen mogen inlijven in een privaatief deel of omgekeerd, dit alles mits volgende beperkingen:

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel.

- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte of aanbedeelde privatieven.

3. De promotor behoudt zich eveneens het recht voor om, mits toestemming van de bevoegde overheden, bij te bouwen en aldus nieuwe privatieven of gemeenschappelijke delen bij te creëren.

Voormelde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw. Worden voormelde wijzigingen uitgevoerd op vraag van één der mede-eigenaars, dan moeten de erelonen van deze architect worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

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

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastgesteld worden bij notariële akte.

Alle kopers van de privatieve elementen verbinden zich om zonder vergoeding hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende statuten en dat op de eerste vraag van de promotor.

4. Volmacht

Door het enkel feit van de verkrijging van een kavel, geven de kopers volmacht aan de promotor om hen te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele wijzigende of aanvullende statuten in de meest uitgebreide zin, om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen, en om in het algemeen, al het nodige te doen in de zin hierboven bedoeld.

Door middel van deze volmacht zal evenwel in geen deelen mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven.

5. Juridische verdeling van de residentie

De promotor verklaart op de voorschreven bouwgrond een volledige nieuwbouw op te richten genaamd Residentie Aalscholver bestaande uit twee gebouwen Gebouw 1 Elisalaan en Gebouw 2 Franslaan verbonden door een binnenkoer met vier privatieve

garages en zes privatieve parkings

Deze twee gebouwen zullen in twee fasen worden opgericht.

In een eerste fase wordt de kelderverdieping (bestaande uit twee niveaus) gebouwd en het gebouw 1 kant Elisalaan alsook de privatieve binnenkoer; het gebouw kant Elisalaan bevat een gelijkvloers en zes verdiepingen.

In een tweede fase wordt het gebouw 2 kant Franslaan opgetrokken; dit gebouw bevat een gelijkvloers en zes verdiepingen.

De twee gebouwen zullen één urbanistisch geheel uitmaken. De twee gebouwen zullen eens afgewerkt één enkele residentie vormen, die als één geheel zal worden beheerd.

Zolang de twee gebouwen van de residentie de Aalscholver niet volledig gerealiseerd zijn, worden de kosten gedeeld tussen het aantal kwotiteiten dat reeds verwezenlijkt werd.

De promotor behoudt zich het recht voor om de bouw van het gebouw kant Franslaan uit te stellen of er van af te zien of deze naar goeddunken te bouwen.

De hoger beschreven residentie bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/ tienduizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

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

6. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen van de residentie De Aalscholver

Gemeenschappelijke delen samenstelling

Voorwerp van mede-eigendom zijn: de delen en lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor privatieve eigendom, hetzij ingevolge de wet, hetzij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals hierna uitvoeriger vermeld in het reglement van mede-eigendom

Privatieve delen samenstelling

Voorwerp van privatieve eigendom zijn de delen en lokalen die ten uitsluitende dienste staan van de eigenaar van het privaatief, zoals hierna uitvoeriger vermeld in het reglement van mede-eigendom.

A. IN DE KELDERVERDIEPING NIVEAU - 2

a) gemene delen te gebruiken voor heel de residentie :

doorgang naar de garages en in-en uitrit naar de kelderverdieping niveau -1, brandhaspels, twee fietsenbergingen

b) gemene delen voor het gebouw Franslaan Blok A

doorgang naar de privatieve bergingen, lift en liftkoker, trapzaal en trap, sas, vuilnisberging, gemeenschappelijke berging

- c) gemene delen voor het gebouw Franslaan Blok B
doorgang naar de privatieve bergingen, lift en liftkoker,
trapzaal en trap, sas, vuilnisberging, gemeenschappelijke berging
- d) gemene delen voor het gebouw Elisalaan Blok C
doorgang naar de privatieve bergingen, lift en liftkoker,
trapzaal en trap, sassen, vuilnisberging, gemeenschappelijke
berging
- e) gemene delen voor het gebouw Elisalaan Blok D
doorgang naar de privatieve bergingen, lift en liftkoker
trapzaal en trap, sassen, vuilnisberging, gemeenschappelijke
berging
- f) gemene delen voor het gebouw Elisalaan Blok E
doorgang naar de privatieve bergingen, lift en liftkoker,
trapzaal en trap, sassen, vuilnisberging, gemeenschappelijke
berging
- g) privatieve delen
* **twintig bergingen** genummerd **B24, B26, B27, B29, B30, B32, B34, B36, B37, B38, B40, B41, B43, B45 B47, B48, B50, B51, B53, B55**, bevattende telkens :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom
de berging zelf met zijn toegangsdeur
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid
één/tienduizendste (1/10.000sten) in de gemeenschappelijke
delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.
- * **twaalf bergingen** genummerd **B25, B28, B31, B35, B39, B42, B44, B46, B49, B52, B54, B56**, bevattende telkens :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom
de berging zelf met zijn toegangsdeur
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid
twee/tienduizendsten (2/10.000sten) in de gemeenschappelijke
delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.
- * **de berging B33** bevat
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom
de berging zelf met zijn toegangsdeur
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid
drie/tienduizendsten (3/10.000sten) in de gemeenschappelijke
delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.
- * **zes enkele garages** genummerd **G39, G40, G44, G49, G50 en G51**
bevatten telkens
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom
de enkele garage zelf met toegangspoort
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid
eenentwintig/tienduizendsten (21/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.
- * **negen enkele garages** genummerd **G43 en G45 tot en met G48 en G53 tot en met G56** bevatten telkens :
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom
de enkele garage zelf met toegangspoort
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid :
tweeëntwintig/tienduizendsten (22/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond
- * **de enkele garage G52** bevat

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
de enkele garage zelf met toegangspoort
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
dertig/tienduizendsten (30/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond

* **de enkele garage G59 en G62** bevatten telkens :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
de enkele garage zelf met toegangspoort
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieëndertig/tienduizendsten (33/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond

* **de enkele garage G67** bevat

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
de enkele garage zelf met toegangspoort
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweeëndertig/tienduizendsten (32/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond

* **de twee dubbele garages** genummerd **GG41-42 en GG57-58**
bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
de dubbele garages zelf met toegangspoort
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achtenveertig/tienduizendsten (48/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond

* **de drie dubbele garages** genummerd **GG60-61 GG63-64 en GG65-66** bevatten telkens a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
de dubbele garages zelf met toegangspoort
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vijfenveertig/tienduizendsten (45/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond

B. IN DE KELDERVERDIEPING NIVEAU - 1

a) gemene delen te gebruiken voor heel de residentie :
doorgang naar de parkeerplaatsen en in -en uitrit naar de
kelderverdieping niveau -2 en gelijkvloers en brandhaspels, twee
fietsenbergingen

b) gemene delen voor het gebouw Franslaan Blok A
doorgang naar de privaatieve bergingen, lift en liftkoker,
trapzaal en trap, sas, lokaal gasmeters, lokaal elektriciteit ;
het lokaal watermeters, het hydrofoorlokaal en stooklokaal zijn
eveneens dienstig voor al deze functies in blok B

c) gemene delen voor het gebouw Franslaan Blok B
doorgang naar de privaatieve bergingen, drie
gemeenschappelijke bergingen dienstig voor heel de residentie,
lift en liftkoker, trapzaal en trap, sas, lokaal elektriciteit

d) gemene delen voor het gebouw Elisalaan Blok C
doorgang naar de privaatieve bergingen, lift en liftkoker,
trapzaal en trap, sassen, lokaal elektriciteit, twee
gemeenschappelijke bergingen dienstig voor heel de residentie

e) gemene delen voor het gebouw Elisalaan Blok D

doorgang naar de privatieve bergingen, lift en liftkoker trapzaal en trap, sassen, lokaal watermeters, lokaal gasmeters, lokaal elektriciteit, het stooklokaal is eveneens van dienst voor Blok C en E

f) gemene delen voor het gebouw Elisalaan Blok E

doorgang naar de privatieve bergingen, lift en liftkoker, trapzaal en trap, sassen, twee gemeenschappelijke bergingen, lokaal elektriciteit.

g) privatieve delen

* **De veertien bergingen** genummerd **B1, B2, B4, B5, B7, B9, B11, B12, B14, B16, B17, B19, B20, B22** bevatten

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de berging zelf met zijn toegangsdeur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

één/tienduizendste (1/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de acht bergingen** genummerd **B3, B6, B10, B13, B15, B18, B21 en B23** bevatten

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de berging zelf met zijn toegangsdeur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

twee/tienduizendsten (2/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

* **de berging** genummerd **B8** bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de berging zelf met zijn toegangsdeur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

drie/tienduizendsten (3/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

* **zeven enkele garages** genummerd **G11, G12, G15, G16, G21, G22 en G23** bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de enkele garage zelf met toegangspoort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

eenentwintig/tienduizendsten (21/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **acht enkele garages** genummerd **G17 tot en met G20 en G24 tot en met G27** bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de enkele garage zelf met toegangspoort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweentwintig/tienduizendsten (22/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **twee enkele garages** genummerd **G30 en G33** bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de enkele garage zelf met toegangspoort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

drieëndertig/tienduizendsten (33/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de enkele garage** genummerd **G38** bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de enkele garage zelf met toegangspoort
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
veertig/tienduizendsten (40/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

* **de twee dubbele garages** genummerd **GG13-14 en GG28-29**
bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de dubbele garages zelf met toegangspoort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

achtenveertig/tienduizendsten (48/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond

* **de drie dubbele garages** genummerd **GG31-32 GG34-35 en GG36-37** bevatten telkens a) in privatieve en uitsluitende eigendom
de dubbele garages zelf met toegangspoort
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vijfenveertig/tienduizendsten (45/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond

