Rep.1935/2004
D.25.338/pdb/werk-basis/seaport.bas

Het jaar tweeduizend en vier.
Op negen november.
Voor Ons, Meester Marc VANDEN BUSSCHE, Notaris ter standplaats Koksijde.

IS VERSCHENEN:

1. De Heer **DEKIEN Gilbert Karel**, geboren te Schore op één april negentienhonderd zevenendertig, echtgenoot van Mevrouw HIELE Gilberte Henriette, geboren te Oostduinkerke op tien januari negentienhonderd veertig, samenwonende te 8620 Nieuwpoort Louisweg 5.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden aldus verklaard.

- eigenaars van het hierna beschreven onroerend goed sub 1 -

2. De naamloze vennootschap **SEA COAST INVEST**, in het kort **S.C.I.,** met zetel te 8620 Nieuwpoort Albert I laan 98.

Ingeschreven in de Kruispuntbank onder het Ondernemingsnummer 0478.049.949

BTW nummer BE 478.049.949

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Serge Van Damme te De Panne, vervangende zijn ambtgenoot notaris Marc Vanden Bussche te Koksijde, wettelijk belet, op tien juli tweeduizend en twee, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie augustus daarna onder nummer 20020803-000300.

Hier vertegenwoordigd door :

A. de gedelegeerd bestuurder aangesteld blijkens beslissing van de algemene vergadering en raad van bestuur de dato zes januari tweeduizend en vier, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien mei daarna onder nummer 04072885 te weten :

De naamloze vennootschap **"IMMO SEA COAST PROJECT"**, met maatschappelijke zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan 98, ingeschreven in de Kruispuntbank onder
het ondernemingsnummer 0862167474, opgericht bij akte verleden voor Meester Marc Vanden Bussche, Notaris te Koksijde, op tien december tweeduizend en drie, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van negentien december tweeduizend en drie onder nummer 03135573, hier vertegenwoordigd door de heer Alain Cloet, wonende te Koksijde Dewittelaan 48 handelend in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger daartoe benoemd blijkens beslissing van de raad van bestuur de dato zes januari tweeduizend en vier, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien mei daarna onder nummer 04072885.

B. de gedelegeerd bestuurder aangesteld door de raad van bestuur gehouden onmiddellijk na de voormelde oprichtingsakte, gepubliceerd alsvoren te weten :

De naamloze vennootschap **DANRO** met zetel te Wevelgem, Hoogstraat 47, opgericht bij akte verleden voor notaris Frans Dubucquoy te Wevelgem op achttien september negentienhonderd zevenennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tien oktober daarna, onder nummer 971010-45, ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nummer 152.187, BTW-nummer 461.556.682, hier vertegenwoordigd door de heer Hendrik Danneels, wonende te Kruishoutem, Wedekensdriesstraat 5, handelend in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger daartoe aangesteld blijkens beslissing van de raad van bestuur de dato zes september tweeduizend en drie, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig oktober daarna onder nummer 03112440.

- eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen sub 2 en 3 evenals van de op te richten constructies -

Hierna samen genoemd "de comparanten".

Comparanten hebben Ons, Notaris, uiteengezet wat volgt:

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

De comparanten zijn eigenaars van de hierna beschreven onroerende goederen :

STAD NIEUWPOORT - tweede afdeling

1. Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond gelegen Louisweg 5, gekend volgens titel onder de sectie D nummer 495 met een oppervlakte van zevenhonderd zesentachtig vierkante meter vijfenveertig vierkante decimeter en gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder de sectie D nummer 495/C met een oppervlakte van zeven are zesentachtig centiare (7a 86ca).

2. Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond gelegen Albert I laan 70, gekend volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel onder de sectie D nummer 493/C met een oppervlakte van zes aren vierenzestig centiaren (6a 64ca).

3. Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond gelegen Louisweg 5a, gekend volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel onder de sectie D nummer 494/C met een oppervlakte van vier are dertig centiare (4a 30ca).

Voormelde onroerende goederen hebben samen een oppervlakte volgens meting van achttien are drieëntachtig centiare (18a 83). Partijen verwijzen dienaangaande naar het nagemelde plan 1/13 waarop het metingsplan is afgebeeld.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed sub 1 behoort toe aan de heer Dekien voormeld de gebouwen om deze zelf te hebben laten oprichten en de grond om deze te hebben aangekocht voor zijn huwelijk jegens de heer Louis François Joseph Debra, echtgenoot van mevrouw Marie Louise Suzanne Villemin te Noisy-le-Sec (Frankrijk) blijkens akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op zeventien december negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zeven januari negentienhonderd drieënzestig boek 4280 nummer 23.

Voorschreven onroerend goed sub 2 behoort toe aan de naamloze vennootschap Sea Coast Invest voormeld om dit te hebben aangekocht jegens de heer Ivo Ryckewaert en zijn echtgenote mevrouw Cecile Maria Dekien te Nieuwpoort blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op heden negen november tweeduizend en vier, voorafgaandelijk aan deze en onverwijld over te schrijven op het hypotheekkantoor te Veurne.

Desbetreffend onroerend goed werd door mevrouw Cecile Maria Dekien, voormeld, verworven ingevolge akte afstand tussen haarzelf en haar deelgenoten te weten 1) de heer Gilbert Karel Dekien te Nieuwpoort, 2) mevrouw Marie-Louise Dekien, echtgenote van de heer Noël Robert Woutters te Nieuwpoort en 3) de heer Walter Gustaaf Dekien, echtgenoot van mevrouw Viviane Beatrice Marcelline Bogaert te Nieuwpoort blijkens akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op zeventien juli negentienhonderd drieënzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien augustus daarna boek 5413 nummer 15.

Ingevolge de bepalingen van het huwelijkscontract verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op veertien maart negentienhonderd negenenzestig houdende het beheer der algemene gemeenschap van goederen is desbetreffend goed in de huwgemeenschap gevallen bestaande tussen mevrouw Cecile Dekien en de heer Ivo Ryckewaert.

Voorschreven onroerend goed sub 3. behoort toe aan de naamloze vennootschap Sea Coast Invest om dit te hebben aangekocht jegens mevrouw Denise Leontine Augusta Hermenie Declerck, weduwe van de heer Lodewijk Lucien Reunbrouck blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van notaris Johan De Cuman te Kortemark op dertig juni tweeduizend en drie, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twaalf augustus daarna onder formaliteitsnummer 066-T-12/08/2003-05893.

Oorspronkelijk behoorde het goed toe aan de heer Lodewijk Reunbrouck en zijn echtgenote mevrouw Denise Declerck om het te hebben aangekocht jegens de heer Walter Gustaaf Dekien en zijn echtgenote mevrouw Viviane Beatrice Marcelline Bogaert te Nieuwpoort ingevolge akte verleden voor notaris Johan De Cuman te Kortemark op twaalf maart negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op éénendertig maart negentienhonderd achtennegentig boek 9470 nummer 15.

De heer Lodewijk Reunbrouck is overleden te Nieuwpoort op

veertien november tweeduizend en één. De echtgenoten Reunbrouck-Declerck waren gehuwd onder het stelsel der algemene gemeenschap ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Pierre Denis, destijds te Nieuwpoort op zeventien februari negentienhonderd negenenveertig. Ingevolge verblijvingsbeding opgenomen in het huwcontract is de volledige gemeenschap waaronder voormeld onroerend goed toegevallen aan mevrouw Denise Declerck.

De echtgenoten Walter Dekien-Bogaert Viviane, voormeld waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

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

De comparanten sub 1 verklaren bij deze toelating tot bouwen te verlenen aan de naamloze vennootschap Sea Coast Invest, voormeld, teneinde haar toe te laten op de voorschreven grond de hierna beschreven residentie op te richten, volgens de plannen en de bouwvergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

De comparanten sub 1 verklaren bij deze te verzaken aan het recht van natrekking ten voordele van de naamloze vennootschap Sea Coast Invest, voormeld, betreffende de op te richten residentie Sea Port alsmede aan de eraan verbonden gemene delen met uitzondering van honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) welke de juridische basis zullen vormen van de volgende privatieven:
- de studio F2.00.06 op het gelijkvloers
- de studio F2.00.07 op het gelijkvloers
- de autostandplaats 1 in de kelderverdieping niveau -2
- de autostandplaats 2 in de kelderverdieping niveau -2

III. OPRICHTING VAN HET GEBOUW

Na deze uiteenzetting verklaart de comparante sub 2 dat zij op voormelde grond, na afbraak van de bestaande bouwwerken, een appartementsgebouw zal oprichten, dat de naam zal dragen van "**RESIDENTIE SEA PORT**.

