

RESIDENTIE STELLA NOVA

Zeedijk 108
8370 Blankenberge

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133

Het jaar negentienhonderd drieënnegentig.

Op dertien mei.

Voor Meester Paul SABBE, Notaris te Blankenberge.

Zijn verschenen :

1. De naamloze vennootschap **“TIALAR”**, met zetel te 2000 Antwerpen, Riemstraat 5.
Ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 293105.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Baudouin Van Schoote, te Gent, op vier januari negentienhonderd eenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zesentwintig januari volgende onder nummer 91.0126-265.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 16 van de statuten door :

Mevrouw Christiane ADRIAENSENS, zaakvoerder, wonende te Antwerpen, Goede Hoopstraat, 8.

Handelende in haar hoedanigheid van bestuurder, respectievelijk afgevaardigde bestuurder van de vennootschap, daartoe benoemd door de bijzondere algemene vergadering, respectievelijk de raad van bestuur, beiden gehouden op tien september negentienhonderd tweeënnegentig en samen bekendgemaakt alsvoor op negentwintig oktober volgende onder nummer 921029-103.

Hierna steeds genoemd : “DE GRONDEIGENAAR”

2. De naamloze vennootschap **“GEO PEETERMANS”**, met zetel te 2000 Antwerpen, Riemstraat,5.

Ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 91944, hebbende als BTW -nummer 404.845.732.

Opgericht onder de benaming Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “Geo Peetermans – Vischgroothandel, blijkens akte verleden voor notaris Albert Geldof, te Antwerpen, op drie augustus negentienhonderd vijftienveertig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatblad van drieëntwintig augustus volgende, onder nummer 11.257.

Waarvan de benaming gewijzigd werd in de huidige ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Paul Smet, te Antwerpen, op zevenentwintig januari negentienhonderd tweeënnegentig, bekendgemaakt alsvoor op acht februari volgende, onder nummer 920208-189.

De vennootschap werd omgevormd in een naamloze vennootschap ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor voornoemde notaris Paul Smet op drieëntwintig april negentienhonderd tweeënnegentig, gepubliceerd alsvoor op vijftien mei volgende, onder nummer 920515-143.

Vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 17 van de statuten door :

Mevrouw Christiane ADRIAENSENS, zaakvoerder, wonende te Antwerpen, Goede Hoopstraat, 8.

Handelende in haar hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder daartoe benoemd onmiddellijk na de laatste statutenwijziging.

Hier vertegenwoordigd door :

De Heer Urbain Albert Corneel GHESQUIERE, wonende te Antwerpen, Goede Hoopstraat 12, ingevolge notariële volmacht verleden voor ondergetekende notaris op twaalf juni negentienhonderd tweeënnegentig, waarvan een afschrift hieraangehecht blijft.

Hierna steeds genoemd : “DE PROMOTOR”.

I – VERKLARINGEN

A. De grondeigenaar heeft mij verklaard eigenaar te zijn van een perceel bouwgrond, gelegen te Blankenberge – eerste afdeling, aan de Zeedijk nummer 108, gekadastréerd in de sectie A nummer 406/X/3 voor een oppervlakte van honderd tweeënnegentig vierkante meter (192 m²).

B. De promotor heeft het inzicht op voorschreven perceel bouwgrond een appartementsgebouw op te richten, hetwelk de naam zal dragen “STELLA NOVA” en dat zal bestaan uit een niveau kelders min twee, niveau kelders min één, een niveau gelijkvloers, een niveau mezzanine, zeven verdiepingen en een dakverdieping.

C. Ten einde de basisakte te verwezenlijken verklaren de verschijners :

a) het voorbeschreven perceel grond, waarop het appartementsgebouw zal worden opgericht, te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zoals voorzien in artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, zijnde het stelsel van het horizontaal eigendomsrecht, ten einde het aan te wenden als bijhorigheid van de privatieven in het gebouw, zoals voorzien verder in onderhavige akte;

b) zich te verbinden de aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, alleen te verkopen aan toekomstige eigenaars van privatieven in het gebouw;

c) te verzaken in voordeel van alle toekomstige eigenaars van privatieven in het gebouw aan het voordeel van het recht van natrekking, voorzien in de artikelen 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gebouwen onmiddellijk na hun oprichting zullen toebehoren aan de rechthebbenden ervan.

II – AANNEMINGSCONTRACTEN

Ingevolge onderhands aannemingscontract, rechtstreeks afgesloten tussen partijen, heeft de promotor zich verplicht voor rekening van de grondeigenaar het handelspand HO op het gelijkvloers te bouwen, zodat door het enkel feit van de oprichting van het gebouw en naarmate het vorderen der werken de grondeigenaar eigenaar zal worden van bedoeld handelspand HO.

De bouwwerken van de overige privatieven in het gebouw zullen in privative en uitsluitende eigendom toebehoren aan de promotor, die ze opricht voor eigen rekening.

III - TOELATING TOT BOUWEN – VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING.

De grondeigenaar verleent aan de promotor TOELATING TOT BOUWEN op de totale oppervlakte van voorbeschreven eigendom.