C. OP HET GELIJKVLOERS

Zoals hiervoor vermeld bestaat de residentie Aalscholver
uit twee aparte gebouwen (gebouw Franslaan en gebouw Elisalaan)
met een gemeenschappelijke kelderverdieping op twee niveaus en
een binnenkoer met vier garages en zes parkings

C.1 *Het gebouw gelegen aan de Franslaan* bestaat uit twee
blokken. Blok A. links gelegen bij vooraanzicht van de Franslaan
; Blok B, rechts gelegen bij vooraanzicht van de Franslaan.

a) gemeenschappelijke delen dienstig voor heel de
residentie Aalscholver de in - en uitrit voor de garages met
slagboom, de doorgang naar de binnenkoer en de
kelderverdiepingen,

b) gemeenschappelijke delen enkel dienstig voor Blok A
de inkomdeur, de inkomstas, de trapzaal en trap naar
de kelderverdieping, inkomhal, de lift en liftkoker, de trapzaal
en trap naar de verdiepingen

c) gemeenschappelijke delen enkel dienstig voor Blok B
de inkomdeur, de inkomstas, de trapzaal en trap naar de
kelderverdieping, inkomhal, de lift en liftkoker, de trapzaal en
trap naar de verdiepingen

d) privatieve delen

* **de winkelruimte** genummerd **W1** gelegen op het
gelijkvloers, bevat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de winkelruimte zelf met toegangsdeuren en berging

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd zesentachtig/tienduizendsten (186/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie De Aalscholver
waaronder de grond.

C2. op de binnenkoer

a) de gemeenschappelijke delen die dienstig zijn voor heel de
residentie Aalscholver
doorgangen naar de parkings en garages, helling naar de

kelderverdieping niveau - 1 en helling naar de hoger gelegen binnenkoer palend aan de blokken C D en E en de inrit voor de brandweer

b) privatieve delen

* **vier parkings genummerd P1, P2, P5 en P6** bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de enkele parkeerplaats met zijn afbakeningslijn

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

twintig/tienduizendsten (20/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **twee parkings genummerd P3, P4** bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de enkele parkeerplaats met zijn afbakeningslijn

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

dertig/tienduizendsten (30/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de vier enkele garages genummerd G1 tot en met G4** bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de garageruimte met poort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweeëntwintig/tienduizendsten (22/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

C.3. Het gebouw gelegen aan de Elisalaan bestaat uit drie blokken. Blok C. links gelegen bij vooraanzicht van de Elisalaan ; Blok D, in het midden gelegen bij vooraanzicht van de Elisalaan en Blok E rechts gelegen bij vooraanzicht van de Elisalaan

a) gemene delen dienstig voor heel de residentie Aalscholver

inrit brandweer twee fietsenbergingen en HS Cabine

De inrit van de brandweer moet te allen tijde vrijgehouden worden, kan enkel en alleen gebruikt worden door de brandweer en is uitdrukkelijk verboden voor alle andere autoverkeer

b) gemene delen dienstig voor Blok C

inkomdeur, inkomsas, inkomhal, trapzaal met trap naar de privatieven op de verdiepingen en trapzaal en trap naar de privatieven gelegen in de kelderverdieping, lift en liftkoker.

c) gemene delen dienstig voor Blok D

inkomdeur, inkomsas, inkomhal, lift en liftkoker, trapzaal met trap naar de privatieven op de verdiepingen en trapzaal en trap naar de privatieven gelegen in de kelderverdieping

d) gemene delen dienstig voor Blok E

inkomdeur, inkomsas, inkomhal, lift en liftkoker, trapzaal met trap naar de privatieven gelegen op de verdiepingen en trapzaal en trap naar de privatieven gelegen in de kelderverdieping

e) privatieve delen

* **de winkelruimte genummerd W 2, bevat :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de winkelruimte zelf met toegangsdeuren en berging

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
tweehonderd vijftientig/tienduizendsten (225/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de twee enkele garages genummerd G7 en G8** bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

de enkele garage zelf met toegangspoort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

dertig/tienduizendsten (30/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de dubbele garage genummerd GG5-6** bevat

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

de dubbele garage zelf met toegangspoort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfzestig/tienduizendsten (65/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

* **de dubbele garage genummerd GG9-10** bevat

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

de dubbele garage zelf met toegangspoort

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfzeventig/tienduizendsten (75/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

D. VERDERE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW FRANSLAAN

Ieder appartement of studio wordt gekenmerkt door de letter A of B al naargelang de Blok waarvan het privaatief deel uitmaakt en genummerd volgens zijn type voorafgegaan door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

Aldus is het privaatief A02.01, het appartement van het type 01 gelegen op de tweede verdieping van Blok A en het privaatief B04.03, het appartement van het type 03 gelegen op de vierde verdieping van Blok B.

D. I. VERDERE BESCHRIJVING VAN BLOK A

- OP DE EERSTE TOT EN MET DE VIERDE VERDIEPING

De eerste, tweede derde en vierde verdieping zijn identiek.

Iedere verdieping bevat telkens een appartement en een studio.

a) gemene delen

trapzaal en trap, lift en liftkoker gemeenschappelijke hall, brandblusapparaat

b) privaatieve delen

* **de studio's van het type 01**, respectievelijk genummerd **A.01-01, A.02-01, A.03-01 en A.04-01**, bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal, badkamer met douche, toilet en lavabo, open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweeënzeventig/tienduizendsten (72/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de appartementen van het type 02**, respectievelijk genummerd **A.01-02, A.02-02, A.03-02, A.04-02** bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur ; inkomhal ; twee slaapkamers waarvan één met terras uitgevend op de binnenkoer ; badkamer met ligbad, dubbele lavabo, douche ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
honderdtweeëndertig/tienduizendsten (132/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

-OP DE VIJFDE VERDIEPING

a) gemene delen
trapzaal en trap, lift en liftkoker gemeenschappelijke hall, brandblusapparaat

b) privaatieve delen

* **De studio nummer A.05-01** bevat

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur ; inkomhal ; badkamer met douche, toilet en lavabo ; open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
tweeënzeventig/tienduizendsten (72/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie De Aalscholver waaronder de grond.

* **Het appartement nummer A.05-02** bevat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur ; inkomhal ; twee slaapkamers ; badkamer met ligbad, dubbele lavabo en douche ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
honderd achttien /tienduizendsten (118/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

- OP DE ZESDE VERDIEPING

a) gemene delen
trapzaal met trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hal, brandblusapparaat

b) privaatieve delen

Het appartement genummerd A.06-01 bevat

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur ; inkomhall ; berging ; toilet ; living met terrassen uitgevend op de Franslaan, open keuken ; nachthal ; slaapkamer 1 ; badkamer met ligbad, douche, dubbele lavabo en toilet ; slaapkamer 2 met dressing

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
honderd vijfennegentig/tienduizendsten (195/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie De Aalscholver waaronder de grond.

D.II. VERDERE BESCHRIJVING VAN BLOK B

- OP DE EERSTE TOT EN MET DE VIERDE VERDIEPING

De eerste, tweede derde en vierde verdieping zijn identiek. Iedere verdieping bevat telkens twee appartementen en een studio.

a) gemene delen
trapzaal en trap, lift en liftkoker gemeenschappelijke hall,

brandblusapparaat

b) privatieve delen

* **de appartementen van het type 01**, respectievelijk genummerd **B.01-01, B.02-01, B.03-01, B.04-01**, bevatten

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de inkomdeur inkomhal ; slaapkamer 1 met terras uitgevend op de binnenkoer; slaapkamer 2 ; badkamer met ligbad dubbele lavabo en douche ; toilet ; berging ; open keuken living met terras uitgevend op de Franslaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd tweeëndertig / tienduizenden (132/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

* **de studio's van het type 02**, respectievelijk genummerd **B.01-02, B.02-02, B.03-02, B.04-02**, bevatten

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; badkamer met toilet douche en lavabo ; open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweeënzeventig/tienduizenden (72/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie De Aalscholver waaronder de grond

* **de appartementen van het type 03**, genummerd **B.01-03, B.02-03, B.03-03, B.04-03**, bevatten

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de inkomdeur en inkomhal ; slaapkamer 1 met terras uitgevend op de binnenkoer, badkamer met douche en lavabo ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd vijftien/tienduizenden (115/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

- OP DE VIJFDE VERDIEPING

a) gemene delen

trapzaal en trap, lift en liftkoker gemeenschappelijke hall, brandblusapparaat

b) privatieve delen

* **het appartement genummerd B.05-01**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de inkomdeur ; inkomhal ; twee slaapkamers ; badkamer met ligbad dubbele lavabo en douche ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd achttien / tienduizenden (118/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

* **de studio genummerd B.05-02**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur ; inkomhal ; badkamer met toilet douche en lavabo ; open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tweeënzeventig/tienduizenden (72/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver

waaronder de grond

* **het appartement genummerd B.05-03** bevat

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

de inkomdeur en inkomhal ; slaapkamer 1 ; badkamer met douche en lavabo ; toilet; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

- OP DE ZESDE VERDIEPING

a) gemene delen

trapzaal met trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke gang, brandblusapparaat

b) privaatieve delen

* **het appartement van het type B.06-01** bevat

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

de inkomdeur ; de inkomhal ; berging ; toilet ; slaapkamer met dressing ; badkamer met dubbele lavabo en douche ; open keuken, living met terras uitgevend op de Franslaan,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd twintig/tienduizenden (120/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

E.VERDERE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW ELISALAAN

Zoals hiervoor vermeld bestaat het gebouw gelegen aan de Elisalaan uit drie blokken.