IV. ONROEREND STATUUT

De comparanten verlangen de horizontale verdeling van de te bouwen eigendom door te voeren en hebben het gebouw willen stellen onder het regime van de mede-eigendom en het voorzien van een woningstatuut.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten, Ons, Notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om het gebouw, waarvan sprake, te stellen onder het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zoals gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

V. JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

De tegenwoordige akte brengt de juridische verdeling teweeg van de eigendom, overeenkomstig de beschrijving en de ontleding van de plannen, hierna vermeld.
Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten
a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar ;
b) de gemene delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid zullen vormen van het geheel der mede-eigenaars.
Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.
De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) en een onafscheidbaar afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.
Het aantal tienduizendsten dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van de residentie SEA PORT onder voorbehoud van wat bepaald is in het reglement van mede-eigendom.
De mede-eigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.
Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.
De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privatief element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbaar afhankelijkheid van uitmaken.
Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privatief gedeelte, bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die eraan gehecht zijn.

VI. BASISAKTE

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen worden beheerd en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de comparanten naar het reglement van mede-eigendom.
Zekere bepalingen van de basisakte zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.
Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers der verschijnende vennootschap, bij middel van de indeplaatsstelling.
Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelatingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortspruitende.

VII. AANGEHECHTE STUKKEN – PLANNEN

De comparanten overhandigen ons de volgende stukken :
a) de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Nieuwpoort in zitting van achttien oktober tweeduizend en vier onder aanvraag nummer 38016/5198/B/2004/97 en dossiernummer stedenbouw 8.00/38016/1177.5
b) een stel goedgekeurde plannen opgemaakt door architect Guido Vanhoutte te Veurne Duinkerkestraat 20.
Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd:

- plan 1/13 omvat inplanting, terreinprofiel, liggings- en omgevingsplan
- plan 2/13 omvat kelder –2
- plan 3/13 omvat kelder –1
- plan 4/13 omvat rioleringsplan
- plan 5/13 omvat gelijkvloerse verdieping
- plan 6/13 omvat verdieping 1
- plan 7/13 omvat verdieping 2
- plan 8/13 omvat verdieping 3
- plan 9/13 omvat verdieping 4
- plan 10/13 omvat verdieping 5
- plan 11/13 omvat dakenplan
- plan 12/13 omvat gevels
- plan 13/13 omvat doorsnede AA

Deze plannen dragen het zegel van de gemeente Nieuwpoort en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen - zitting van achttien oktober tweeduizend en vier.
Voormelde documenten "ne varietur" ondertekend door de comparante en Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie aangeboden te worden.
Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

VIII. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

1° KELDERVERDIEPING –2

a) gemene delen
twee kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker, gemeenschappelijke gang
autolift met machinekamer autolift
lokaal huishoudelijk afval
manoeuvreerruimte
b) privatieve delen
De kelderverdieping niveau –2 omvat :
* VIJFENTWINTIG **garages** genummerd van **één (1)** tot en met **vijfentwintig (25).**
* DRIE **autostandplaatsen** genummerd van **één (1)** tot en met **drie (3)**
* NEGENENTWINTIG **bergingen** genummerd van **één (1)** tot en met **negenentwintig (29)** met dien verstande dat de berging 3 geïntegreerd is in garage 23, de berging 13 geïntegreerd is in garage 22, de berging 14 geïntegreerd is in garage 21, de berging 15 geïntegreerd is in garage 20, de berging 16 geïntegreerd is in garage 19 en de berging 24 geïntegreerd is in garage 17.

2° KELDERVERDIEPING NIVEAU -1

a) gemene delen
twee kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker, gemeenschappelijke gang
autolift
fietsenberging
lokaal hoogspanningscabine
manoeuvreerruimte
tellerlokaal water, tellerlokaal elektriciteit fase F1, tellerlokaal elektriciteit fase F2
b) privatieve delen
De kelderverdieping niveau –1 omvat :
* ZESENTWINTIG **garages** genummerd van **één (1)** tot en met **zesentwintig (26)** met dien verstande dat de berging nummer 1 geïntegreerd is in garage 24, de berging nummer 2 geïntegreerd is in garage 23, de berging 3 geïntegreerd is in garage 22, de berging 4 geïntegreerd is in garage 19 en de berging 5 geïntegreerd is in garage 11.
* TWEE **autostandplaatsen** genummerd van **één (1) en twee (2)**

3° GELIJKVLOERS

a) gemene delen
de algemene inkom en algemene inkomhall alsmede twee kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

autolift en toegang tot de autolift
b) privatieve delen
De gelijkvloerse verdieping omvat vijftien appartementen en studio's zoals afgebeeld op de plannen.
De hierna vermelde nummering is deze zoals deze voorkomt op de goedgekeurde en aan deze gehechte plannen.
Het **appartement** genummerd **F1.00.01** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, nachthall, badkamer met wc, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F1.00.02** omvat :
Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F1.00.03** omvat :
Inkom, living met open keuken en terras, berging, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer één met terras, slaapkamer twee met terras
Het **appartement** genummerd **F1.00.04** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F1.00.05** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer
De **studio** genummerd **F2.00.01** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, douchecel met wc, berging
Het **appartement** genummerd **F2.00.02** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, nachthall, berging, wc, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee
Het **appartement** genummerd **F2.00.03** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, living met open keuken en terras, slaapkamer met badkamer met wc
Het **appartement** genummerd **F2.00.04** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F2.00.05** omvat :
Inkom, living met open keuken en terras, nachthall, berging, badkamer met wc, slaapkamer
De **studio** genummerd **F2.00.06** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras
De **studio** genummerd **F2.00.07** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras
Het **appartement** genummerd **F2.00.08** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras, berging, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F2.00.09** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer, wc, living met open keuken en terras, berging, twee slaapkamers

Het **appartement** genummerd **F2.00.10** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer, wc, living met open keuken en terras, berging, twee slaapkamers

4° EERSTE VERDIEPING

a) gemene delen
twee kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker
b) privatieve delen
De eerste verdieping omvat zestien appartementen en studio's zoals afgebeeld op de plannen.
De hierna vermelde nummering is deze zoals deze voorkomt op de goedgekeurde en aan deze gehechte plannen.
Het **appartement** genummerd **F1.01.01** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer met wc, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F1.01.02** omvat :
Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met open keuken en terras, twee slaapkamers
Het **appartement** genummerd **F1.01.03** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, nachthall, wc, berging, badkamer, slaapkamer één met terras, slaapkamer twee
Het **appartement** genummerd **F1.01.04** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F1.01.05** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer met terras
De **studio** genummerd **F2.01.01** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, douchecel met wc, berging
Het **appartement** genummerd **F2.01.02** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, nachthall, berging, wc, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee met terras
Het **appartement** genummerd **F2.01.03** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, living met open keuken en terras, slaapkamer met badkamer met wc
Het **appartement** genummerd **F2.01.04** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer uitgevend op hetzelfde terras als de living
Het **appartement** genummerd **F2.01.05** omvat :
Inkom, living met open keuken en terras, nachthall, berging, badkamer met wc, slaapkamer
De **studio** genummerd **F2.01.06** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras
De **studio** genummerd **F2.01.07** omvat :

Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras
Het **appartement** genummerd **F2.01.08** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, nachthall, wc, berging, badkamer, slaapkamer één met terras, slaapkamer twee
De **studio** genummerd **F2.01.09** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras
Het **appartement** genummerd **F2.01.10** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer, wc, living met open keuken en terras, berging, twee slaapkamers
Het **appartement** genummerd **F2.01.11** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer, wc, living met open keuken en terras, berging, slaapkamer één, slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras als de living