De grondeigenaar VERZAAKT daarenboven in voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het RECHT VAN NATREKKING, hem toebehorende ingevolge de artikelen 546, 551 en 552 van het burgerlijk wetboek op de zevenhonderd zesentwintig/duizendsten (726/1000sten) in voorbeschreven goed, zich uitdrukkelijk het recht van natrekking voorbehoudend op de tweehonderd vierenzeventig/duizendsten (274/1000sten) in zelfde goed, welke grondfracties gehecht zullen blijven aan de privatieven, die ondergetekende anderzijds voor ondergetekende enerzijds zal bouwen ingevolge overeenkomsten tussen hun afgesloten, namelijk :

1. Het handelspand HO op het niveau gelijkvloers, omvattende :

- in privative eigendom :

a) op het niveau van het gelijkvloers : inkomdeur aan de Zeedijk, handelsruimte, binnentrap naar de sanitaire installaties op het niveau kelders min één, keuken, binnentrap naar de opslagruimte op het niveau kelders min één.

b) op het niveau van de kelders min twee : een bergruimte met goederenlift naar het handelspand op het gelijkvloers,

c) op het niveau van de kelders min één : sanitaire installaties en opslagruimte,

- in mede-eigendom : tweehonderd en tien/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2. De ruimte M1 op het niveau gelijkvloers mezzanine, omvattende :

- in privaatieve eigendom : binnentrap komende van het handelspand H1 op het gelijkvloers, mezzanine-ruimte,

- in mede-eigendom : vierenzestig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

IV – BIJVOEGELS

De verschijners hebben de ondergetekende notaris vervolgens de volgende documenten overhandigd, dewelke aan deze akte zullen gehecht blijven :

- bijvoegsel I : het reglement van mede-eigendom;

- bijvoegsel II : de bouwvergunning;

- bijvoegsel III : de dertigjarige eigendomsaanhaling;

- bijvoegsel IV : de plannen van het gebouw

- plan 1 : kelderplan, gelijkvloers, duplex

- plan 2 : type verdieping, duplex, dakverdieping.

- plan 3 : gevels, doorsneden.

Deze plannen werden getekend door het architectenbureau Archiplan te De Haan.

Al de voormelde documenten vormen samen de basisakte van het gebouw. Deze documenten vervullen elkaar en vormen één geheel, derwijze dat zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

V – ERFDIENSTBAARHEDEN

A. Bijzondere erfdienstbaarheden :

De wijzigingen die aan de beschrijving van het bouwcontract op aanvraag van de kopers aangebracht worden, zullen enkel en alleen mogen betrekking hebben op de afwerking van de privaatieve gedeelten met uitsluiting van de ruwbouw en de dragende gedeelten. De koper is niet bevoegd opdrachten tot wijziging aan het werk te geven. De promotor behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige beschrijving te geven.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de koopcontracten . zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect.

Alle in de tekening of technische beschrijving opgenomen maten zijn plus-minus maten. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn in min of meer zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen de partijen zich beroepen op de afwijkingen om vergoedingen of supplementen te eisen.

De promotor mag steeds bepaalde materialen vervangen door gelijkaardige op voorwaarde echter dat de prijs van de in vervanging gebruikte materialen, niet lager is dan deze van de oorspronkelijke voorziene.

B. Conventionele erfdienstbaarheden of door bestemming van de huisvader.

Het bouwen van het flatgebouw kan een toestand teweegbrengen die van aard is een erfdienstbaarheid te vestigen indien de grond aan verschillende eigenaars had toebehoord.

Tegenwoordige basisakte heeft de juridische verdeling van de eigendom teweeggebracht, zo zij deze dienstbaarheden werkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde van een privaatief in het gebouw. Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader bepaald bij artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is aldus het geval van :

- de zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal in het andere ;
- de gemeenzaamheid van regenwateraflopen, riolen, huishoudelijk afval, kokers, enzovoort;
- en in het algemeen, van alle gemeenzaamheden en dienstbaarheden tussen de onderscheidene privatieven.

VI – WIJZIGENDE BASISAKTE

De promotor zal onderhavige basisakte kunnen wijzigen en/of verbeteren, en dit tot aan de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen en voor zover de wijziging geen betrekking heeft op de verkochte privatieven, evenmin op de privatief, dat hij bouwt voor rekening van de grondeigenaar.

De promotor zal ondermeer de door het gebouw ingenomen grondoppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen kunnen wijzigen; hij zal tevens een nieuwe indeling van de kavels kunnen doen.

De grondeigenaar geeft volmacht aan de promotor, ten einde als hierboven alle akten te verlijden, te tekenen, in de plaats te stellen en over het algemeen alles te doen wat nodig of nuttig kan zijn in dat verband.

Ook de kopers van privatieven in het gebouw zullen in hun aankoopakte dergelijke volmacht geven.

VIII – VOLMACHT

De naamloze vennootschap Tialar, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere gemachtigden, met macht om elk afzonderlijk op te treden :

1. De heer Jan De Mulder, jurist, wonende te 8390 Knokke-Heist, Weidestraat 10;
2. Mevrouw Hilde Tanghe, juriste, wonende te 8030 Beernem, Kasteeldreef 21;
3. De Heer Urbain Ghesquière voornoemd.

Die zij gelast om voor haar en in haar naam te verkopen al hun grondaandelen in de kavels van de residentie Stella Nova te Blankenberg, eerste afdeling, Zeedijn 108.

De heer Urbain Ghesquière voornoemd, handelende in zijn hoedanigheid van volmachtdrager over de naamloze vennootschap Geo Peetermans, verklaart in de plaatst te stellen, met macht om elk afzonderlijk op te treden;

1. De heer Jan De Mulder voornoemd,
2. Mevrouw Hilde Tanghe voornoemd.

Die hij gelast om voor de naamloze vennootschap Geo Peetermans en in haar naam te verkopen de bouwwerken van de privatieven van de residentie Stella Nova te Blankenberge.