Blok C, links gelegen bij vooraanzicht van de Elisalaan, Blok D, in het midden gelegen bij vooraanzicht aan de Elisalaan en Blok E rechts gelegen bij vooraanzicht van de Elisalaan.

Ieder appartement of studio wordt gekenmerkt door de letter C, D of E al naargelang de Blok waarvan het privaatief deel uitmaakt en genummerd volgens zijn type voorafgegaan door het cijfer dat de verdieping aanduidt.

Zo is het appartement E.02-03, het appartement van het type 03 gelegen op de tweede verdieping van Blok E

E. I. VERDERE BESCHRIJVING VAN BLOK C

-OP DE EERSTE VERDIEPING

a) gemene delen

trapzaal en trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hall, brandblusapparaat

b) privaatieve delen

* **het appartement genummerd C.01-01**, bevat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer met terras uitgevend op de binnenkoer ; badkamer met lavabo en douche ; berging ; toilet ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de studio genummerd C.01-02**, bevat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; badkamer met douche, lavabo en toilet ;

open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
negenenzestig/tienduizendsten (69/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond

* **het appartement genummerd C.01-03**, bevat

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer 1 met terras uitgevend op
de binnenkoer ; slaapkamer 2 ; badkamer met ligbad, dubbele
lavabo en douche ; toilet ; berging ; open keuken, living met
terras uitgevend op de Elisalaan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
honderd zevenentwintig/tienduizendsten (127/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

-OP DE TWEEDE TOT EN MET DE VIERDE VERDIEPING

De tweede, derde en vierde verdieping zijn identiek.

Iedere verdieping bevat telkens een appartement van het type
01, een studio van het type 02 en een appartement van het type 03

a) gemene delen
trapzaal en trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hall,
brandblusapparaat

b) privaatieve delen

* **de appartementen van het type 01**, respectievelijk
genummerd **C. 02-01, C.03-01, C.04-01**, bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer met terras uitgevend op de
binnenkoer ; badkamer met lavabo en douche ; toilet ; berging ;
open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

* **de studio's van het type 02** respectievelijk genummerd **C.02-02, C.03-02 en C.04-02** bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur, inkomhal ; badkamer met douche, lavabo en toilet ;
open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
negenenzestig/tienduizendsten (69/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

* **de appartementen van het type 03** genummerd **C.02-03, C.03-03, C.04-03** bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer 1 met terras uitgevend op
de binnenkoer ; slaapkamer 2 ; badkamer met ligbad, dubbele
lavabo en douche ; toilet ; berging ; open keuken, living met
terras uitgevend op de Elisalaan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
honderd zevenentwintig/tienduizendsten (127/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

-OP DE VIJFDE VERDIEPING

a) gemene delen
trapzaal en trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hal,
brandblusapparaat

b) privatieve delen

* **het appartement genummerd C.05-01**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer ; badkamer met douche en
lavabo ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras
uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

achtennegentig /tienduizendsten (98/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

* **de studio genummerd C.05-02**, bevat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; badkamer met douche, lavabo en toilet ;
open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

negenenzestig/tienduizendsten (69/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

* **het appartement genummerd C.05-03**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; twee slaapkamers ; badkamer met
ligbad, dubbele lavabo en douche ; toilet ; berging ; open
keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

OP DE ZESDE VERDIEPING

a) gemene delen

trapzaal met trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke
hal, brandblusapparaat, deur naar vluchtterras, vluchtterras

b) privatieve delen

* **het appartement C.06-01** bevat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; berging ; toilet ; living met open
keuken, en terras uitgevend op de Elisalaan ; nachthal ;
slaapkamer 1 ; badkamer met ligbad, dubbele lavabo, douche en
toilet ; slaapkamer 2 met dressing

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd viennegentig/tienduizendsten (194/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

E. II. VERDERE BESCHRIJVING VAN BLOK D

-OP DE EERSTE VERDIEPING

a) gemene delen

trapzaal en trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hall,
brandblusapparaat

b) privatieve delen

* **De studio genummerd D.01-01**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; badkamer met douche, lavabo en toilet

;open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
negenenzestig/tienduizendsten (69/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalschover
waaronder de grond

* **het appartement genummerd D.01-02**, bevat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur, inkomhal ; twee slaapkamers met terras uitgevend
op de binnenkoer ; badkamer met ligbad, douche en dubbele lavabo
; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op
de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd zesentwintig /tienduizendsten (126/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

- OP DE TWEEDE TOT EN MET DE VIERDE VERDIEPING

De tweede, derde en vierde verdieping zijn identiek.

Iedere verdieping bevat twee appartementen en een studio

a) gemene delen
trapzaal en trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hall,
brandblusapparaat

b) privaatieve delen

* **de appartementen van het type 01**, respectievelijk genummerd
D.02-01, D.03-01, D.04-01, bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer met terras uitgevend op de
binnenkoer ; badkamer met lavabo en douche ; toilet ; berging ;
open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

* **de studio's van het type 02** genummerd **D.02-02, D.03-02 en
D.04-02** bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur, inkomhal ; badkamer met douche, lavabo en toilet ;
open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
negenenzestig/tienduizendsten (69/10.000sten)in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond

* **de appartementen van het type 03** respectievelijk genummerd
D.02-03, D.03-03, D.04-03 bevatten telkens

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom
inkomdeur, inkomhal ; twee slaapkamers met terras uitgevend
op de binnenkoer ; badkamer met ligbad, dubbele lavabo en douche
; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op
de Elisalaan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
honderd zevenentwintig/tienduizendsten (127/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver
waaronder de grond.

-OP DE VIJFDE VERDIEPING

a) gemene delen

trapzaal en trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hal, brandblusapparaat

b) privatieve delen

* **het appartement genummerd D.05-01**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer ; badkamer met douche en lavabo ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

achtennegentig /tienduizendsten (98/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de studio genummerd D.05-02**, bevat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; badkamer met douche, lavabo en toilet ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

negenenzestig/tienduizendsten (69/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

* **het appartement genummerd D.05-03**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; twee slaapkamers ; badkamer met ligbad, dubbele lavabo en douche ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd en zes/tienduizendsten (106/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

OP DE ZESDE VERDIEPING

a) gemene delen

trapzaal met trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hal, toegangsdeur naar vluchtterras, vluchtterras.

b) privatieve delen

* **het appartement genummerd D.06-01**, bevat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkomdeur, inkomhal ; berging ; toilet ; living met terras en open keuken kant Elisalaan ; nachthal ; slaapkamer 1 ; badkamer met ligbad, douche dubbele lavabo en toilet ; slaapkamer 2 met dressing

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd tweeënnegentig/tienduizendsten (192/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

E. III. VERDERE BESCHRIJVING VAN BLOK E

-OP DE EERSTE VERDIEPING

a) gemene delen

trapzaal en trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hall, brandblusapparaat

b) privatieve delen

* **Het appartement genummerd E.01-01**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer 1 met terras uitgevend op de

binnenkoer ; slaapkamer 2 ; badkamer met ligbad, dubbele lavabo, en douche ; toilet ; berging ; open keuken living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd zevenentwintig/tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

* **de studio genummerd E.01-02**, bevat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; badkamer met douche, toilet en lavabo ; living met open keuken en terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

negenenzestig /tienduizendsten (69/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

- OP DE TWEDE TOT EN MET DE VIERDE VERDIEPING

De tweede, derde en vierde verdieping zijn identiek.

Iedere verdieping bevat telkens een appartement van het type 01, een studio van het type 02 en een appartement van het type 03

a) gemene delen

trapzaal en trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hal, brandblusapparaat

b) privatieve delen

* **de appartementen van het type 01**, respectievelijk genummerd **E.02-01, E.03-01, E.04-01**, bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer 1 met terras uitgevend op de binnenkoer ; slaapkamer 2 ; badkamer met dubbele lavabo en douche ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd zevenentwintig/tienduizendsten (127/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de studio's van het type 02 genummerd E.02-02, E.03-02 en E.04-02** bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; badkamer met douche, lavabo en toilet ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

negenenzestig/tienduizendsten (69/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

* **de appartementen van het type 03 genummerd E.02-03, E.03-03, E.04-03** bevatten telkens

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer met terras uitgevend op de binnenkoer ; badkamer met douche en lavabo ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

-OP DE VIJFDE VERDIEPING

a) gemene delen
trapzaal en trap, lift en liftkoker, gemeenschappelijke hal, brandblusapparaat

b) privatieve delen

* **het appartement genummerd E.05-01**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; twee slaapkamers ; badkamer met ligbad, dubbele lavabo en douche ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

* **de studio genummerd E.05-02**, bevat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; badkamer met douche, lavabo en toilet ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

negenenzestig/tienduizendsten (69/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond

* **het appartement genummerd E.05-03**, bevat

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

inkomdeur, inkomhal ; slaapkamer ; badkamer met douche en lavabo ; toilet ; berging ; open keuken, living met terras uitgevend op de Elisalaan

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

achtennegentig /tienduizendsten (98/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

OP DE ZESDE VERDIEPING

* **het appartement genummerd E.06-01** bevat :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom

de inkomdeur, de inkomhal ; toilet; berging ; living open keuken ; nachthal ; slaapkamer 1 ; badkamer met dubbele lavabo, douche, toilet en ligbad ; slaapkamer 2 met dressing

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

honderd vierennegentig/tienduizendsten (194/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de residentie de Aalscholver waaronder de grond.