5° TWEEDE VERDIEPING

a) gemene delen
twee kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker
b) privatieve delen
De tweede verdieping omvat zestien appartementen en studio's zoals afgebeeld op de plannen.
De hierna vermelde nummering is deze zoals deze voorkomt op de goedgekeurde en aan deze gehechte plannen.
Het **appartement** genummerd **F1.02.01** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer met wc, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F1.02.02** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, slaapkamer één met badkamer met wc en terras, slaapkamer twee
Het **appartement** genummerd **F1.02.03** omvat :
Inkom, living met open keuken en terras, nachthall, wc, slaapkamer één met badkamer, slaapkamer twee met terras
Het **appartement** genummerd **F1.02.04** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F1.02.05** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer
De **studio** genummerd **F2.02.01** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, douchecel met wc, berging
Het **appartement** genummerd **F2.02.02** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, nachthall, berging, wc, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee met terras
Het **appartement** genummerd **F2.02.03** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, living met open keuken en terras, slaapkamer met badkamer

met wc
Het **appartement** genummerd **F2.02.04** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F2.02.05** omvat :
Inkom, living met open keuken en terras, nachthall, berging, badkamer met wc, slaapkamer
De **studio** genummerd **F2.02.06** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras
De **studio** genummerd **F2.02.07** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras
Het **appartement** genummerd **F2.02.08** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, nachthall, wc, berging, badkamer, twee slaapkamers
De **studio** genummerd **F2.02.09** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terras
Het **appartement** genummerd **F2.02.10** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer, wc, berging, living met open keuken en terrassen, twee slaapkamers
Het **appartement** genummerd **F2.02.11** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer, wc, living met open keuken en terras, berging, slaapkamer één uitgevend op hetzelfde terras als de living, slaapkamer twee

6° DERDE VERDIEPING

a) gemene delen
twee kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker
b) privatieve delen
De derde verdieping omvat twaalf appartementen zoals afgebeeld op de plannen.
De hierna vermelde nummering is deze zoals deze voorkomt op de goedgekeurde en aan deze gehechte plannen.
Het **appartement** genummerd **F1.03.01** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer met wc, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F1.03.02** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, slaapkamer één en slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde terras, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer drie
Het **appartement** genummerd **F1.03.03** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, berging, living met open keuken en terras, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F1.03.04** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer met terras
Het **appartement** genummerd **F2.03.01** omvat :

Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, nachthall, berging, badkamer wc, slaapkamer één, slaapkamer twee met terras
Het **appartement** genummerd **F2.03.02** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, living met open keuken en terras, slaapkamer met badkamer met wc
Het **appartement** genummerd **F2.03.03** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, badkamer met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer met terras
Het **appartement** genummerd **F2.03.04** omvat :
Inkom, living met open keuken en terras, nachthall, berging, badkamer met wc, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F2.03.05** omvat :
Inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met open keuken en terras, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F2.03.06** omvat :
Inkom, inkomhall, douchecel met wc, living met open keuken en terras, slaapkamer
Het **appartement** genummerd **F2.03.07** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, nachthall, wc, badkamer, twee slaapkamers
Het **appartement** genummerd **F2.03.08** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer, wc, living met open keuken en terras, twee slaapkamers

7° VIERDE VERDIEPING

a) gemene delen
twee kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker
b) privatieve delen
De vierde verdieping omvat drie appartementen zoals afgebeeld op de plannen.
De hierna vermelde nummering is deze zoals deze voorkomt op de goedgekeurde en aan deze gehechte plannen.
Het **appartement** genummerd **F1.04.01** omvat :
Inkom, inkomhall, berging, living met open keuken en terrassen, slaapkamer één met douchecel, wc, badkamer, berging, slaapkamer twee, slaapkamer drie met dressing
Het **appartement** genummerd **F2.04.01** omvat :
Inkom, inkomhall, wc, berging, living met open keuken en terras, slaapkamer één met terras en dressing, slaapkamer twee met dressing en uitgevend op hetzelfde terras als slaapkamer één, douchecel, nachthall, wc, badkamer, slaapkamer drie, slaapkamer vier
Het **appartement** genummerd **F2.04.02** omvat :
Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, slaapkamer één uitgevend op hetzelfde terras als de living, nachthall, wc, berging, badkamer, slaapkamer twee, slaapkamer drie

8° VIJFDE VERDIEPING

a) gemene delen
kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker
b) privatieve delen
De vijfde verdieping omvat één appartement zoals afgebeeld op de plannen.
De hierna vermelde nummering is deze zoals deze voorkomt op de goedgekeurde en aan deze gehechte plannen.
Het **appartement** genummerd **F2.05.01** omvat :
Inkom, inkomhall, badkamer met wc, living met open keuken en terrassen, berging, nachthall, wc, slaapkamer één, slaapkamer twee, slaapkamer drie, douchecel

IX. TOEKENNING DER GEMENE DELEN

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

a) kelderverdieping niveau -2

- garage 1 : dertig	30
- garage 2 : dertig	30
- garage 3 : dertig	30
- garage 4 : dertig	30
- garage 5 : dertig	30
- garage 6 : dertig	30
- garage 7 : dertig	30
- garage 8 : dertig	30
- garage 9 : dertig	30
- garage 10 : dertig	30
- standplaats 1 : twintig	20
- standplaats 2 : twintig	20
- standplaats 3 : twintig	20
- garage 11 : dertig	30
- garage 12 : dertig	30
- garage 13 : dertig	30
- garage 14 : dertig	30
- garage 15 : dertig	30
- garage 16 : vijftig	50
- garage 17 met berging 24 : dertig	30
- garage 18 : veertig	40
- garage 19 met berging 16 : veertig	40
- garage 20 met berging 15 : veertig	40
- garage 21 met berging 14 : veertig	40
- garage 22 met berging 13 : vijfenvijftig	55
- garage 23 met berging 3 : veertig	40

- garage 24 : dertig	30
- garage 25 : dertig	30
- berging 1 : vijf	5
- berging 2 : vijf	5
- berging 4 : vijf	5
- berging 5 : vijf	5
- berging 6 : vijf	5
- berging 7 : vijf	5
- berging 8 : vijf	5
- berging 9 : vijf	5
- berging 10 : vijf	5
- berging 11 : vijf	5
- berging 12 : vijf	5
- berging 17: vijf	5
- berging 18 : vijf	5
- berging 19 : vijf	5
- berging 20 : vijf	5
- berging 21 : vijf	5
- berging 22 : vijf	5
- berging 23 : vijf	5
- berging 25 : vijf	5
- berging 26 : vijf	5
- berging 27 : vijf	5
- berging 28 : vijf	5
- berging 29 : vijf	5

b) <u>kelderverdieping niveau –1</u>

- garage 1 : dertig	30
- garage 2 : dertig	30
- garage 3 : dertig	30
- garage 4 : dertig	30
- garage 5 : dertig	30
- garage 6 : dertig	30
- garage 7 : dertig	30
- garage 8 : dertig	30
- garage 9 : dertig	30
- garage 10 : dertig	30
- standplaats 1 : twintig	20
- standplaats 2 : twintig	20
- garage 11 met berging nummer vijf : vijfenvijftig	55
- garage 12 : dertig	30
- garage 13 : dertig	30
- garage 14 : dertig	30
- garage 15 : dertig	30