En dit in der minne uit de hand, in de vormen, voor de prijzen, onder lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon, personen of vennootschappen, die de lasthebbers of indeplaatsgestelden zullen goedvinden.

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen; de plaats, de wijze en termijn voor betalen vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen te geven van betaling ; 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.

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

VIII – SLOTVERKLARINGEN

Tot uitvoering deze kiezen de verschijnende vennootschappen woonplaats in hun respectievelijke huidige of toekomstige maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Blankenberge, in het kantoor.

En na voorlezing hebben de verschijners deze akte ondertekend samen met mij.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt te Brugge Registratie IV, op 17 mei 1993. Drie bladen geen verzendingen. Boek 168, blad 5. Ontvangen zevenhonderd vijftig frank (750,-). De Ontvanger : getekend E.G. LAGA.

VOLMACHT VAN : 12.06.1992.

Het jaar negentienhonderd tweeënnegentig.
Op twaalf juni.
Voor ons PAUL SABBE, notaris te Blankenberge.

ZIJN VERSCHENEN :

De „naamloze vennootschap “GEO PEETERSMANS”, met zetel te 2000 Antwerpen, Riemstraat 5;

Ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 91944, hebbende als B.T.W. – nummer 404.842.732;

Opricht onder de benaming Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “Geo Peetermans – Vischgroothandel”, blijkens akte verleden voor notaris Albert Geldof, te Antwerpen, op drie augustus negentienhonderd vijfenveertig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig augustus volgende, onder nummer 11.257.

Waarvan de benaming gewijzigd werd in de huidige ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Paul Smet, te Antwerpen, op zevenentwintig januari negentienhonderd tweeënnegentig, bekendgemaakt alsvoor op acht februari volgende, onder nummer 92.02.08.

De vennootschap werd omgevormd in een naamloze vennootschap ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor voornoemde notaris Paul Smet op drieëntwintig april negentienhonderd tweeënnegentig, gepubliceerd alsvoor op vijftien mei volgende, onder nummer 920515/69.

Vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 17 van de statuten door :

Mevrouw Christiane ADRIAENSENS, zaakvoerder, wonende te Antwerpen, Goede Hoopstraat 8, voornoemd.

Handelende in haar hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder daartoe benoemd onmiddellijk na de laatste statutenwijziging.

In deze akte onveranderlijk “lastgevers” genoemd.

Welke bij deze als hun bijzondere gevolmachtigde aanstellen :

De haar Urbain Alber Corneel GHESQUIERE, bestuurder, wonende te 2100 Deurne, Rugeveldlaan, 576/1.

In deze akte onveranderlijk “lasthebber” genoemd.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam met betrekking tot onroerend goed – verrichtingen.

Volgende rechtshandelingen te stellen :

Ontvangsten – Belastingen – Afgiften – Afrekening.

Te ontvangen, te betalen of af te geven alle geldsommen, geldwaardige papieren, waarden, titels, waren en welkdanige goederen of stukken.

Alle rekeningen goed- of af te keuren, te doen verbeteren en af te sluiten.

Huurcontracten.

Huurovereenkomsten, zelfs voor meer dan negen jaar af te sluiten, te hernieuwen en te verlengen, ze te verbreken, het alles tegen de prijzen, lasten, bedingen en voorwaarden die de lasthebber gepast zal vinden, de staat van het verhuurde op te maken en na te zien; alle, zelfs grove herstellingen te doen; alle bestekken en aanbestedingen te sluiten; alle opzeggingen te doen of de aanvaarden.

In te roepen en te doen gelden alle voordelen en mogelijkheden voorzien door alle, zelfs mondelinge, overeenkomsten, door de wet – ondermeer door de bijzondere wetten op handelshuurovereenkomsten en landpachten, en door de gebruiken.

En in het algemeen alle belangen van de lastgevers zoals huurder dan als verhuurder te behartigen.

Belastingen.

Alle belastingen of taksen van welke aard ook te regelen, alle pleegvormen te vervullen; vermindering, ontheffing of kwijtschelding te vorderen, bezwaarschriften in te dienen ; alle rechtsmiddelen aan te wenden en dading te treffen.

Brieven – Zendingen – Postverrichtingen.

Bij het Postbeheer, de lucht – en Scheepvaartdiensten, de Spoorwegen, de Buurtspoorwegen, bij alle vervoer- of besteldiensten, bij welkdanige ondernemingen en particulieren, in ontvangst te nemen, te lichten of op te vorderen, alsook af te geven of te verzenden al of niet aangetekende, al of niet verzekerde brieven, kaarten, pakketten, collis, goederen, postliggende stukken en alle zendingen of stuken, het alles met of zonder geldwaarden ontlastingen te geven.

Handelsverrichtingen.

De handels der lastgevers voort te zetten, briefwisseling te tekenen, wissels te accepteren, te protesteren, en dienaangaande alle mogelijke verrichtingen te doen; koopcontracten te sluiten en in het algemeen alle handelsdaden te stellen.

Verzekeringen.

Alle verzekeringscontracten tegen om het even welk risico af te sluiten, te vernieuwen of aan te passen, zowel verzekeringen op het leven van de lastgevers als verzekeringen met betrekking tot de bezittingen van de lastgevers.

Verkoop van roerende en onroerende goederen.