7. Erfdienstbaarheden

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

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

Dit geldt ondermeer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard ;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels ;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

*

De vorige eigendomstitels vermelden geen specifieke erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden, behalve de erfdienstbaarheid opgenomen in de verkoopakte van de familie De Jonckheere aan de naamloze vennootschap Imstad, verleden voor ondergetekende notaris op achttien juni tweeduizend en drie hierna letterlijk aangehaald :

Partijen komen overeen, dat onder voorbehoud van het verkrijgen door de koper van de nodige stedenbouwkundige vergunning, er in voordeel van de kadastrale percelen 149 A, het resterend deel van 150 D, 150 E, 150 F, 156 D en 157 A, een erfdienstbaarheid van doorgang zal kunnen gecreëerd worden, zowel op het gelijkvloerse niveau als op de niveau's 1 en 2 ten laste van het op te richten gebouw op perceel 150 D en andere, doch enkel op vraag van de huidige eigenaars van die percelen of van de koper of aanverwante firma.

Partijen komen overeen dat, onder voorbehoud van het verkrijgen door de koper van de nodige stedenbouwkundige vergunning, er door huidige eigenaars van de kadastrale percelen 149 A, het resterend deel van 150 D, 150 E, 150 F, 156 D en 157 A en/of door de koper of de aanverwante firma geen muurovername zal moeten betaald worden indien tegen de zijmuur van het nieuw op te richten gebouw op perceel 150 D, zal worden aangebouwd door zelfde voornoemde personen en/of vennootschappen van de voornoemde personen."

* Bijzondere erfdienstbaarheden

Recht van doorgang

Ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht behoudt de bouwheer zich een recht van doorgang voor, ten voordele van de bouwers of de personen door de bouwheer 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.

Recht van doorgang van Franslaan naar Elisalaan.

De bouwheer bevestigt dat de mede-eigenaars en gebruikers van het gebouw Elisalaan en het gebouw Franslaan steeds een recht van doorgang zullen genieten op het niveau van het

gelijkvloers om te geraken van de Elisalaan naar de Franslaan en omgekeerd.

De mede-eigenaars van het ene of het andere gebouw zullen nooit de doorgang mogen beletten aan de eigenaars of de gebruikers van het andere gebouw.

Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken

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

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

Statuut van de terrassen en dakterrassen

De terrassen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht.

Dit geldt eveneens voor de dakterrassen die ontstaan door de achteruitbouw van bepaalde verdiepingen.

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de eventueel door de eigenaars geplaatst bevloering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaatief. De overige kosten zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid (onder meer voegwerk) vallen ten laste van de gemeenschap.

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

De bepalingen uit het burgerlijk wetboek in verband met de fout-aansprakelijkheid blijven evenwel van toepassing.

De dakterrassen worden verder bezwaard in het voordeel van de gemeenschappelijke delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

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

De inrit van de brandweer moet ten allen tijde vrijgehouden worden, kan enkel en alleen gebruikt worden door de brandweer en is uitdrukkelijk verboden voor alle andere autoverkeer.

8. Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van

mede-eigendom en haar bijlagen ; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Volgende documenten blijven aan deze gehecht :

Bijvoegsel I	:	Reglement van mede-eigendom
Bijvoegsel II	:	Reglement van inwendige orde
Bijvoegsel III	:	De algemene verkoopsvoorwaarden
Bijvoegsel IV	:	De bouwtoelating de dato negenentwintig maart tweeduizend en vier
Bijvoegsel V	:	De plannen van het gebouw
Bijvoegsel VI	:	verkoopslastenboek
Bijvoegsel VII	:	plan van opmeting

De reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde zijn verplichtend voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende ten welke titel ook van welk danig deel van het gebouw zijn of zullen worden. Het reglement van mede-eigendom zal mee worden overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor. Het reglement van inwendige orde dient niet te worden overgeschreven.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

9. Slotverklaringen

a. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

b. Keuze van woonplaats

De verschijnende partijen doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde woonplaats en/of maatschappelijke zetel.

c. Bevestiging van identiteit

De ondergetekende notaris bevestigt op zicht van de wettelijk vereiste stukken, voormelde identiteitsgegevens betreffende de partijen, voor zover het gaat om fysische personen.

d. Volmacht tot verkopen

Comparanten verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers

1. De heer Godrick Baert, wonende te 8670 Koksijde-Oostduinkerke, Kolonel D'Haenenlaan nummer 8.
2. Mevrouw Carine Stadsbader, echtgenote van de heer Bernard Despriet, wonende te 8500 Kortrijk, Loofstraat 64.
3. Mevrouw Patricia Schautteet, echtgenote van de heer Christophe

Verstraete, wonende te 8500 Kortrijk, Anna Bijnslaan 14

4. De heer Geert Brondeel, wonende te 8630 Veurne, Tulpenweg 5

5. Mevrouw Laurence Despriet, Loofstraat 64 te 8500 Kortrijk.

met macht om ieder afzonderlijk op te treden ,aan wie zij volmacht geeft om voor hen en in hun naam te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven Residentie de Aalscholver.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of

veiling, in de vorm, voor de persoon of de 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 gemeenschap te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

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 en aanwijzigingen van betaling te geven, de koopprijzen; kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daaraan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook na of zonder 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 zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers toewijzelingen en andere waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden, 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, alle zelf buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan. Alle wijzigende of aanvullende basisakten te tekenen.

Ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen af 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 vermeld.

e. Vertaling

Elke vertaling van onderhavige basisakte geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparanten en ondergetekende notaris. Zij blijft louter informatief. Ingeval van betwisting is alleen de nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na voorlezing van de akte en haar bijlagen, hebben de comparanten met ons, notarissen, ondertekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Geboekt te Veurne, Registratiekantoor, zeventien bladen één renvooien op éénentwintig mei tweeduizend en vier - Reg : 5 boek 425 blad 09 vak 09 - Ontvangen : Vijfentwintig euro (25 EUR) - De Eerstaanwezend Inspecteur,- getekend - M. DE MEULENAERE

BIJVOEGSEL I : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

INHOUDSTAFEL.

A. ONROEREND STATUUT - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

B. PRIVATIEVE DELEN

Artikel 1 - Beginsel.

Artikel 2 - Opsomming.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 3 - Beginsel.

Artikel 4 - Opsomming.

Artikel 5 - Gemeenschappelijke delen met genotsvoorbehoud.

D. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN I.V.M. PRIVATIEVE DELEN

Artikel 6 - Beginsel.

Artikel 7 - Splitsing.

Artikel 8 - Samenvoeging van loten.

Artikel 9 - Privatieve delen die de mede-eigenaars
aanbelangen.

Artikel 10 - Werken aan de privatieve delen.

Artikel 11 - Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of
toelating tot bewonen.

Artikel 12 - Genot en bewoning.

Artikel 13 - Veiligheid - stoornis.

Artikel 14 - Vrije toegang tot de private lokalen.

E. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN I.V.M. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 15 - Beginsel - Wijzigings- en herstellingswerken.

Artikel 16 - Schade veroorzaakt door de mede-eigenaars.

F. PRIVATIEVE LASTEN

Artikel 17 - Opsomming der privatieve lasten.

G. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Artikel 18 - Opsomming der gemeenschappelijke lasten.

Artikel 19 - Verdeling van de lasten.

Artikel 20 - Deelneming in de lasten.

Artikel 21 - Werkkapitaal - reservekapitaal.

Artikel 22 - Gemeenschappelijke ontvangsten.

Artikel 23 - Onverdeeldheid - vruchtgebruik.

H. EIGENDOMSOVERDRACHT

Artikel 24 - Eigendomsoverdracht.

I. VERZEKERINGEN

Artikel 25 - Verzekering.
Artikel 26 - Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

J. BEHEER VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 27 - Gewone en bijzonder algemene vergadering.
Artikel 28 - Plaats van de vergadering.
Artikel 29 - Lid van de algemene vergadering.
Artikel 30 - Bijeenroeping van de algemene vergadering.
Artikel 31 - Bureau.
Artikel 32 - Aanwezigheidsquorum.
Artikel 33 - Meerderheden.
Artikel 34 - Stemrecht - Vertegenwoordiging - Stemrecht-
beperking
Artikel 35 - Agenda.
Artikel 36 - Aanwezigheidslijst.
Artikel 37 - Notulen.
Artikel 37 bis - Schriftelijke beraadslaging.
Artikel 37 tris - Vertalingen.
Artikel 38 - Tegenstelbaarheid.

HOOFDSTUK 2 : SYNDICUS.

Artikel 39 - Benoeming - beëindiging - bekendmaking.
Artikel 40 - Bevoegdheden.
Artikel 41 - Aansprakelijkheid.
Artikel 42 - Bezoldiging.
Artikel 43 - Persoonlijk - tegenstrijdig belang.

HOOFDSTUK 3 : RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 44 - Raad van *mede-eigendom*.

HOOFDSTUK 3 BIS : COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 44 BIS - Commissaris van de rekeningen.

HOOFDSTUK 3 TRIS : RECHTSVORDERINGEN - TEGENSTELBAARHEID - TENUITVOERLEGGING

Artikel 44 TRIS - Rechtsvorderingen
Artikel 44 QUATER - Tegenstelbaarheid
Artikel 44 QUINQUIES - Tenuitvoerlegging

K. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 45 - Ontbinding.
Artikel 46 - Vereffening.

L. BIJZONDERE BESCHIKKINGEN - OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 47 - Bijzondere beschikkingen - overgangsbepalingen.

A. ONROEREND STATUUT - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

* Het gebouw wordt onderworpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek. Dit reglement van mede-eigendom bepaalt samen met de basisakte het zakelijk statuut van het gebouw of de groep van gebouwen, beschreven in voorgaande basisakte.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom kunnen rechtstreeks worden tegengeworpen door degenen aan wie ze kunnen worden tegengeworpen en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op de mede-eigendom van het gebouw.

* Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, welke uitsluitend wordt gevormd door de eigenaars van de kavels, die gecreëerd werden in de basisakte.