- garage 16 : dertig	30
- garage 17 : vijftig	50
- garage 18 : dertig	30
- garage 19 met berging nummer 4 : veertig	40
- garage 20 : dertig	30
- garage 21 : dertig	30
- garage 22 met berging nummer 3 : vijftig	50
- garage 23 met berging nummer 2 : vijfenvijftig	55
- garage 24 met berging nummer 1 : veertig	40
- garage 25 : dertig	30
- garage 26 : dertig	30

c) gelijkvloerse verdieping

- appartement F1.00.01 : honderd	100
- appartement F1.00.02 : vijfennegentig	95
- appartement F1.00.03 : honderd vijfentwintig	125
- appartement F1.00.04 : honderd vijfentwintig	125
- appartement F1.00.05 : honderd vijfentwintig	125
- studio F2.00.01 : zesentachtig	86
- appartement F2.00.02 : honderd veertig	140
- appartement F2.00.03 : honderd zestien	116
- appartement F2.00.04 : honderd vijfentwintig	125
- appartement F2.00.05 : honderd vijfentwintig	125
- studio F2.00.06 : vijfenzeventig	75
- studio F2.00.07 : vijfenzeventig	75
- appartement F2.00.08 : honderd en tien	110
- appartement F2.00.09 : honderd vijfenzestig	165
- appartement F2.00.10 : honderd vijftig	150

d) eerste verdieping

- appartement F1.01.01 : honderd en twee	102
- appartement F1.01.02 : honderd zestien	116
- appartement F1.01.03 : honderd vijfentwintig	125
- appartement F1.01.04 : honderd achtentwintig	128
- appartement F1.01.05 : honderd achtentwintig	128
- studio F2.01.01 : zesentachtig	86
- appartement F2.01.02 : honderd veertig	140
- appartement F2.01.03 : honderd zestien	116
- appartement F2.01.04 : honderd achtentwintig	128
- appartement F2.01.05 : honderd achtentwintig	128
- studio F2.01.06 : vijfenzeventig	75
- studio F2.01.07 : vijfenzeventig	75
- appartement F2.01.08 : honderd zevenendertig	137
- studio F2.01.09 : tachtig	80

- appartement F2.01.10 : honderd vijfenzestig	165
- appartement F2.01.11 : honderd vijftig	150
e) tweede verdieping	
- appartement F1.02.01 : honderd en twee	102
- appartement F1.02.02 : honderd	100
- appartement F1.02.03 : vijfennegentig	95
- appartement F1.02.04 : honderd twintig	120
- appartement F1.02.05 : honderd twintig	120
- studio F2.02.01 : zesentachtig	86
- appartement F2.02.02 : honderd veertig	140
- appartement F2.02.03 : honderd zestien	116
- appartement F2.02.04 : honderd twintig	120
- studio F2.02.05 : honderd twintig	120
- studio F2.02.06 : tweeënzeventig	72
- appartement F2.02.07 : tweeënzeventig	72
- appartement F2.02.08 : honderd vijfentwintig	125
- studio F2.02.09 : éénentachtig	81
- appartement F2.02.10 : honderd vijfenzestig	165
- appartement F2.02.11 : honderd vijftig	150
f) derde verdieping	
- appartement F1.03.01 : honderd en twee	102
- appartement F1.03.02 : honderd zesenveertig	146
- appartement F1.03.03 : vijfennegentig	95
- appartement F1.03.04 : honderd en twee	102
- appartement F2.03.01 : tweehonderd vijfentwintig	225
- appartement F2.03.02 : honderd zestien	116
- appartement F2.03.03 : honderd twintig	120
- appartement F2.03.04 : honderd en tien	110
- appartement F2.03.05 : honderd en acht	108
- appartement F2.03.06 : vijfenzeventig	75
- appartement F2.03.07 : honderd vijfenzeventig	175
- appartement F2.03.08 : honderd vijfentwintig	125
g) vierde verdieping	
- appartement F1.04.01 : tweehonderd vijfenzeventig	275
- appartement F2.04.01 : driehonderd dertig	330
- appartement F2.04.02 : tweehonderd en vijftien	215
h vijfde verdieping	
- appartement F2.05.01 : driehonderd éénendertig	331
Totaal : tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000

X. ZAKELIJK STATUUT

SECTIE I. ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

ARTIKEL 1. Verdeling in privatieve en gemene delen

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

ARTIKEL 2. Privatieve delen

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven appartementen en de daaraan verbonden toebehoren.
De vennootschap-bouwheer mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, de schikking der privatieve delen veranderen, mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.
De ligging en indeling van de privatieve delen zullen slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

ARTIKEL 3. Bepaling en draagwijdte van privatief eigendomsrecht

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

Bloembakken blijven eveneens privatief, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdienstbaarheid van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

ARTIKEL 4. Rechten op privatieve delen

a) ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.
b) ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privatief deel, mits geschreven toestemming van de architect en de promotor, ontwerper van het gebouw, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privatieve delen van anderen.
c) het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".
d) de eigenaars mogen aan hun ramen zonneweringen of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de architect bepaald.
e) het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de gemeenschap, zelfs indien sommige eigenaars er geen gebruik van maken, de kosten van de individuele aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.
Het is de eigenaars streng verboden antennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras.
De telefoon-buizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

ARTIKEL 5. Begrenzing der eigendomsrechten

a) het is niet toegelaten enige wijziging te brengen aan de verwarmingsinstallatie, met inbegrip van de delen ervan die privatief zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen :
- tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer;
- vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de vennootschap-bouwheer en van de syndicus, tot wanneer de vennootschap-bouwheer aan de uitoefening van dit recht verzaakt.
Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij drie/vierden meerderheid der bestaande stemmen, en wanneer er sprake is van de straatgevel zonder voorafgaandelijk gunstig advies van de architect van het gebouw.

b) Verhuring:
De eigenaar mag zijn privatief bezit in huur geven.
Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurders, hij zal zijn stemrecht op de algemene vergadering nooit bij algemene volmacht overdragen op zijn huurder.
c) muurgemeenschappen:
De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privatieve delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

ARTIKEL 6. Mede-eigendom

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

ARTIKEL 7. Gemene delen

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

ARTIKEL 8. Gemene delen

Worden beschouwd als volledig gemene delen van ieder gebouw : het dak, de aandelen in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder : de grondvesten, de pijlers, de betonbalken, en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, electriciteit en centrale verwarming, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken, hetzij van privatieve delen, hetzij van bijzondere gemeenschappen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor gans het gebouw.
In geval van twijfel zal deze kwestie soeverein beslecht worden door de architect van het gebouw.

ARTIKEL 9. Voorbehoud

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

ARTIKEL 10. Verdeling der gemene delen in aandelen

De gemene delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privatieve delen.
Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke

ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privatieve delen mogen zijn.
De toebedeelde verhoudingen kunnen later slechts gewijzigd worden met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars.

ARTIKEL 11. Toebedeling van aandelen

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privatief gedeelte.

ARTIKEL 12. Juridische toestand der gemene delen

Elke vervreemding of overdracht van privatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden aandelen van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privatief deel.
De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij samen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.
Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privatief element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

ARTIKEL 13. Transformatiewerken aan gemene delen

Transformaties aan gemene delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen en mits leiding der werken door de architect van het gebouw.
De toelating der algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van artikel vierenveertig en volgende.

SECTIE II. ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 14.

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdienstbaarheidvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.
De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdienstbaarheden spruitende hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privatief gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdienstbaarheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
Dit geldt namelijk voor:
- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizennetten en leidingen van alle aard (water, gas, electriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen en andere);
- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene privatieve delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

ARTIKEL 15.

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de bouwpromotor, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers.
Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

ARTIKEL 16. Recht van toegang tot bergingen

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

ARTIKEL 17.

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

XI. STATUUT VAN DE TERRASSEN

a) gelijkvloerse terrassen

De eigenaars van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping zullen het eeuwigdurend, kosteloos en uitsluitend genot hebben van het terras dat paalt aan hun appartement mits op hun kosten te zorgen voor behoorlijk onderhoud en herstelling, veroorzaakt door het normaal gebruik ervan.

b) dakterrassen

Tengevolge van de achteruitbouw van de vierde en de vijfde verdieping van de

residentie Sea Port worden terrassen gevormd, zoals afgebeeld op de aangehechte plannen.
Behoort tot de appartementen F1.04.01, F2.04.02, F2.04.02 en F2.05.01: het eeuwigdurend, kosteloos en uitsluitend genot van het dakterrassen welke palen aan de respectievelijke appartementen en zoals afgebeeld op de plannen.
De kosten voor behoorlijk onderhoud en herstellingen van zelfde terrassen zijn ten laste van de gebruikers van het genotsrecht.
De kosten van onderhoud en herstelling van de waterdichtheidskap van het terras maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten, tenzij zij veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van hun recht op genot.

c) algemeen statuut

In het algemeen dient te worden gestipuleerd dat de ruwbouw van de terrassen, alsook de borstweringen gemeenschappelijke delen zijn. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht.
Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevloering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privatief. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap.
In het laatste geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de privatieve bevloering ten laste van de gemeenschap.