Alle goederen met of zonder opleg te ruilen, te verkopen het geheel of een deel van de roerende en onroerende goederen die aan de lastgevers allen of met andere toebehoren of zouden kunnen toebehoren in volle eigendom, naakte eigendom of vruchtgebruik; en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden; alle lastenkohieren te doen opstellen; alle welkdanige overeenkomsten te sluiten betreffende erfdiensbaarheden; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; alle hypotheken en andere waarborgen te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Kwijtingen en Opheffingen.

Alle kwijtingen en ontlastingen met of zonder indeplaatsstelling te verlenen en te ontvangen, voldaan te tekenen; alle schuldvergelijkingen en schuldvermengingen in te roepen en te erkennen zonder waarborg.

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

Rangafstand en gelijkheid van rang toe te staan.

Geldleningen en kredietopeningen.

Met of zonder hoofdelijkheid en/of ondeelbaarheid van één of verscheidene personen, in één of verscheidene malen, gelden in leen te nemen, tegen de rentevoet, voor de termijn en onder alle bedingen en voorwaarden die de lasthebber zal goedvinden mits verplichting de lastgever op de hoogte te brengen van elke transactie.

Gerechtelijke Machten.

Bij gebrek aan betaling, ingeval van betwisting en telkens er aanleiding toe bestaan, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet aan te tekenen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien; kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Alle notarissen, advocaten, scheidsrechters, deskundigen te benoemen en aan te stellen.

Algemene machten.

Ten voorschreven einden alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, alle pleegvormen te vervullen, één of meerdere personen in de plaats te stellen voor het uitvoeren van alle of een deel van de tegenwoordige machten, de in de plaats gestelden af te zetten en andere in hun plaats te stellen; woonplaats te kiezen, en in het algemeen alle daden van beschikking te verrichten die in het kader van onderhavige volmacht vallen, alsmede alle beheershandelingen in de ruimste zin te verrichten; kortom alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Blankenberge, in het kantoor.

Datum als voormeld.

Na voorlezing tekenen de lastgevers en wij notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt te Brugge, Registratie IV, twee bladen geen verzending, de 15 juni 1993. Boek 165, blad 41, vak 12. Ontvangen : zevenhonderd en vijftig frank (750,-). De ontvanger : a.i. W. LEENDERS. VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT. Getekend : notaris Paul Sabbe.

“RESIDENTIE STELLA NOVA “

BIJVOEGSEL I - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I. – AANDUIDING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW.

Artikel 1. – Aanduiding van het gebouw.

BLANKENBERGE – eerste afdeling

Het appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen aan de ZEEDIJK nummer 108, gekadastreerd in de sectie A nummer 406/X/3 voor een oppervlakte van honderd tweeënegentig vierkante meter (192 m²)

Artikel 2. – Beschrijvende opgave en splitsing van het gebouw.

Par. 1. Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

I – NIVEAU KELDERS MIN TWEE (-2)

Op dit niveau bevindt zich een bergruimte met goederenlift naar het handelspand op het gelijkvloers, waarmee het een onafscheidelijk deel vormt en hierna nader omschreven onder de titel van dat privaatief.

Deze bergruimte met goederen lift bezit bijgevolg geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke delen.

II – NIVEAU KELDERS MIN EEN (-1)

Op dit niveau bevinden zich :

a) veertien (14) privatieve bergingen, aangeduid door de cijfers 1 tot en met 14.

Elke berging omvat :

- in privatieve eigendom : de bergruimte zelf met de afsluitdeur.

- in mede-eigendom : twee/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

b) een opslagruimte en sanitaire installaties, beiden verbonden met een binnentrap naar het handelspand op het gelijkvloers, waarmee zij een onafscheidelijk deel vormen en hierna nader omschreven onder de titel van dat privaatief.

Deze opslagruimte en sanitaire installaties bezitten bijgevolg geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke delen.

III – NIVEAU GELIJKVLOERS

Op dit niveau bevindt zich een handelspand, aangeduid door het kenmerk HO.

Het handelspand HO omvat :

- in privatieve eigendom :

a) op het niveau van het gelijkvloers : inkomdeur aan de Zeedijk, handelsruimte, binnentrap naar de sanitaire installaties op het niveau kelders min één, keuken, binnentrap naar de opslagruimte op het niveau kelders min één.

b) op het niveau van de kelders min twee : een bergruimte met goederenlift naar het handelspand op het gelijkvloers,

c) op het niveau van de kelders min één : sanitaire installaties en opslagruimte;

- in mede-eigendom : tweehonderd en tien/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

IV – NIVEAU GELIJKVLOERS MEZZANINE

Op dit niveau bevindt zich een privatieve ruimte, aangeduid door het kenmerk M1

De ruimte M1 omvat :

- in privatieve eigendom : binnentrap komende van het handelspand H1 op het gelijkvloers mezzanine – ruimte,

- in mede-eigendom : vierenzestig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

V – NIVEAU EERSTE, TWEEDE EN VIJFDE VERDIEPING

Op elk van die niveau's bevinden zich één studio en één appartement. De studio's, aangeduid respectievelijk door de kenmerken S1, S2 en S5 (het cijfer duidt de verdieping aan), bevinden zich voorstaand links van het gebouw, en de appartementen, aangeduid respectievelijk door de kenmerken A1, A2 en A5 (het cijfer duidt de verdieping aan) bevinden zich voorstaand rechts van het gebouw.