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

1. Het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.
2. de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming : "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

d) 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 de instandhouding van het gebouw of de groep van gebouwen.

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

f) *Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.*

g) 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.

B. PRIVATIEVE DELEN

--- ARTIKEL 1 - BEGINSEL.

Zijn privaatief de delen van het gebouw die uitsluitend ten dienste staan van één eigenaar, die er de uitsluitende en persoonlijke eigendom over heeft.

--- ARTIKEL 2 - OPSOMMING.

Zijn privaatief de volgende zaken :

1) De samenstellende elementen der privatieven evenals hun privatieve aanhorigheden binnenin zoals :

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding met ondersteun.
- de muur - en plafondbekleding en eventuele versiering.
- de vensters, omvattende : ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen.
- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, ter uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.
- de deuren uitgevende op de trapportalen, de binnendeuren en de deuren der privatieve kelders of andere private lokalen.
- de poorten van de garages ; de eigenlijke parkeerruimte met afsluiting.
- het schrijn - en ijzerwerk binnen de loten.
- de sanitaire installaties.
- de installatie van parlofoon en deuropening.
- de verschillende leidingen ten dienste van een bepaald lot vanaf de tellers of de afsluitklep.
- desgevallend de gemotoriseerde schotdeuren der centrale verwarming.

2) De bijhorigheden ten dienste van loten die zich buiten de eigenlijke privatieve ruimten bevinden, zoals :

- de bel aan de ingang deur van de privatieven.
- de brievenbussen in de inkomhall.
- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

--- ARTIKEL 3 - BEGINSEL.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw ten dienste van verschillende of alle loten.

--- ARTIKEL 4 - OPSOMMING.

Volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk :

- de bebouwde en niet bebouwde grond, de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmettselwerk, de gewelven.
- bekleding en versiering van de gevels.
- de ruwbouw der terrassen en balkons, hun bekleding met name de bevloering hun afsluitingen en leuningen .
- de schouwpijpen en schouwkoppen.
- de steun- of dwarsbalken.
- het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen.
- het afvoernet naar de riolering en putten.
- het waterleiding-, gas-, elektriciteits-, telefoon-, radiodistributie- en televisienet in gebruik hetzij door alle mede-eigenaars, hetzij door enkelen onder hen, voor de gedeelten ervan die zich buiten en binnen de loten bevinden die ze bedienen.
- de parlofoon, de videofoon, de deuropening en de bel aan de gemeenschappelijke ingang deur wat de gedeelten ervan betreft, ten dienste van alle mede-eigenaars.
- de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie met tellers.
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren.
- de trapzalen, liftschachten en de liftinstallaties.
- de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter.
- de luchtkokers en de kokers der leidingen

In 't algemeen alle delen van het gebouw die ten dienste staan van alle loten. Deze horen, behoudens voorziene afwijkingen, in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding met hun gedeelte in mede-eigendom, zoals aangeduid in de basisakte.

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

--- ARTIKEL 5 - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET GENOTSVORBEHOUD.

Niettegenstaande het gemeenschappelijk karakter dienen volgende gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars of gebruikers : de eigenaars of gebruikers van de dakterrassen die ontstaan ten gevolge van de achteruitbouw op de vijfde en zesde verdieping verkrijgen het uitsluitend genot van deze terrassen op last om deze te reinigen.

D. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN IN VERBAND MET DE PRIVATIEVE DELEN.

--- ARTIKEL 6 - BEGINSEL.

Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privaatief binnen de perken van de wet, van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde.

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.

--- ARTIKEL 7 - SPLITSING.

Onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de wijzigingen de stevigheid van het gebouw niet in gevaar brengen, is het elke mede-eigenaar steeds toegelaten de inwendige verdeling der loten te wijzigen.

Mits goedkeuring van de algemene vergadering, gegeven met een meerderheid zoals voorzien in artikel drieëndertig van onderhavig reglement kan elke mede-eigenaar een of meerdere lokalen of delen van lokalen van een lot voegen bij een ander lot op hetzelfde niveau gelegen.

In dit laatste geval zal de fractie in mede-eigendom verminderd en vergroot worden volgens akkoord der geïnteresseerde partijen, doch met goedkeuring van de syndicus, daarbij rekening houdend met de waarde der afgestane lokalen of delen van lokalen.

--- ARTIKEL 8 - SAMENVOEGING VAN LOTEN.

Er mogen verbindingen worden gemaakt tussen twee loten op hetzelfde niveau gelegen en toebehorende aan dezelfde eigenaars mits inachtnaame van de bepalingen van artikel 10/1 en mits goedkeuring van de algemene vergadering, gegeven met een meerderheid zoals bepaald in artikel drieëndertig van onderhavig reglement.

Onder dezelfde voorwaarden zal het mogelijk zijn twee loten op hetzelfde niveau gelegen en aan dezelfde eigenaars toebehorend samen te voegen in eenzelfde lot.

Hetzelfde kan onder dezelfde voorwaarden gebeuren met twee boven elkaar gelegen loten die aldus met een of meer private trappen kunnen verbonden worden om er een lot "duplex" van te maken.

Voormelde samenvoegingen kunnen ook steeds weer ongedaan gemaakt worden door splitsing.

--- ARTIKEL 9 - PRIVATIEVE DELEN DIE DE MEDE-EIGENAARS AANBE-LANGEN.

1. Het is de eigenaars verboden de privaatieve elementen die zichtbaar zijn van buiten uit of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen, behoudens goedkeuring van de algemene vergadering, gegeven met een meerderheid zoals bepaald in artikel drieëndertig van onderhavig reglement van mede-eigendom.

Dit is ondermeer het geval voor de ramen, luiken of rolluiken, de ruiten in de voor- en achtergevel, de deuren die

toegang geven tot de loten vanuit de gemeenschappelijke portalen.
Voormelde beperking geldt niet voor privatieve gedeelten welke aangewend worden voor handelsdoeleinden, en voor zover deze gelegen zijn op het gelijkvloers (zie ook artikel 12,1).

2. De platen gehecht op deuren der private lokalen met naam van de eigenaars of huurder, moeten de door de algemene vergadering aangenomen afmetingen en model hebben.

--- ARTIKEL 10 - WERKEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

1. Wanneer werken, aan de privatieve gedeelten of aanhorigheden ervan te doen, van aard zijn de stevigheid en het esthetisch uitzicht der gemeenschappelijke delen aan te tasten, is de eigenaar, die deze werken doet uitvoeren, verplicht de syndicus ervan te verwittigen en hem de plannen der vooropgestelde werken voor te leggen.

De syndicus wint dan het advies van een architect in, door hem aan te duiden.

De werken mogen niet worden aangevat vooraleer de architect zijn advies heeft gegeven. De kosten met betrekking tot dit advies vallen ten laste van de aanvrager van de werken.

De opdrachtgevende eigenaar blijft steeds aansprakelijk voor alle schade welke door de bedoelde werken wordt veroorzaakt aan gemeenschappelijke delen of aan privatieve gedeelten van andere eigenaars.

2. Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. Dit is onder meer het geval wanneer de andere privatieven of gemeenschappelijke delen bloot worden gesteld aan schade of nadeel. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist.

3. *De algemene vergadering kan met een meerderheid van drie vierden van de stemmen en mits bijzondere motivering, beslissen over werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.*

--- ARTIKEL 11 - VERLENING VAN ZAKELIJK OF PERSOONLIJK RECHT OF TOELATING TOT BEWONEN.

Ingeval van het verlenen van een zakelijk recht (vb vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan, kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het beheersboek van het gebouw (met de besluiten der algemene vergadering).

De mede-eigenaar zal de syndicus binnen de acht dagen en bij aangetekend schrijven op de hoogte stellen van het verlenen van zulk recht, zodat de syndicus voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan zelfde reglement en van de besluiten der algemene vergadering. Ingeval de mede-eigenaar deze verplichting niet nakomt, blijven alle nadelige gevolgen ten zijne laste. [...]

De privatieveen mogen slechts aan eerbare en solvabele personen worden verhuurd of in gebruik gegeven.

Dezelfde verplichting rust op de huurders in geval van onderverhuring of afstand van huur.

De verhuring van een gedeelte van een lot is niet toegelaten.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen zich voor huurrisico's en verantwoordelijkheid ten overstaan van andere mede-eigenaars of geburen, degelijk te verzekeren.

--- ARTIKEL 12 - GENOT EN BEWONING.

1. gelijkvloers

Het is de eigenaars van het gelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen of een kantoor open te houden, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden :

- elke handel in vis en vlees als dusdanig, handel in dieren in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- bar als dusdanig : snackbar, dancing, nachtclub, privé-club, lunapark, muziekwinkel.
- begrafenisonderneming en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.
- fietsenverhuring

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten :

- iedere handel in luxe -artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn paramedische artikelen, tearoom-restaurant enz
- burelen vrije beroepen zoals geneesheren, tandartsen, advocaten enz

Het installeren van een immobiliënkantoor wordt uitdrukkelijk uitgesloten ; hiertoe zal een uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de comparante vereist zijn.

Deze opsommingen hierboven vermeld zijn louter exemplatief.

In onderhavige opsomming worden voor de uitbating van de handelsruimten volgende dwingende voorschriften en regelingen opgelegd :

1- uitrusting van goederen en verkoop van goederen op het voetpad, dus op het openbaar domein, is toegelaten binnen de beperkingen desgevallend opgelegd door de overheid en enkel voor het gedeelte van het voetpad op de volle breedte van de uitstalramen (de inkom dient dus steeds volledig vrijgehouden te worden).

2- Alle publiciteit verband houdend met de uitbating is toegelaten, op de luifel van de winkel, doch enkel voor wat

betreft het gedeelte van de luifel samenhorend met het privaatief van elke winkel (uiteraard niet boven de algemene inkom).