XII. STATUUT VAN DE TUIN

De eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers verkrijgen het eeuwigdurend onvergeld en exclusief genot van de volledige tuin die paalt aan hun appartement, zoals afgepaald op het aan deze gehechte plan nummer 5/13.

De gedeelten van de tuin waaraan een genotsrecht is toegekend zullen kunnen afgebakend worden met een ondoorzichtig scherm.

Het volledige onderhoud van de tuin in de residentie Sea Port zal worden gecoördineerd door de syndicus derwijze dat het onderhoud door één enkele persoon of firma zal worden uitgevoerd, dit op kosten van de eigenaars van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping in verhouding tot de aandelen in de gemene delen.

XIII. STATUUT VAN DE GARAGES en AUTOSTANDPLAATSEN

De garages en autostandplaatsen mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel dienen om er een wagen te stationeren. Zij mogen eveneens gebruikt worden om er kleinere motorrijtuigen te plaatsen evenals fietsen, kinderwagens en plezierboten.
Het is verder verboden, bij stilstand, de motor van het voertuig herhaaldelijk op toeren te drijven onder voorwendsel van oppuntstelling of voor enig andere reden.
De bestuurders mogen evenmin gebruik maken van de geluidsinstallatie van hun wagen

in de autostandplaatsen of doorritten, in- en uitrit.
Zij mogen evenmin een vrije uitlaat gebruiken, rook verspreiden of olie op de grond laten lopen.

XIV. STATUUT VAN DE AUTOLIFT

De autolift mag worden gebruikt om de diverse garages te bereiken doch mag eveneens worden gebruikt om de fietsenberging te bereiken.
De kosten van onderhoud en herstelling van de toegangspoort tot de garage evenals van de autolift zullen worden gedragen door de eigenaars van de standplaatsen en garages voor negentig procent (90%) in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen en door de mede-eigenaars van de residentie Sea Port voor tien procent (10%) in verhouding tot de aandelen in de gemene delen.
De eigenaars van de bergingen in het garagecomplex dienen aldus niet bij te dragen in deze kosten.

XV. ERFDIENSTBAARHEDEN

a. Erfdienstbaarheid betreffende airco, afzuiginstallatie, leidingen …

De kokers van het gebouw mogen door alle eigenaars gebruikt worden voor eventuele airco-leidingen, bovendien mogen eventuele airco toestellen op het dak geplaatst worden mits akkoord van de architect en de bouwheer van het gebouw.

b) erfdienstbaarheden spruitend uit titels van eigendom

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

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

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve kavels.
Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de comparante en de kopers van de privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :
- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, electriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

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

XVI. WIJZIGINGEN AAN DE BESCHRIJVING OF AAN DE PLANNEN

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hier gegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

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

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

Aldus behoudt de comparante van tweede zijde zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

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

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

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

d) de bestemming der privatieven of gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen

In voormelde gevallen heeft de comparante van tweede zijde steeds alleen het recht om een herverdeling of aanpassing der gemene delen door te voeren.

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

Daarenboven mag de comparante van tweede zijde ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen. Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal tienduizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zijn, zal de comparante van tweede zijde op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

VOLMACHT GEGEVEN DOOR KOPERS VAN PRIVATIEVEN

De kopers van de privatieve delen zullen in hun aankoopakte aan de comparante van tweede zijde onherroepelijke volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan onderhavige basisakte, aan onderhavige statuten, en alle wijzigende of verbeterende akten aan onderhavige statuten te ondertekenen en in het bijzonder voor wat betreft de wijzigingen die vermeld worden onder het hoofdstuk "wijziging der plannen".
Worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatief op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.
In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.
De promotor heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken

De comparante van tweede zijde behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de residentie SEA PORT, hoewel niet uitdrukkelijk als privatief omschreven in deze statuten. Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privatief te zijn.

XVII. VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden.
2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen, behoudens afwijkingen toegestaan door comparante in afzonderlijke overeenkomsten:
a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte.
b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.
c) de belasting op de toegevoegde waarde op de facturen.
d) de plaatsings- en aansluitingskosten van de telefoon, teledistributie, elektriciteit, water, gas, riolering evenals de kosten van elektriciteitscabine, metingskosten, verwijderingsbijdrage elektrische toestellen (recupel)
e) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.
f) bouwtaks
g) taks op de ontbrekende garages
Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is het de comparante van tweede zijde toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoop-overeenkomst of de notariële akte.
Indien de kopers zelf een garage bezitten of kunnen aankopen binnen de wettelijke termijn en de gevraagde perimeter van het huidige gebouw, welke zij kunnen affecteren aan hun appartement in huidige residentie, zijn zij de taks op ontbrekende garages niet verschuldigd. De respectievelijke kopers geven door hun aankoop volmacht aan de comparant om het nodige te doen ten opzichte van de gemeente om de eventueel verschuldigde boetes te herzien binnen de wettelijke termijn of eventuele teruggaven te kunnen recupereren, indien hij ze heeft betaald.
3. De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van de Residentie **SEA PORT** of voor de aansluiting op riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en dergelijke, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of incommodo, nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren, enzovoort. Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de comparante van tweede zijde.
4. De gevolgen van de onvermijdelijke, normale zetting van het gebouw vallen ten laste van de kopers en niet van de promotor.
5. De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de verkoper.
Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van zijn eigendom, dan dient het product van deze lening

rechtstreeks uitbetaald te worden aan de verkoper en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling.
De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.
Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor de verkoping. Niet eerbiediging ervan machtigt de verkoper de koopvernietiging te vragen.
Wanneer de verkoper, bij niet betaling der openstaande schuld der koper, het nuttig zou achten, dan wordt hij vanaf datum van de verkoop gemachtigd op kosten van de kopers een hypotheek te nemen op de goederen welke de kopers bezitten. Vanaf datum van de verkoop wordt de verkoper een mandaat verleend voor het in hypotheek nemen van het goed.
6. De verkoping van bovenbeschreven appartementen in de residentie **SEA PORT** zal geschieden onder onder meer de volgende voorwaarden welke hierna letterlijk worden overgenomen :

WERKEN IN MEER OF MIN

Alle in het aan de kopers overhandigde lastenkohier opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de kostprijs zoals opgenomen in de overeenkomst tussen promotor en onderaannemer.
Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd, op het debet van hun rekening komen.
Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenkohier, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrengen, zullen zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden. Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

OPLEVERING

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

1. voorlopige oplevering

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

gebruik kunnen worden genomen.
De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit.
1.1. voorlopige oplevering van de privatieve delen
De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de promotor-verkoper, de architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel. De kosten zijn begrepen in de verkoopprijs.
De koper heeft het recht om op zijn kosten zelf een architect aan te duiden om hem bij te staan bij de voorlopige oplevering.
De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de promotor-verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.
Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betrekt of gebruikt voor de voorlopige oplevering, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de promotor, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.
De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden :
1) indien hij het verzoek van de promotor om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat
2) en indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, welke de promotor hem bij aangetekend schrijven heeft betekend, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit schrijven om tot de oplevering over te gaan.
Ten einde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privatief, voor de volledige afwerking zo van de gemene delen als van de privatieve delen.
Onder bezit dien verstaan niet alleen de effectieve bewoning maar het ter plaatse brengen van meubels en mobilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privatief.
Het is nochtans vanzelfsprekend dat de promotor of zijn volmachthebber het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van het privatief toe te laten. in dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privatief en neemt ten zijne laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.
Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang van de bouwwerken aan de gemene delen of aan de andere privatieven hinderen of beletten.
1.2. voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen
De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de promotor-verkoper, de architect en de voorzitter van de beheerraad, eventueel vervangen door de syndicus.
Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de

voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

2. definitieve oplevering

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

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

De definitieve oplevering van de kavels, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.
De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de promotor-verkoper, de architect en de koper te worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de flatwoning.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

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

XVIII. RECHT VAN BESCHIKKING

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

XIX. SYNDICUS

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

XX. ALLERLEI

A. Betwistingen

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

B. Mededeling

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

C. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de comparante en in ieder geval vanaf het ogenblik dat drie/vierden van de appartementen in staat van oplevering zullen zijn.