De studio's S1, S2 en S5 omvatten elk :

- in privaatieve eigendom : inkomdeur, vestiaire –dressing, leefruimte met keukenhoek, badkamer met water-closet,
- in mede-eigendom : tweeëndertig/duizendsten (32/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De appartement A1, A2 en A5 omvatten elk :

- in privaatieve eigendom : inkomdeur, dressing-vestiaire, living met keukenhoek en terras aan de Zeedijk, watercloset, badkamer en twee slaapkamer.
- in mede-eigendom : tweeënvijftig/duizendsten (52/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

VI – NIVEAU DERDE EN ZESDE VERDIEPING

Op elk van deze niveau's bevindt zich een duplex-appartement (met duplex op respectievelijk de vierde en zevende verdieping), en een appartement. De duplex-appartementen, aangeduid door de kenmerken respectievelijk S3-4 en S6-7, bevinden zich voorstaand links van het gebouw, en de appartementen, aangeduid door de kenmerken respectievelijke A3 en A6, bevinden zich voorstaand rechts van het gebouw.

De duplex-appartementen S3-4 en S6-7 omvatten elk :

- in privaatieve eigendom :
 - a) op respectievelijk de niveau's van de derde en zesde verdieping : inkomdeur, watercloset, living, keuken, binnentrap naar de hoger gelegen verdieping.
 - b) op respectievelijk de niveau's van de vierde en zevende verdieping : nachthall met dressing, badkamer met watercloset, twee slaapkamers.
- in mede-eigendom : voor elk duplex-appartement per niveau tweeëndertig/duizendsten (32/1000sten) of voor elk duplex-appartement in totaal vierenzestig/duizendsten (64/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De appartementen A3 en A6 omvatten elk :

- in privaatieve eigendom : inkomdeur, dressing-vestiaire, living met keukenhoek en terras aan de Zeedijk, watercloset, badkamer en twee slaapkamers.
- in mede-eigendom : tweeënvijftig/duizendsten (52/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

VII – NIVEAU VIERDE EN ZEVENDE VERDIEPING

Op elk van deze niveau 's bevinden zich enerzijds privaatieve ruimtes, bij middel van een binnentrap verbonden met de privaatieven op respectievelijk de derde en zesde verdieping (samen telkens een duplex-appartement vormend) en anderzijds een appartement.

De privaatieve ruimtes bevinden zich voorstaand links van het gebouw; zij zijn hiervoor nader beschreven onder de titel van het duplex-appartementen, waartoe zij behoren en waarmee zij één geheel vormen (onder voorbehoud van hetgeen hierna uiteengezet onder artikel 12), zodat zij in hun huidige omschrijving geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

De appartementen, aangeduid door de kenmerken respectievelijk A4 en A7, bevinden zich voorstaand rechts van het gebouw en omvatten elk :

- in privaatieve eigendom : inkomdeur, dressing-vestiaire, living met keukenhoek en terras aan de Zeedijk, watercloset, badkamer en twee slaapkamers.

- in mede-eigendom : tweeënvijftig/duizendsten (52/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

VIII – NIVEAU ACHTSTE VERDIEPING

Op dit niveau bevindt zich een dakappartement, aangeduid door het kenmerk A8 dat omvat :

- in privaatieve eigendom :

a) op het niveau van de achtste verdieping : inkomdeur, hall, badkamer, watercloset, douche-kamer, binnentrap naar het niveau van het dak, living met keukenhoek en terras aan de Zeedijk, badkamer met watercloset, drie slaapkamers (waarvan één aan de voorkant en twee aan de achterkant van het gebouw),

b) op het niveau van het dak : solarium-berging en het privaatief genot van het dakterras aan de voorkant van het gebouw (kant Zeedijk).

- in mede-eigendom : honderd en tien/duizendsten (110/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Par. 2. Het gebouw bevat volgende gemeenschappelijke ruimten.

I – NIVEAU KELDER MIN TWEE (-2)

Inkomdeur aan de achterkant van het gebouw, trap komende van het niveau kelder min één (-1), fietsenberging en vuilnislokaal.

II – NIVEAU KELDER MIN EEN (-1)

Lokaal voor de tellers en gang tussen de privaatieve kelders, liftkoker met lift, sas, centraal trappenhuis met trappen naar de verdiepingen;

III – NIVEAU GELIJKVLOERS

Inkomdeur aan de Zeedijk, inkom appartementen, tweede inkomdeur, trappenhall, kast met elektriciteitstellers, trappen naar de verdiepingen, liftkoker;

IV – NIVEAU'S VAN DE EERSTE TOT EN MET DE ACHTSTE VERDIEPING

Trappenhuis met trappen, overloop, liftkoker;

V – NIVEAU VAN HET DAK

Trappenhuis met trappen, machinekamer voor de lift, dakterras aan de achterkant van het gebouw, alle kokers, schoorstenen, bliksemafleiders en ventilatoren.

Artikel 3. – Plannen - Bouwtoelating

1. De plannen van het gebouw werden getekend door het architectenbureau Archiplan te De Haan, Marktstraat 11b.

2. De bouwvergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Blankenberge op twaalf februari negentienhonderd drieënnegentig.

De tekst van de bouwvergunning staat vermeld onder bijvoegsel II.

Artikel 4. – Zakenrechtelijk statuut.

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van het onderhavig reglement, wordt het gebouw beheerst door de beschikkingen van artikel 577/bis paragrafen 9 en 11 van het burgerlijk wetboek, betreffende de horizontale eigendom.

Het gebouw is gesplitst in kavels, voorwerp van privé eigendom.

Aan deze kavels zijn verbonden als bijzaak een onverdeeld aandeel in de zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van mede-eigendom.