3- Neonreclame is toegelaten binnen de vensterramen van de winkel en op de luifel van het overdekt terras. De neon reclame mag echter niet boven de luifel uitsteken.

4- Een zonnenscherm onder de luifel voor het gedeelte winkel wordt toegelaten.

5- Het plaatsen van een windscherm vastgehecht aan de voorgevel en geplaatst op het voetpad, langs weerszijden, is toegelaten.

6- Voor zover daarvoor door de bevoegde instanties de nodige toelating wordt verkregen, mogen de eigenaars van de winkels een uitbouw realiseren aan de voor - en/of achterzijde van het gebouw.

Deze uitbouw moet gebeuren onder toezicht van de architect van het gebouw en uitgevoerd worden door de promotor van het gebouw teneinde de uniformiteit van het gebouw te waarborgen.

7- Met betrekking tot de te installeren bellen zal door de eigenaar en/of gebruiker steeds de nodige schikking moeten worden getroffen met betrekking tot de isolatie ten opzichte van de verdieping erboven.

8- Indien er alarminstallaties worden geplaatst, moeten die geregeld worden op maximum drie minuten en dient er verplichtend een jaarlijks onderhoudscontract te worden afgesloten.

9- Alle elektrische apparaten en motoren zullen mogen gebruikt worden, dienstig voor uitbating van de handelszaak.

In afwijking van artikel 10 van het reglement van mede-eigendom, is het de titularissen van het handelsgelijkvloers toegelaten, ter hoogte van het gelijkvloers werken uit te voeren die van die aard zijn dat zij het esthetisch uitzicht der gemene delen wijzigen of zelfs schaden, indien zij dit gelijkvloers voor handelsdoeleinden uitbaten of laten uitbaten.

De titularissen van het handelsgelijkvloers, voor zover ze natuurlijk hun eigendom commercieel aanwenden en uitbaten, zullen op eigen initiatief en kosten de buitenversieringen aan de voorgevels mogen wijzigen tot halve hoogte van de ruwbouw van het gewelf boven het gelijkvloers. Zij zullen aan de voorgevel en de terrassen zonneschermen van eenzelfde kleur mogen aanbrengen, evenals luifels of reclames van allerlei aard, daarin begrepen lichtreclames. Dit alles met goedkeuring van de architect en de promotor.

De mede-eigenaars zullen om reden van de aldus uitgevoerde werken op geen enkele vergoeding aanspraak kunnen maken.

In de algemene zin zijn voorstaande voorschriften slechts geldig mits ze niet indruisen tegen dwingende door de overheid opgelegde voorschriften.

2. De overige privatieven zijn bestemd tot bewoning en mogen niet aangewend worden voor handelsuitbating.

Uitoefening van een vrij beroep of het vestigen van een kantoor is wel toegelaten, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt door de andere bewoners.

Een dierenarts, radioloog of een beroep gespecialiseerd in besmettelijke ziekten is niet toegelaten.

Een tandartspraktijk is wel toegelaten.

Alles dient dan derwijze esthetisch verantwoord te zijn dat het geenszins schaadt aan de standing van het gebouw.

3. De bewoners der appartementen mogen aan de vensters, balkons en terrassen geen enkel voorwerp ophangen dat het uitzicht of het degelijk voorkomen van het gebouw kan schaden zo ondermeer linnen, reclames, vogelkooien, keukengerief of andere dergelijke voorwerpen, vlaggen inbegrepen.

Een afwijking wordt voorzien voor plakaten of affiches van verhuring of verkoop.

4. De eventuele individuele opdraaibare zonneschermen van de appartementen zullen éénvormig zijn en opgelegd worden door een beslissing van de algemene vergadering. Het plaatsen vergt de voorafgaande toestemming van de syndicus.

--- ARTIKEL 13 - VEILIGHEID - STOORNIS.

De bewoners mogen geen brandbare, gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren, voorwerpen en stoffen opslaan of bewaren.

Supplementaire verwarmingstoestellen of apparaten mogen zo mogelijk worden ingeschakeld door de bewoners op voorwaarde dat zij voorzien zijn van de nodige veiligheidssystemen.

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

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

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

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen. Het gebruik van elektrische droogapparaten is enkel en alleen toegelaten mits zelfcondenserende drogers. Geenszins mogen deze apparaten aangesloten worden op de bestaande kokers.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden met uitzondering van deze die de lift aandrijven, van de dynamische afzuiging, van de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, van installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers enz).

Garages en parkings

In geval er zich in het gebouw garages en/of parkings

bevinden, zijn deze principieel bestemd tot berging van autovoertuigen, dienend voor personenvervoer (met inbegrip van camionette of kleine vrachtwagen).

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

De garages mogen ook dienen als reserve-opslagplaats voor de eigenaars van een appartement of studio of winkelpand in de residentie om er roerende voorwerpen of voorraden in te plaatsen maar goederen of producten die een gevaar of hinder betekenen wegens brandrisico, ontploffingsrisico of geurverspreiding zijn echter ten strengste verboden. Alle schade aan opgestapelde goederen door water zijn ten laste van de eigenaar of de gebruiker

Het is verboden ze te gebruiken als werkplaats, of als wasplaats voor de auto's, als winkel, als woning of als schuilplaats voor dieren.

Het binnenrijden en verlaten der garages en/of parkings moet zo stil mogelijk gebeuren. Zo de chauffeurs 's nachts binnenkomen zullen zij vermijden de nachtrust van de bewoners van de residentie te storen.

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

Motorvoertuigen met niet-reglementaire uitlaat mogen niet binnenrijden noch parkeren in de kelderverdiepingen ; hieromtrent zullen de wetten en reglementen van het gemeen recht in acht genomen worden.

Er zal geen stoornis mogen verwekt worden door geluid, verspreiding van damp, rook of vuil.

De wagens zullen stapvoets de circulatieruimten doorkruisen en de kortst mogelijke wegen nemen van hun privatieve garage en/of parking naar de in - of uitrit.

Iedere garage en/of parking moet steeds rein gehouden worden.

Men mag geen olie op de grond laten lopen

Het is verder verboden :

- * de motor stationair te laten draaien ;
- * de in - en uitritten, alsmede de circulatieruimten te belemmeren. Ingeval van defect moet het voertuig zo spoedig mogelijk verplaatst worden zodat de andere gebruikers niet gestoord worden ;

- * te roken ;

- * gelijk welk voorwerp of ontvlambare of chemische stoffen zoals bijvoorbeeld benzinebussen, autobanden, batterijen, gastanks en dergelijke meer in de garages te plaatsen of op te slaan ;

- * de scheidingsmuur van twee aanpalende garages te doorbreken of af te breken ;

- * elektriciteitswerken uit te voeren aan de bestaande leidingen of nieuwe leidingen aan te leggen in de garages, zonder vooraf de goedkeuring van de algemene vergadering te hebben bekomen.

--- ARTIKEL 14 - VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATE LOKALEN.

De eigenaars of bewoners moeten aan de syndicus vrije toegang geven tot hun al of niet bewoonde plaatsen, om hem in staat te stellen de gemeenschappelijke delen te inspecteren, en na te gaan of de maatregelen in het algemeen belang genomen, worden nageleefd.

Te dien einde zal de syndicus in bezit zijn van een sleutel die hem toegang geeft tot elk privaat. Bij weigering van de mede-eigenaar de sleutel af te geven, zullen alle kosten teneinde zich toegang te verlenen tot het privaat alsmede de schade die intussen zou ontstaan zijn ingevolge deze nalatigheid, ten laste vallen van de desbetreffende eigenaar.

De sloten der loten mogen niet worden veranderd zonder de syndicus te verwittigen.

De eigenaars moeten zelfs zonder recht op enige vergoeding, toegang geven tot hun lokalen aan de architect, de aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of privaat delen aan andere eigenaars toebehorend, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd.

Dit zal onder meer het geval zijn voor de afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in de privaat lokalen, zoals bijvoorbeeld de bergingen zouden bevinden.

E. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN IN VERBAND MET DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

--- ARTIKEL 15 - BEGINSEL - WIJZIGING - EN HERSTELLINGSWERKEN.

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

Zij mogen op geen enkele wijze hinder vormen voor het gebruik van de gemene delen.

De inrit van de brandweer moet ten allen tijde worden vrijgehouden en kan enkel en alleen gebruikt worden door de brandweer.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken en herstellingen aan gemeenschappelijke delen worden beslist :

- door de syndicus alleen, in geval van hoogdringendheid.
- door de algemene vergadering mits besluit genomen met drie/vierde meerderheid.

d) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, genomen met vier/vijfde meerderheid.

e) Alle daden van beschikking met betrekking tot gemeenschappelijke onroerende goederen vereisen een besluit van de algemene vergadering genomen met vier/vijfde meerderheid.

--- ARTIKEL 16 - SCHADE VEROORZAAKT DOOR DE MEDE-EIGENAARS.

De schade door een gemeenschappelijk deel of door een aangestelde der mede-eigenaars veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar wordt hersteld en gedragen door alle mede-eigenaars, inbegrepen het slachtoffer, in verhouding met hun tussenkomst in de gemeenschappelijke kosten en uitgaven.

F. PRIVATIEVE LASTEN.

--- ARTIKEL 17 - OPSOMMING DER PRIVATIEVE LASTEN.

Privatieve lasten zijn alle kosten en uitgaven die de privatieve gedeelten en zaken betreffen.

Wat betreft de lasten met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten, waaraan een exclusief genot is voorbehouden (zie artikel 5) geldt als uitgangspunt :

- dat kosten van onderhoud van tuin, voortuin of koer uitsluitend ten laste vallen van degene die het uitsluitend gebruik ervan heeft.