D. Overgangsbepalingen

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

E. Algemene kosten

a. De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering. De kosten van de betaling van de verwarming VOOR de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen. Deze verwarming heeft tot

doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.
b. De verkoper-bouwheer zal niet moeten tussenkomen in de algemene kosten, welke ook, voor wat betreft de niet-verkochte privatieven, behalve in de verzekeringspremie, behoudens afwijkingen toegestaan door comparante in afzonderlijke overeenkomsten. Dit geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden. Uitzondering dient gemaakt voor het modelappartement of de modelstudio, waarvoor de verkoper-bouwheer nooit hoeft tussen te komen in de algemene onkosten, behoudens voor het aandeel van deze flat in de verzekeringspremie.

F. Keuze van woonst

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

XXI. BODEMSANERING

De comparanten verklaren dat er op de voorschreven grond 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 inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM op dertien maart tweeduizend en drie (voor perceel nummer 494/C), zes oktober tweeduizend en vier (voor het perceel 493/C) en twaalf oktober tweeduizend en vier (voor het perceel 495/C) luiden telkens letterlijk als volgt:
"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er "geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.
"Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een "activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in "de lijst bedoeld in artikel drie paragraaf één van het "bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er "vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd "met melding van de overdracht.
"Dit attest vervangt alle vorige attesten."

IDENTITEITSVERKLARING

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van comparante, op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

VERTALING

Elke vertaling van de basisakte in het frans of in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparante en ondergetekende notaris.
Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

VOLMACHT

De comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:
- de heer Alain Cloet voormeld
- de heer Hendrik Danneels voormeld
- de heer Peter De Baets, notarismedewerker, wonende te Koksijde Willem Elsschotlaan 7A
- mevrouw Lotte Ramman, bediende, wonende te Koksijde-Oostduinkerke Dahlialaan 44
- mevrouw Magali Van Wymersch, bediende, wonende Koksijde, Hagedoornstraat 27.
- mevrouw Jo Calcoen, bediende, wonende te Koksijde Dirk Boutslaan 3
- mevrouw Marie-Line Viaene, bediende, wonende te Koksijde Fastenaekelslaan 11
- juffrouw Kim Pillen, bediende, wonende te Koksijde Ter Weide 4
- juffrouw Kristien Puype, bediende, wonende te Koksijde Pastoor Pypestraat 9
- juffrouw Annelies Pylyser, bediende, wonende Henri Jasparlaan 50 te 8434 Westende

kunnende elk afzonderlijk handelen.
aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam :
* alle wijzigende en aanvullende basisakten te ondertekenen
* te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieven in de residentie SEA PORT.

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 lastgeefster 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 aanwijzingen 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 daarvan 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 zelfs 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.
Ingeval één of verschillende der hogergemelde 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.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Koksijde ten kantore op datum als hierboven vermeld.
Na integrale voorlezing en toelichting heeft de comparante, vertegenwoordigd als gezegd, samen met ons notaris ondertekend.
Volgen de handtekeningen
Geregistreerd vijftien bladen geen renvooien te Nieuwpoort op zestien november tweeduizend en vier boek 93 blad 12 vak 11 ontvangen vijfentwintig euro (25,00 EUR)
De ontvanger Rudy Rycx.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I. ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1. Omschrijving en draagwijdte van dit reglement

§1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.
§2. Ieder gebouw bevat dienovereenkomstig privatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.
§3. Dit reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van de iedere residentie en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

ARTIKEL 2. Artistieke eenheid van de residenties

De plannen betreffende de residentie SEA PORT werden opgemaakt door architect Guido Vanhoutte te Veurne, Duinkerkestraat 20.
Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de vennootschap-bouwheer, of door de syndicus na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.
De architect van de Residentie SEA PORT heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw.
Hij zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen; hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.
De syndicus is verplicht de architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.
Geen enkele verandering aan het uiterlijk aspect of van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevangen worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van hem.
De architect put in dit algemeen reglement van mede-
eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde verande-ringswerken ongedaan te maken die zouden aangevangen of verwezenlijkt zijn met miskenning van de voorgaande bepalingen.
Geen enkele beslissing van invloed op de stijl of de harmonie van het gebouw kan genomen worden zonder het gunstig advies van de architect.

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

HOOFDSTUK II. VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 3. Vereniging van mede-eigenaars

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van Residentie SEA PORT"** gevolgd door het adres van het gebouw. Zij heeft zetel in het gebouw.
De vereniging bezit rechtspersoonlijkheid. Het ondernemingsnummer van de vereniging is 0871.025.257 en wordt vermeld op alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigendom.
De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat;
Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.
De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

ARTIKEL 4. Rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid en overdracht

§1. Rechtsvorderingen
1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.
Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.
2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden te rekenen van het tijdstip waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden.
De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.
3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.
5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.
6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

§2.Tegenstelbaarheid

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

§3.Ontbinding van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.
De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.
De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbenden die een gegronde reden kan aanvoeren.
De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voor te bestaan voor haar vereffening.
Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.
Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
Artikelen 181 en 188 tot 195 van het Wetboek van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.
De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.
Deze akte zal omvatten:
1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar worden bewaard;
2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en dien hen niet konden worden overhandigd.
Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

HOOFDSTUK III. DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 5. Algemene vergadering van mede-eigenaars

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

ARTIKEL 6. Bevoegdheden en delegatie van bevoegdheden van de algemene vergadering

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

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:
- de beschildering, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan;

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

§2. Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

ARTIKEL 7. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

§1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, dit telkens in de periode van 1 tot en met 15 september.

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

ARTIKEL 8. Bijeenroeping algemene vergaderingen

§1. De algemene vergadering wordt in principe bijeengeroepen door de syndicus binnen de in dit reglement vastgelegde periode, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

§2. De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen en worden behalve in spoedeisende gevallen vijftien dagen voor de vergadering ter kennis gebracht. De oproeping wordt verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres van de eigenaar of bij onverdeeld eigendom van de lasthebber. Elke mede-eigenaar dient iedere adreswijziging onverwijld aan de syndicus mede te delen.
De bijeenroeping vermeldt naast dag, uur en plaats van de vergadering, tevens de agenda met opgave van de punten waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten. De bijeenroeping vermeldt ook volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

§3. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen:

- hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. 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;
- hetzij door de syndicus telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

§4. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Deze mededeling gebeurt door aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

§5. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of van de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid (indien deze werden opgericht), ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom en de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen deze 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 vergadering geplaatst.

ARTIKEL 9. Samenstelling van de vergadering

§1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de respectievelijk algemene vergadering van zijn gebouw en neemt deel aan de beraadslagingen.

§2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

§3. Elke mede-eigenaar kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.
De volmacht, die schriftelijk moet zijn, vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering**.**
Het Bureau van de voltallige algemene vergadering ziet de rechtsgeldigheid van de volmachten na en statueert soeverein desbetreffend. De volmachten zullen gehecht blijven aan de processen-verbaal.

ARTIKEL 10. Voorzitter en secretaris

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen. De voorzitter dient te worden gekozen onder de mede-eigenaars.
De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt haar voorzitter die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootst aantal kwotiteiten, en in geval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn.

ARTIKEL 11. Aanwezigheidslijst

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

ARTIKEL 12. Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw 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 3/4 van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens 15 dagen bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

ARTIKEL 13. Stemrecht

§1.De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als ze aandelen bezitten in de gemene delen.
Bij staking van stemmen wordt het voorstel verworpen.

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

§3. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld, te werk wordt gesteld of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

§4. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeldt wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

ARTIKEL 14. Meerderheidsvereisten

§1. Gewone meerderheid
De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid (de helft plus één) van de mede-eigenaars die op het moment van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn), behoudens indien een bijzondere meerderheid of de unanimiteit vereist is. De onthoudingen worden als tegenstemmen geteld.

§2. Gekwalificeerde meerderheden

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:
a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
c) over de samenstelling van een raad voor mede-eigendom die tot taak heeft toezicht te houden op het door de syndicus gevoerde beheer;;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;
e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen
a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.
Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.
d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
f) over de wijziging van de statuten ter creatie van deelverenigingen zoals voorzien in artikel 577-3, vierde lid B.W.;
g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid B.W., over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist bij eenparigheid van stemmen
a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars.
Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge

deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;
c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

§3. De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige mede-eigenaars.