Overeenkomstig de wet, zijn de gemeenschappelijke delen niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet vervreemd worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan met de kavel waartoe zij behoren en slecht voor het aandeel in de gemeenschappelijke zaken dat aan die kavel werd toegekend.

HOOFDSTUK II. – PRIVATIEVE ZAKEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

SECTIE I. – PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 5. – Beginsel.

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 6. – Privatieve zaken.

Volgende zaken zijn privaatief:

Par. 1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn, en die zich er binnen bevinden onder meer : de vloeren, de tegelvloeren, en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten : de bekleding der muren en de plafonnering met versiering ; de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken: de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren betonnen peilers en balken; de bevoering en bekleding der terrassen; de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden; de schrijnwerkerij; de sanitaire installaties; de apparaten voor parlofoon en deuropener de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Par. 2. De elementen dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk: de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon; de bellen aan de inkomdeur van de appartementen; de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall; behalve de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

SECTIE 2 – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 7. – Beginsel.

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van al de kavels.

Artikel 8. – Gemeenschappelijke zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars.

De hierna vermelde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid in de beschrijvende opgave van splitsing van het gebouw waarvan sprake onder artikel 2:

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw mestelwerk, de gewelven, het dak;
- het buizennet der riolering en de putten;
- de bekleding en versiering der gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstwering, hun leuning en traliewerken;
- de trapzaal;
- de liftkoker met de lift;
- de brandladder;
- de daken met hun bedekking;
- de aflopen van water, de schouwen en de verluchtungs pijpen met kappen;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, en eventueel radio – en televisie distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels, die zij bedienen, bevinden;
- de installaties van parlofoon, deuropener en bellen in de inkomhall voor een gedeelte ter gemeenschappelijk gebruik.

En verder in het algemeen al de delen van het gebouw die ten gebruik van de kavels zijn.

Artikel 9. – Forfaitair karakter van de aandelen in mede-eigendom.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvan sprake hiervoor zijn vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de kavels waarop ze betrekking hebben. Zij zijn forfaitair vastgesteld. Zij mogen niet gewijzigd worden onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat onder artikel 12.

Dit geldt echter niet voor de promotor indien hij voor het beëindigen van de werken de indeling zou wijzigen. Alsdan zal de promotor de aandelen, verbonden aan de kavels, mogen wijzigen, wel te verstaan zijnde dat het totaal eenheden steeds ongewijzigd zal moeten blijven.

HOOFDSTUK III. – RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE
PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

SECTIE I. – PRIVATIEVE ZAKEN.

Artikel 10. – Beginsel.

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

Artikel 11. – Afstand van een gedeelte van een kavel.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan personen die geen mede-eigenaars zijn van het gebouw.

Artikel 12. – Samenvoeging van twee of meerdere kavels
Splitsing van samengevoegde kavels.

Twee of meerdere kavels die aan eenzelfde eigenaar toebehoren, mogen verticaal of horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw zou aanbelangen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel 14.

Indien een of meerdere kavels samengevoegd worden zullen de aandelen verbonden aan deze kavels samengesteld worden.

Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meerdere kavels zal door de eigenaar, mits zich te schikken naar artikel 14 (voor de gevallen in dit artikel voorzien) terug mogen gesplitst worden zonder echter meer kavels tot stand te brengen dan oorspronkelijk voorzien.

De promotor behoudt zich het recht voor de duplex-appartement S3-4 en S6-7 te splitsen in telkens twee studio's. Alsdan zullen deze studio's aangeduid worden door de kenmerken respectievelijk S3, S4, S6 en S7 en dezelfde indeling hebben als de studio's S1, S2 en S5, met eveneens elk tweeëndertig/duizendsten (32/1000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Indien samenvoeging of splitsing plaatsvindt bij de verkoop door de promotor, dan zal de procedure van artikel 14 niet moeten toegepast worden.

Artikel 13. – Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

Par. 1. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn vanop de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen.

Par. 2. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder paragraaf 1. gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 22.

Par. 3. De naamplaatjes (met eventueel aanduiding van het beroep) van de bewoners die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen, aan de bellen, in de lift en op de kelderdeuren worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de syndicus bepaald.

Artikel 14. – Werken aan de privatieve delen.

Wanneer werken aan privatieve delen de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de vooropgezette werken voor te leggen.

De syndicus zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw of, bij gebreke, aan een architect van zijn keuze. De architect zal verslag uitbrengen bij de voorzitter van de algemene vergadering.

Deze laatst beslist of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. Ingeval van weigering kan de belanghebbende mede-eigenaar de zaak voorleggen op een algemene vergadering.

Indien de voorzitter van de algemene vergadering geen beslissing neemt binnen de twee maanden van het overmaken van de plannen aan de syndicus mag de betrokken eigenaar de werken uitvoeren.

In elk geval moeten de werken uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan de honoraria ten laste vallen van de belanghebbende eigenaar.

Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering der werken.

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn eigendom uit te voeren en daardoor andere kavels of gemeenschappelijke delen aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle macht om op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar, tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de mede-eigenaars aanvaard.

Artikel 15. – Verhuring.

Par. 1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

Par. 2. De verhuring van delen van een kavel is verboden.

Par. 3. De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 13 tot 24 van huidig reglement in de huurcontracten, die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurcontracten te hechten.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven door en de beslissing genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

Par. 4. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzicht van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens, voldoende te verzekeren.