- dat wat betreft de begaanbare dakterrassen, degene die het uitsluitend gebruik ervan heeft enkel hoeft in te staan voor de regelmatige reiniging en het nemen van de nodige voorzorgen om ophoping van zand of vuil te vermijden.

G. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

--- ARTIKEL 18 - OPSOMMING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

De gemeenschappelijke lasten zijn alle uitgaven en kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen, met voorbehoud voor wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten, waaraan een exclusief genot is voorbehouden (zie artikel 17).

Hiertoe behoren :

- alle onderhouds- en bewaringskosten evenals alle kosten van herstelling, vervanging of vernieuwing ;

- alle kosten van gebruik van gemeenschappelijke installaties en diensten, ondermeer de verwarming van gemeenschappelijke delen.

- kosten van aankoop en onderhoud van gemeenschappelijk meubilair.

- de verzekeringspremies betreffende het gebouw en betreffende de aansprakelijkheid der eigenaars en/of van de vereniging van mede-eigenaars.

- de aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw.

- kosten van wederopbouw.

- administratiekosten, kosten van beheer, loon van de syndicus en van degenen die hem bijstaan.

- belastingen die op de totaliteit van het gebouw worden geheven.

--- ARTIKEL 19 - VERDELING VAN DE LASTEN

a) Algemeen

De mede-eigenaars der kavels dragen bij in de gemeenschappelijke lasten naar evenredigheid van de respectievelijke waarde van elk privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in gemeenschappelijke delen, zoals beschreven in de basisakte. Hieronder wordt de samenvattende tabel weergegeven :

SAMENVATTENDE TABEL

In de kelderverdieping niveau -2

* twintig bergingen genummerd B24, B26, B27, B29, B30, B32, B34, B36, B37, B38, B40, B41, B43, B45, B47, B48, B50, B51, B53, B55, telkens 1	20
* de twaalf bergingen genummerd B25, B28, B31, B35, B39, B42, B44, B46, B49, B52, B54, B56 telkens 2	24
* de berging B33	3
* de zes enkele garages genummerd G39, G40, G44, G49, G50, G51 telkens 21	126
* negen enkele garages genummerd G43, G45, G46, G47, G48, G53, G54, G55, G56 telkens 22	198
* de garage G52	30
* de garage G59 en G62 telkens 33	66
* de garage G67	32
* de dubbele garages GG41-42 en GG57-58 telkens 48	96
* de drie dubbele garages GG60-61, GG63-64 en GG65-66 telkens 45	135

In de kelderverdieping niveau - 1

* de veertien bergingen genummerd B1,B2,B4,B5,B7,B9 B11,B12,B14,B16,B17,B19,B20 en B22 telkens 1	14
* de acht bergingen genummerd B3,B6,B10,B13, B15,B18,B21 en B23 telkens 2	16
* de berging B8	3
* de zeven enkele garages G11,G12,G15,G16,G21,G22 en G23 telkens 21	147
* de acht enkele garages G17,G18,G19,G20,G24, G25,G26,G27 telkens 22	176
* de enkele garages G30 en G33 telkens 33	66
* de enkele garage G38	40
* de twee dubbele garages GG13-14 en GG28-29 telkens 48	96
* de drie dubbele garages GG31-32,GG34-35 en GG36-37 telkens 45	135

Op het gelijkvloers

* vier parkings P1,P2,P5 en P6 telkens 20	80
* twee parkings P3,P4 telkens 30	60
* de vier enkele garages G1,G2, G3,G4 telkens 22	88
* de twee enkele garages G7 en G8 telkens 30	60
* de dubbele garage GG5-6	65
* de dubbele garage GG9-10	75
* de winkel 1 + berging	186
* de winkel 2 + berging	225

Franslaan

De studio's A0101, A0201,A0301 A0401, A0501 telkens 72	360
De appartementen A0102,A0202, A0302, A0402, telkens 132	528
Het appartement A0502	118
Het appartement A0601	195
De appartementen B0101,B0201,B0301, B0401 telkens 132	528

Het appartement B0501	118
De studio's B0102, B0202, B0302, B0402, B0502 telkens 72	360
De appartementen B0103, B0203, B0303, B0403 Telkens 115	460
Het appartement B0503	103
Het appartement B0601	120

Elisalaan

De appartementen C0101, C0201, C0301, C0401 telkens 109,	436
Het appartement C0501	98
De studio's C0102, C0202, C0302, C0402, C0502 telkens 69,	345
De appartementen C0103, C0203, C0303, C0403, telkens 127	508
het appartement C0503	110
Het appartement C0601	194
De studio D0101	69
De appartementen D0201, D0301, D0401, telkens 109	327
Het appartement D0501	98
De studio's D0202, D0302, D0402 D0502 telkens 69	276
Het appartement D0102	126
De appartementen D0203, D0303, D0403, telkens 127	381
Het appartement D0503	106
Het appartement D0601	192
De appartementen E0101 E0201 E0301 E0401 telkens 127	508
Het appartement E0501	110
De studio's E0102, E0202, E0302, E0402, E0502 telkens 69	345

De appartementen E0203, E0303, E0403 telkens 109	327
Het appartement E0503	98
Het appartement E0601	194

b) Uitzonderingen

De hierna vermelde lasten worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat deze gemeenschappelijke delen en diensten hebben voor elk van de navermelde privatieve delen :

1- De kosten van reiniging en/of onderhoud met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten, waaraan een exclusief genotsrecht is voorbehouden, blijven enkel ten laste van het privaat die dit recht geniet.

2- Inkomhall en -portalen.

De kosten van onderhoud en verbruik van de inkomhall, trap en trapzaal en de gemeenschappelijke halls op de verdiepingen alsmede de kosten met betrekking tot de lift (onderhoud, verzekering, herstelling enz.) welke enkel dienstig zijn voor de privatieven die van deze inkomhall, trapzaal, trap en lift gebruik maken.

c) De promotor richt het gebouw op met het oog op de verkoop. Hij zal niet hoeven tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten voor de privatieven, waarvan hij eigenaar is, zolang deze niet verkocht zijn, met uitzondering wat betreft de verzekeringen.

Van zodra hij deze privatieven gebruikt, exploiteert of verhuurt (inbegrepen de inrichting van een modelappartement) dient hij echter wel tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten.

Deze vrijstelling geldt ten hoogste tot twee jaar na de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

d) De honoraria en administratieve kosten van de syndicus met betrekking tot het beheer van het gebouw, wordt aangerekend per privaat.

e) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de

bewijsstukken.

- f) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :
- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.
 - De wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

--- ARTIKEL 20 - DEELNEMING IN DE LASTEN.

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, van welke meerkost de syndicus verantwoording zal moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering. De mede-eigenaars betalen deze provisie of aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verhogen.

c) Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van tien procent op brengen in voordeel van de vereniging, en dit van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf een maand na de uitnodiging tot betaling.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder. Voor zoveel als nodig geeft de eigenaar door het louter ondertekenen van de aankoopakte daartoe reeds mandaat aan de syndicus.

--- ARTIKEL 21 - WERKKAPITAAL - RESERVEKAPITAAL.

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een

"werkkapitaal" en een "reservekapitaal" :

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

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

--- ARTIKEL 22 - GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

Indien ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk - of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

--- ARTIKEL 23 - ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaat kavel of ingeval de eigendom van een privaat 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.

H. EIGENDOMSOVERDRACHT

--- ARTIKEL 24 - EIGENDOMSOVERDRACHT

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

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

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

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

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

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

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

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht. Indien de nieuwe mede-eigenaar de documenten die hij moest ontvangen voorafgaand aan de overdracht van het eigendomsrecht nog niet heeft ontvangen, worden deze door de notaris opgevraagd aan de syndicus en meegedeeld aan de verkrijger.

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

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

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

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

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

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.

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.

I. VERZEKERINGEN

--- ARTIKEL 25 - VERZEKERING

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij en zal de meest uitgebreide risico's dekken, zoals :

a. het risico van brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, stormschade, glasbraak, ongevallen veroorzaakt door gebruik van electriciteit.

b. de aansprakelijkheid wegens arbeidsongevallen van personen die door de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars gelast zijn met onderhoud van gemeenschappelijke delen.

c. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars, namelijk omwille van fout of gebreken van het gebouw.

d. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid wegens de exploitatie van het gebouw, namelijk de schade die veroorzaakt wordt aan derden of eigenaars van een kavel ten gevolge van daden van personen die het gebouw onderhouden.

e. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de *raad van mede-eigendom of de commissaris van de rekeningen* voor de gevolgen van hun foutieve beslissingen.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor bij het kantoor Piette te Kortrijk voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies vanaf de voorlopige oplevering. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht

hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen, doch bij dezelfde maatschappij als de collectieve polis gebouw-inboedel.

--- ARTIKEL 26 - BESTEMMING VAN DE VERZEKERINGSVERGOEDINGEN.

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

De wettelijke vrijstelling (franchise) op alle schadegevallen valt ten laste van de vereniging der mede-eigenaars, en dit in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies, behoudens wanneer de schade berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

* Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging betreft, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars gelegd, in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars, eveneens in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies.