ARTIKEL 15. Notulen van de algemene vergadering

§1. Van de vergaderingen worden door de syndicus notulen opgemaakt, 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 vergadering en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

§2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de dertig dagen na afsluiting van deze vergadering. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte. De syndicus geeft eveneens kennis van de beslissingen van de algemene vergadering aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht in het gebouw, dit per aangetekend schrijven. De mede-eigenaars dienen onmiddellijk de identiteit van hun huurders of gebruikers aan de syndicus mee te delen.

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

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

§5. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent; hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.
De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door de vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.
De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

§6. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.
De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

ARTIKEL 16. Schriftelijke besluitvorming

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op en neemt deze binnen de dertig dagen na ontvangst van de instemming van de laatste mede-eigenaar op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering. Binnen dezelfde termijn bezorgt hij deze aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar deze notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

HOOFDSTUK IV. DE SYNDICUS

ARTIKEL 17. Benoeming

§1. De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of belanghebbende derde.

§2. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar kan

worden verlengd door uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.
De syndicus is herbenoembaar.
Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot vergoeding.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

§4. Bekendmaking benoeming

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen vanaf 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, kosten ten laste van de gemeenschap.
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. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 18. Grenzen aan bevoegdheid – aansprakelijkheid en ontslag

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

§2. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

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

§4. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.
De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.
De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

ARTIKEL 19. Bevoegdheden

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;
- de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren.
  Voor zoveel 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;
- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
  Behoudens andersluidende bepalingen in dit reglement, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.
- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

- De syndicus geeft kennis bij gewone of 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, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij 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;
- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- 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;
- de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen;
- verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten;
- 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 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 schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen van welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 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;
- 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;
- desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist door de algemene vergadering, meerdere kostenramingen voor te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 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;
- 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;
- de boekhouding van de vereniging van de 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 de 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 B.W., van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- 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 verenigingen van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
- hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

ARTIKEL 20.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.
Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.
De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.
De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.
Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.
De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.
Hij legt jaarlijks aan ieder eigenaar, zijn bijzondere rekeningen voor.
Een voorschot zal worden gestort op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.
De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.
De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.
Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de mede-eigenaars te storten, mag deze laatste de diensten van elektriciteit, in de kavel van de in gebreke blijvende bedienende afsluiten.
De in gebreke blijvende eigenaar die zich op gelijk welke wijze tegen deze straffen zou verzetten, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling strafbaar zijn met een boete, waarvan het bedrag door de eerste algemene vergadering zal worden vastgesteld, per overtreding, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.
De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, vervolgingen en benaarstigingen van de syndicus, in naam van de vereniging van de mede-eigenaars; de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.
Alvorens de gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de syndicus zich van het akkoord van de algemene vergadering van de vereniging verzekeren, maar hij zal dit akkoord niet moeten verrechtvaardigen noch tegenover derden, noch tegenover de Rechtbanken.
De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het

voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars.
De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.
Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de verenging van de mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.
Indien de kavel van de in gebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.
Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de in gebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.
De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

HOOFDSTUK V. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

ARTIKEL 21. De raad van mede-eigendom

§1. Er dient door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom te worden opgericht.

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

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

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

ARTIKEL 22. De commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering. Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige stukken en financiële bescheiden.

HOOFDSTUK VI. VERDELING VAN DE ALGEMENE LASTEN EN ONTVANGSTEN

ARTIKEL 23. Deelname

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.
Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen, vermeld in onderhavige basisakte.

ARTIKEL 24. Samenstelling van de lasten

De gemene lasten bevatten onder andere:
(deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van inlichting en is dus niet beperkend).
1. de kosten van elektriciteit, water, warm water en verwarming voor de gemene delen; het plaatsen en openen van de gemene meters voor elektriciteit, gas en water; de aankoop of huur van blusapparaten, enzovoort;
2. de vergoeding van de syndicus en het ereloon van de architect van het gebouw, indien een beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst.
3. de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van uitrusting der gemene delen en van het gemeenschappelijk meubilair;
4. de betaling van de verzekeringspremies;
5. de kosten van aankoop van onderhoudsmateriaal en onderhoudsmateriaal voor de gemene delen.
6. het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid.
7. de kosten van onderhoud van de lift.

ARTIKEL 25. Verdeling van de lasten

§1. Algemene regel
In algemene regel worden de algemene onkosten ten laste gelegd van de gemeenschap zoals hiervoor bepaald - betaald en gedragen door alle mede-eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht der gemene delen.

§2. Uitzondering
In afwijking van voormeld algemeen principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak (artikel 577-2, §1 B.W.), wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
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 Ger. W. ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.
Eveneens in afwijking van artikel 577-2§7 BW, wordt 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 verklaard werd, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. 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.

ARTIKEL 26. Belastingen en burgerlijke verantwoordelijkheid

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden, ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privatief eigendom afzonderlijk.
De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

ARTIKEL 27. Verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars

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

ARTIKEL 28. Ontvangsten

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

ARTIKEL 29. Afrekening - provisie – reservefonds

De syndicus legt minstens eenmaal per jaar aan elke mede-eigenaar een uitvoerige rekening voor betreffende ontvangsten, uitgaven en kastoestand.
Hij stelt op dat ogenblik eveneens het bedrag vast dat elke mede-eigenaar verschuldigd is voor tussenkomst in de gemeenschappelijke lasten.
Een reservefonds zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.
De sommen der afrekening zijn betaalbaar binnen de drie weken van de verzending (of afgifte met handtekening voor ontvangst).
De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars.
Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft zijn afrekening te betalen heeft de syndicus, het recht, vier weken, na de verzending (of afgifte) der rekening, de gemeenschappelijke diensten voor deze mede-eigenaar te sluiten (centrale verwarming, warm water, enzovoort)
Indien in zelfde geval de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de syndicus, volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.
De syndicus heeft tenslotte alle macht om alleen, in naam van de ganse gemeenschap, deze betalingen voor de rechtbank te vorderen.
Ten einde syndicus toe te laten in de gemeenschappelijke uitgaven te voorzien, zal door iedere eigenaar bij het betrekken van zijn eigendom, een provisie gestort worden, te bepalen door de algemene vergadering en voor de eerste maal door de bouwheer.
Dit bedrag kan aangepast worden door de algemene vergadering.
De intresten en alle andere eventuele boeten worden gestort in het reservefonds.
De algemene vergadering beslist over de wijze van belegging van de sommen van het reservefonds alsmede over de eventuele aanwending ervan.

ARTIKEL 30. Overdracht van een kavel

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5;
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 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 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 overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

§2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem 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 de geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

De documenten vermeld onder §1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.
Indien de syndicus niet antwoordt binnen de dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.
Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.
Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een 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 van het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §1 en §2 te verstrekken informatie zijn ten laste van de overdragende mede-eigenaar.

§5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.
Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§6. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief onverwijld ter kennis van de syndicus.