Par. 5. De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen betreffende hun eigendom over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij hem het bewijs kunnen leveren dat

hun huurders kennis hebben van de verplichtingen voorzien onder paragraaf 3, en zich tot naleving ervan hebben verbonden.

Par. 6. Indien een huurder, een onderhuurder of gebruiker, de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Artikel 16. – Wijze van gebruik.

Par. 1. De appartementen zijn bestemd tot privé bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen op voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing van het gebouw en dat dit geen abnormale hinder meebrengt voor de andere bewoners. Indien ingevolge de uitoefening van een beroep of de vestiging van een kantoor de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die het beroep uitoefent of er het kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen. Deze verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend zoals voorzien in artikels 54 en 55.

De appartementen die aangewend worden tot privé bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement of de studio.

Indien betrokken appartement bewoond wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan, in afwachting, dat een einde wordt gesteld aan deze toestand, deze verhoging, eveneens forfaitair worden vastgesteld door de algemene vergadering en lastens de bewoner van het appartement gelegd worden.

Par. 2. Voor de handelspand op het gelijkvloers dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen :

- Aan de gevels, tot aan de vloerplaat van de eerste verdieping, en in de uitstalramen mogen opschriften, reclameborden en lichtreclames worden aangebracht.
- De uitbatingen mogen geen abnormale hinder veroorzaken voor de andere bewoners van het gebouw door lawaai of geur.

Zonder dat deze opsomming limitatief is zijn bij wijze van voorbeeld uitdrukkelijk verboden : viswinkel, frituur, dancing, lunapark, verhuur van fietsen en andere rijtuigen.

Het handelspand heeft het recht, en dit zonder nieuwe instemming te behoeven van de mede-eigenaars, om een terras of pergola aan te leggen op de Zeedijk, mits de volgende voorwaarden vervuld zijn :

- a) het aan te leggen terras of pergola moet steeds op en blijven : met uitzondering van zonneschermen is er geen overbedekking toegelaten;
- b) bij het aanleggen van de terrasbedekking moeten de verluchttingsopeningen voor de kelders vrij blijven;
- c) de aanleg van het terras zal steeds gebeuren op kosten, risico en verantwoordelijkheid van de eigenaar(s) van het (de) handelspand (en), en op voorwaarde dat hij (zij) de nodige toelatingen bekomen heeft (hebben) van de promotor en de bevoegde overheden.

Par. 3. Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, reuken of anderszins). Ingeval van stoornis zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij de beslissing van de algemene vergadering zou neerleggen, kan deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot honderd frank kan bedragen per dag vertraging, na betekening van de beslissing.

De aldus geïnde sommen zullen driemaandelijks in vermindering gebracht worden van de uitgaven. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, bij de een

meerderheid van drie/vierde (3/4) te beslissen het betrokken dier door de maatschappij voor dierenbescherming te laten weghalen.

Par. 4. Het plaatsen op het dak van antennes voor privaat gebruik is verboden.

Artikel 17. – Veiligheid.

Elektriciteits- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom – of gasleverende maatschappij. De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

Artikel 18. – Rust.

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen.

Het gebruik van radio – en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiet apparaten.

Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden.

Artikel 19. – Vrije toegang tot de privatieve lokalen.

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen in verband met het algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen toegang verlenen tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, die aan andere mede-eigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden met de hoogst mogelijke snelheid. Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties, die zich in privatieve lokalen, zoals bij voorbeeld de kelders, zouden bevinden.

SECTIE 2. – GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 20. – Beginselen.

De mede-eigenaars moeten van het gemeenschappelijk goed gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medegebruikers.

Zijn onder meer onverenigbaar met dit principe, het feit voor een mede-eigenaar op gelijk welke wijze de normale doorgang in de hall 's, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen te hinderen; in de gemeenschappelijke delen huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed of apparaten, het borstelen van schoenen enzovoort, het uithangen van de was aan de voorgevel.

Behoudens ingeval van ramp, mag het dak slechts betreden worden voor het uitvoeren van herstellingen en mits de toelating van de syndicus.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelagen, zijn de uitvoering van huishoudelijk werken, de levering van bestelling en de andere noodzakelijke activiteiten, onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde, dat niet van zakelijk statuut is en dat door de algemene vergadering der mede-eigenaars kan worden opgesteld.

Geen enkele toegang kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

De mede-eigenaars mogen in geen geval wijzigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke zaken, tenzij de beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

Artikel 21. – Instellingen van openbaar nut

De promotor behoudt zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas, elektriciteit of teledistributie aan het gebouw.

De mede-eigenaars geven door hen enkel feit van ondertekening van hun aankoopakte onherroepelijk volmacht aan de promotor teneinde :

- a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten;
- b) met de stedelijke diensten, de intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze stedelijke diensten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben altijd een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 22. – Werken van onderhoud.

Par. 1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 enzovoort gebeuren door de zorgen van de mede-eigendom onder toezicht van de syndicus.

Par. 2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 zowel buiten als binnen, het kuisen van de vensters en de gevel, enzovoort moet uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering.

Artikel 23. – Herstellingswerken

De herstellingswerken worden ingedeeld in drie categorieën :

1. Dringende herstellingen : Voor deze herstellingen (zoals gesprongen leidingen en buizen) heeft de syndicus volmacht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor enige voorafgaandelijke toelating te behoeven.
2. Onontbeerlijke doch niet –dringende herstellingen : Tot deze herstellingen wordt besloten door de beheerraad, die zal oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering van mede-eigenaars noodzakelijk is om deze werken te bevelen.
3. Werken en herstellingen, die niet volstrekt noodzakelijk zijn maar een verfraaiing of verbetering meebrengen. Deze werken zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste één/vierde van de mede-eigendom en kunnen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slecht mogen besloten worden mits goedkeuring met een drie/vierde meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Elke mede-eigenaar verdraagt, zonder vergoeding, de stoornissen die voortvloeien uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die rechtsgeldig door de algemene vergadering beslist werden.