* Indien het een gehele vernietiging betreft, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met een *meerderheid zoals bepaald in artikel drieëndertig van onderhavig reglement* er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort ten laste van de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars die binnen voormelde termijn van drie maanden hun aandeel in het tekort niet hebben betaald, zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maand, na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, al hun rechten in het goed over te dragen aan die eigenaars welke het vragen, samen met hun aandeel in de vergoeding toegekend door de verzekeringsmaatschappij.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen, of bij gebreke daaraan door de vrederechter van de ligging van het gebouw en dit op verzoek van de meest gereede partij.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de

vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden en in vereffening gesteld. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

J. BEHEER VAN HET GEBOUW

Het gebouw wordt beheerd door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars en door haar vertegenwoordiger, de syndicus. De algemene vergadering *moet* een raad van *mede-eigendom* benoemen en zijn bevoegdheden bepalen. *Jaarlijks dient de algemene vergadering eveneens een commissaris van de rekeningen aan te stellen, wiens bevoegdheden hierna worden omschreven.*

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE VERGADERING.

--- ARTIKEL 27 - GEWONE EN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen *binnen de laatste vijftien dagen van de maand november met voorkeur voor de derde zaterdag van deze maand.*

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

--- ARTIKEL 28 - PLAATS VAN DE VERGADERING.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of gemeente, aangeduid in de oproeping.

--- ARTIKEL 29 - LID VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

a) Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Minderjarigen, onbekwaamverklaarden, onder voorlopig bewind gestelde geesteszieken worden vertegenwoordigd door hun wettelijke vertegenwoordigers.

b) *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.

c) Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

d) 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 30 - BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

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

c) Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatst 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.

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

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

e) 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.

f) De syndicus moet aan elke persoon die krachtens een persoonlijk of zakelijk recht of toelating tot bewoning het gebruik heeft van een privaatief (zie artikel 11), de datum van de vergadering meedelen om hem in staat te stellen zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk te formuleren. *De mededeling wordt bovendien aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.*

g) Elke mede-eigenaar kan een bijkomend punt op de agenda doen plaatsen indien hij dit schriftelijk meedeelt aan de syndicus, *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.*

h) Indien op de agenda een punt staat, waarvoor de vergadering met versterkte meerderheid moet besluiten, dient dit uitdrukkelijk in de oproeping vermeld.

i) *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°, 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 31 - BUREAU.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, dewelke steeds een mede-eigenaar moet zijn, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter, die eveneens een mede-eigenaar moet zijn.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn. *De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn, hij mag wel optreden als secretaris.*

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

--- ARTIKEL 32 - AANWEZIGHEIDSQUORUM.

a) 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.

b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering met dezelfde agenda bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen dewelke die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De oproeping tot die tweede algemene vergadering, geschiedt zoals vermeld onder artikel 30, d).

--- ARTIKEL 33 - MEERDERHEDEN.

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, *die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn*, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

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

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

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

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

3) *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;*

4) 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;

5) *beslissen over werken aan bepaalde privatieve 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;*

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

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

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

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

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

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

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

7) 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.

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

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

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed

- over de ontbinding van de vereniging.

Eenparigheid veronderstelt en houdt in dat alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

e) 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.

f) 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 34 - STEMRECHT - VERTEGENWOORDIGING - STEMRECHT-BEPERKING.

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

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

Deze vertegenwoordiging kan enkel geschieden via een schriftelijke volmacht, met vermelding van de agenda. 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.

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

enige andere overeenkomst.

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

Gelijkheid van stemmen heeft als gevolg dat het agendapunt niet aanvaard wordt.

e) Stemrechtbeperking

Over punten omtrent kosten en uitgaven uitsluitend ten laste van een groep mede-eigenaars en zonder belang voor de andere mede-eigenaars (zie artikel 19b), beraadslagen en besluiten de belanghebbende mede-eigenaars alleen, met uitsluiting van de andere mede-eigenaars.

Deze bijzondere algemene vergaderingen oefenen alle bevoegdheden uit die de wet en deze statuten aan een algemene vergadering verlenen, voor zover ze niet verder strekken dan de gemeenschappelijke delen die ze behelzen.

Behoudens andersluidende vermelding in deze statuten gelden alle bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering op overeenkomstige wijze voor deze bijzondere algemene vergaderingen.

Deze bijzondere algemene vergaderingen zijn echter niet bevoegd om de statuten te wijzigen. Een eventuele beslissing van wijziging der statuten met betrekking tot de bewuste gemeenschappelijke delen kan dus enkel geschieden door de algemene vergadering.

--- ARTIKEL 35 - AGENDA.

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

--- ARTIKEL 36 - AANWEZIGHEIDSLIJST.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de sekretaris.

--- ARTIKEL 37 - 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 medeëigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

--- ARTIKEL 37 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 37 TRIS - VERTALINGEN.

Van alle documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, opgesteld vanaf 1 september 2010, kan een mede-eigenaar, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is.

Dit recht op vertaling geldt eveneens voor de statuten, echter, zonder beperking in de tijd. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling der stukken naar de taal van het taalgebied waarin het gebouw is gelegen, zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

--- ARTIKEL 38 - TEGENSTELBAARHEID.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

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

1. met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór 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, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

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

HOOFDSTUK 2 : SYNDICUS.

--- ARTIKEL 39 - BENOEMING - BEEINDIGING - BEKENDMAKING.

a) Benoeming

De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom (overgang- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar *of van iedere belanghebbende derde*.

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

Het mandaat van de syndicus 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.

Tot syndicus kan niet worden aangesteld : een huurder. De syndicus moet in het gebouw gedomicilieerd zijn, dan wel een beroepssyndicus zijn.

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

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

b) Beëindiging

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.

c) Bekendmaking

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, haar maatschappelijke zetel alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus. Indien daarvoor een speciale kast wordt geïnstalleerd zullen de kosten daarvan worden gedragen door de vereniging van mede-eigenaars.

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

--- ARTIKEL 40 - BEVOEGDHEDEN.

De syndicus heeft tot opdracht :

a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door

het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

c) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren.

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

e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten). Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte, als aanleggende of als verwerende partij, 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.

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

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

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

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

formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. *De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.*

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

j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, voor zover de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan op het moment van het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering.

Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

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

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

m) Personeel aan te werven.

n) Verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

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

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

p) *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;*

q) *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;*

r) *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;*

s) *het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze*

die door de Koning is vastgesteld;

t) 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;

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

v) 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.

w) 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.

x) 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;

y) 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;

Uitdrukkelijke volmacht

De mede-eigenaar geeft volmacht aan de syndicus om over te gaan tot goedkeuring van het bedrag van schadevergoeding dat de verzekeringsexpert vaststelt in hoofde van de geleden schade van een privaatief, voor zover de eigenaar zelf niet wenst te onderhandelen nadat hij door de syndicus per gewone brief werd uitgenodigd en in kennis werd gesteld van datum en uur van het bezoek van de expert.

--- ARTIKEL 41 - AANSPRAKELIJKHEID - DELEGATIE.

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

b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. De syndicus mag wel tijdelijk een vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of in geval van onbeschikbaarheid wegens ziekte.

--- ARTIKEL 42 - BEZOLDIGING.

Aan de syndicus wordt onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging toegekend *dewelke in onderling overleg met de algemene vergadering wordt vastgelegd.*

--- ARTIKEL 43 - PERSOONLIJK - TEGENSTRIJDIG BELANG.

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, dient hij *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.*

HOOFDSTUK 3 : RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

--- ARTIKEL 44 - 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 hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

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 raad van mede-eigendom zal samengesteld zijn uit de voorzitter en minstens twee leden te kiezen uit de algemene vergadering, doch die steeds mede-eigenaar moeten zijn. Het aantal leden zal steeds oneven zijn. Een lid is van rechtswege ontslagen zodra hij geen mede-eigenaar meer is.

HOOFDSTUK 3 BIS : COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

--- ARTIKEL 44 BIS - 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.

HOOFDSTUK 3 TRIS : RECHTSVORDERINGEN - TEGENSTELBAARHEID - TENUITVOERLEGGING

--- ARTIKEL 44 TRIS - 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 44 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 44 QUINQUIES - TENUITVOERLEGGING.

a) De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar 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 mede-eigenaar 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.

K. ONTBINDING EN VEREFFENING

--- ARTIKEL 45 - ONTBINDING.

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

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

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

--- ARTIKEL 46 - VEREFFENING.

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

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

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) *De artikelen 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.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

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

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

e) Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaren te rekenen vanaf de overschrijving van de notariële akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt.

L. BIJZONDERE BESCHIKKINGEN - OVERGANGSBEPALINGEN

--- ARTIKEL 47 - BIJZONDERE BESCHIKKINGEN - OVERGANGSBEPALINGEN.

- De eerste syndicus zal zijn Immo Group S, Franslaan 154/4 te Nieuwpoort.

- Elk appartement moet steeds tot minimum tien graden worden verwarmd.

- Hoogspanningscabine

Op het gelijkvloers wordt een hoogspanningscabine voorzien. In dit geval zullen de na vermelde bepalingen van toepassing zijn.

§ 1. De bouwheer machtigt de naamloze vennootschap "GASELWEST" of haar 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 hoogspanning - en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de hoogspanningscabine 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 het plan.

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

§ 2

a) Voor al wat het materiaal betreft bedoeld sub §1 hiervoor, verzaken de mede-eigenaars hierbij uitdrukkelijk het recht van natrekking in te roepen.

b) het onderhoud van het gebouw van de cabine 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 hoogspanningscabine.

d) de cabines kunnen voor de behoeften van de 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 cabines 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 één tegen de andere voor alle schade teweegebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen uit oorzaak van de uitvoering van 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.

De kosten van onderhoud en verlichting van deze lokalen, 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 elektriciteitsuitrusting welke er geplaatst is, steeds eigendom blijven van deze regie. Dit voorbehoud en recht brengt tevens mede het recht om kabels en leidingen, zo van hoogspanning als van de laagspanning te geleiden zowel door de privatieve als door de gemeenschappelijke delen.

Verder zal de bouwheer 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 bouwheer in huidig appartementsgebouw ter beschikking stelt.

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