§7. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.
Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.
Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

HOOFDSTUK VII. HERSTELLINGEN EN WERKEN

ARTIKEL 31. Indeling

De herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.
Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën:
- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

ARTIKEL 32. Dringende herstellingen

De syndicus heeft alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakdichting, enzovoort, uit te voeren zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

ARTIKEL 33. Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen

Deze herstellingen worden beslist door de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

ARTIKEL 34. Niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben

Deze herstellingen worden beslist door de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

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

ARTIKEL 35. Wijze van uitvoering

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.
Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmachtdrager die de Gemeente waar de residentie gelegen is, bewoont, en waarvan de naam en het adres aan de syndicus zal bekend gemaakt worden, op dat men op het ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

HOOFDSTUK VIII. VERZEKERINGEN

ARTIKEL 36. Eerste polis

De eerste brandverzekeringspolis zal door de comparante voor rekening van de mede-eigendom aangegaan worden, zowel voor de privatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum duur van één jaar.
De algemene vergadering beslist over de aanpassingen die zich opdringen.
De syndicus voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

ARTIKEL 37. Polis

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

ARTIKEL 38. Bijkomende premie

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

ARTIKEL 39. Schade
Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de syndicus geïnd worden, op last deze in de bewaring te stellen bij een bank of elders, onder de door de algemene vergadering te stellen voorwaarden.
Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

ARTIKEL 40. Gebruik van de vergoedingen

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

a) indien de schade gedeeltelijk is:
De syndicus zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen.
Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de syndicus gevorderd worden, ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privatieve delen.
Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle mede-eigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

b) indien de schade volledig is:
zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen.
Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.
Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder in gebreke stelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.
Nochtans ingeval de algemene vergadering der wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of indien die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere mede-eigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekenning aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.
De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeke van de meeste gerede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen. Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.
De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal contant betaald worden.
Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeeldheid een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.
De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de

eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.
Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.
Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, met unanimiteit van de stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

ARTIKEL 41. Afwijkingen

Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.
De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premies van te betalen.
In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken. Zij zullen er in volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

ARTIKEL 42. Huisraad - huur - verhaal van de buren

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

ARTIKEL 43. Verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid

De syndicus zal, indien de algemene vergadering het nodig oordeelt, een verzekering afsluiten om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken in het bijzonder voor elk ongeval dat aan de personen die in het gebouw een werk uit te voeren hebben, zou kunnen overkomen, alsook voor alle ongevallen, die kunnen voortkomen van de staat van het gebouw (het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde, vreemde aan het gebouw).
Het bedrag van deze verzekering zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.
De premies zullen door de mede-eigenaars betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

ARTIKEL 1. Algemeenheden

Er wordt onder alle mede-eigenaars een huishoudelijk reglement vastgelegd, verplichtend voor de mede-eigenaars van ieder gebouw en hun rechthebbenden. Dit reglement kan door een algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van stemmen.
De veranderingen zullen, op hun datum, vermeld worden in de verslagschriften van de algemene vergaderingen en zullen bovendien in een speciaal register ingeschreven worden, hetwelk de naam van "Boek der statuten" zal dragen en dat zowel het statuut van het gebouw, als het huishoudelijk reglement en zijn wijzigingen zal bevatten.
Een afschrift van dit boek zal op een, door de syndicus aan te duiden plaats ter inzage gehouden worden van alle belanghebbenden (mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers, enzovoort).
Ingeval van vervreemding of verhuring van een gedeelte van het gebouw, zal de partij overdrager de aandacht van de nieuwe belanghebbende in het bijzonder vestigen op het bestaan van dit boek der statuten en hem verzoeken er kennis van te nemen, want de nieuwe belanghebbende, door het feit, dat hij eigenaar of rechthebbende wordt van om het even welk gedeelte van het gebouw, zal in de plaats gesteld worden, in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen vermeld in dit boek der statuten.

ARTIKEL 2. Onderhoud

De schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, evenals het onderhoud aan de gevels, alsmede het onderhoud van ramen en toegangsdeuren, zullen moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen, vastgesteld ingevolge een plan opgemaakt door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.
Wat de werken betreft, uit te voeren aan de privatieve delen die het uitzicht van het gebouw aanbelangen, deze zullen op gemeenschappelijke kosten worden uitgevoerd door een firma of persoon aan te duiden door de algemene vergadering en dit om het verzorgd en uniform uitzicht van het gebouw te bewaren, en dit eveneens volgens de modaliteiten zoals hiervoor bepaald.

ARTIKEL 3. Uitzicht

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de ramen en borstweringen, geen opschriften, reclame, wasgoed of andere voorwerpen mogen aanbrengen of ophangen.
De gordijnen dienen aan de buitenkant wit te zijn.

ARTIKEL 4. Publiciteit

Aan de ingang van iedere residentie zal een rek kunnen aangebracht worden waarop iedereen die het wenst, een plaat volgens het door de algemene vergadering voorgeschreven model kan aanbrengen met vermelding van de naam, het beroep, het adres, de verdieping en de bezoekuren.
Het is toegelaten op de privatieve ingangsdeur van het appartement een naamplaat met of zonder vermelding van het beroep van de bewoner aan te brengen; deze plaat dient overeen te stemmen met het model aangenomen door de algemene vergadering.
Op de brievenbus, en naast de bel zullen plaatsen voorzien zijn voor het aanbrengen van naamvermeldingen; deze vermeldingen zullen overeenstemmen met het model goedgekeurd door de algemene vergadering.
Het is verboden publiciteit te maken bovenop of aan de gevels van het gebouw.

ARTIKEL 5. Gemene delen

De gemene delen in het bijzonder de inkomhallen, de trappen, en de gangen zullen op elk ogenblik vrij moeten gehouden worden, bijgevolg zal er nooit om het even wat mogen opgehangen worden of neer gezet worden. Dit verbod betreft vooral fietsen en kinderwagens.
Het is ten strengste verboden in de gangen, in de trapzaal om het even wat te bergen (zoals oude kranten, kartons, kisten, enzovoort).
De mede-eigenaars blijven persoonlijk belast met het wegbrengen van de voorwerpen die door de reinigingsdienst geweigerd worden.
Er zal in de gangen en in de trapzalen, geen enkel huishoudelijk werk mogen uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten en klederen, het blinken van schoenen enzovoort.
Er zullen in de gang en trapzalen geen krammen, haken, kapstokken, of elk ander voorwerp mogen aangebracht worden.
Het is ten strengste verboden om het even wat uit te kloppen, te schudden of te werpen langs de ramen of de terrassen.
De tapijten zullen enkel mogen geborsteld of geklopt worden op de plaatsen en de uren, door de algemene vergadering aan te duiden.
Het is eveneens verboden in de inkomhallen aanplakbrieven aan te brengen voor de verkoop of het te huur stellen van appartementen.
Elke beschadiging aan de gevels of andere delen van het gebouw, aangebracht tijdens het verhuizen, zal door de betrokken eigenaar moeten vergoed worden.

ARTIKEL 6. Verdraagzaamheid

De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (alle van kleine gestalte), mogen houden ten titel van verdraagzaamheid; nochtans indien één van deze dieren oorzaak van onrust in

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

ARTIKEL 7. Zedelijk gedrag – rust

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben, volgens het juridisch begrip van "de goede huisvader". Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw zo weinig mogelijk verstoord wordt door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers.
Er zal zo weinig mogelijk lawaai gemaakt worden.
Het gebruik van muziekinstrumenten, radio, platenspeler, bandopnemer en televisie is toegelaten; nochtans zullen de bewoners er over waken dat het gebruik van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.
Indien het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen, zullen deze moeten voorzien zijn van antistoringsapparaten, teneinde de radio- en televisie ontvangsten der andere bewoners niet te storen.

ARTIKEL 8. Verhuring

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

ARTIKEL 9. Verantwoordelijkheid

De mede-eigenaars zijn hoofdelijk en ondeelbaar met hun huurders gehouden voor de betaling van de gemene lasten, zoals het verbruik van brandstoffen voor de centrale verwarming, warm water, enzovoort.

ARTIKEL 10. Bestemming van de lokalen

De appartementen mogen enkel gebruikt worden als woongelegenheid of voor de uitoefening van een vrij beroep.
De appartementen mogen eveneens gebruikt worden voor het oprichten van een

kantoor, ten dienste van een bewoner van een appartement, zonder enige stapeling van goederen.
De handelsruimten op het gelijkvloers mogen gebruikt worden voor om het even welke commerciële bestemming.

ARTIKEL 11. Onderhoud van gemene delen

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

ARTIKEL 12. Stadswater

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

ARTIKEL 13. Elektriciteit

Elk appartement zal voorzien worden van een eigen teller voor elektriciteit.
De kosten van verbruik van de privatieve delen zullen uitsluitend en geheel gedragen worden door de eigenaars ervan. De kosten van elektriciteit voor de verlichting van de gemene delen zullen verdeeld worden onder de mede-eigenaars van de appartementen zoals gezegd voor de gewone gemene kosten.

ARTIKEL 14. Stookkosten

Elk appartement zal een individuele verwarmingsinstallatie en -meter hebben, alsmede voor het warm water.
De kosten van verbruik van verwarming en warm water zullen dus individueel verrekend worden.