Artikel 24. – Panelen en aanplakbrieven – Reclame.

Tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen mogen er slechts verkoopsborden worden aangebracht door de promotor of door de door hem aanvaarde agentschappen.

Na de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen bepaalt de syndicus het model en de grootte van de verhurings- en verkoopsborden en de plaats waar deze moeten worden aangebracht.

Artikel 25. – Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

Artikel 26. – Geschillen tussen de mede-eigenaars – Verhaal.

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen om een mede-eigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, en eveneens om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar gepleegd, die niet als een overtreding van onderhavig reglement en de gemeenschappelijke overeenkomsten kan gelden.

De mede-eigenaars zijn ertoe gemachtigd, persoonlijk op te treden, ingeval de mede-eigendom nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen na het verzoekschrift dat de benadeelde mede-eigenaar bij aangetekend schrijven aan de syndicus heeft gericht.

HOOFDSTUK IV. – GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

SECTIE 1. – LASTEN.

Artikel 27. – Opsomming van de lasten – verhoging van de lasten.

Par. 1. De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn:

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken; het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt, de publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b) om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een mede-eigenaar van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende mede-eigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

Par. 2. Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of de nalatigheid van een of meer mede-eigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van degenen die er de oorzaak van zijn.

Artikel 26. – Verdeling van de lasten – kosten van onderhoud en verbruik van de lift.

De lasten van zaken, die in onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, zoals gezegd in artikel 8 hiervoor, worden verdeeld tussen al de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vastgesteld in artikel 2 hiervoor, behoudens hetgeen hierna bepaald.

Artikel 28 – Verdeling van de lasten – Handelspand op het gelijkvloers – Niet-verkochte kavels

1. De lasten van zaken, die in onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, zoals gezegd in artikel 8 hiervoor, worden verdeeld tussen al de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vastgesteld in artikel 2 hiervoor, behoudens hetgeen hierna bepaald.

2. Het handelspand op het gelijkvloers draagt niet bij in de kosten van onderhoud en herstelling van de lift, de gemeenschappelijke inkomhall, de trapzaal en de voor- en achtergevel, noch in het elektriciteitsverbruik voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Dit handelspand dient daarentegen zelf in te staan voor onderhoud en herstelling van zijn voorgevel, tot aan de vloerplaat van de eerste verdieping.

3. Wanneer na het ontstaan van de gemeenschappelijke lasten bepaalde kavels nog niet zouden zijn verkocht door de promotor, dan dienen deze kavels slecht tussen te komen in de gemeenschappelijke lasten ten belope slechts tussen te komen in de gemeenschappelijke lasten ten belope van twintig procent (20 %) van hun normaal aandeel; dit geldt evenwel niet ten aanzien van de verzekeringspremies, waarvan het aandeel der niet-verkochte kavels integraal door de promotor zal worden gedragen.

Artikel 29. – Voldoening van de gemeenschappelijke lasten.

Par. 1. Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten. De syndicus zal de afrekeningen zo opstellen dat elke eigenaar afzonderlijk het BTW bedrag vermeld krijgt begrepen in de kosten, dit voor de eventuele BTW – belastingplichtigen.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt opgemaakt op tijdstippen door de algemene vergadering vast te stellen. De onkosten moeten betaald worden binnen de 14 dagen na het toesturen van de afrekening, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren bij middel van de door de mede-eigenaars gestorte provisie, welke onaangeroerd dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering gegeven worden.

Par. 2. Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemeen vergadering beslissen een reservefonds aan te leggen. Daartoe stort ieder koper een bijdrage door de algemene vergadering te bepalen.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn driemaandelijke afrekening.

Artikel 30. – Onverdeeldheid – Vruchtgebruik

Indien een kavel onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen met betrekking tot deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen invoeren.

Artikel 31. – Overdracht van een kavel (oud).

Par. 1. Ingeval van overdracht wegens overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden na het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenamen bewijzen, door een attest af te leveren ondertekend door een notaris belast met de regeling van de successie. Indien de onverdeeldheid komt

op te houden, ingevolge een akte van afstand deling, tussen erfgenamen of verkoop moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de notaris die de akte opstelde.

Dit attest moet vermelden de naam, voornamen, beroep en woonplaats en deze van de ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk ingeval van overdracht ingevolgen een bijzonder legaat.

Par. 2. Ingeval van overdracht onder de levenden ten kosteloze of ten bezwarende titel, is de nieuwe eigenaar tegenover de mede-eigendom gehouden tot de betaling van de sommen, die na de overdracht opgevorderd worden, zelfs voor de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering en zelfs wanneer deze bestemd zijn tot regeling van prestaties of werken voor de overdracht besteld.

De vorige mede-eigenaar blijft gehouden tot de betaling van alle sommen, die voor de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan geen terugbetaling eisen van de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de mede-eigendom gestort werden, behalve de provisie voor de gemeenschappelijke uitgaven.

Par. 3. Elke overdracht moet binnen de veertien dagen aan de syndicus, door de nieuwe eigenaar bij aangetekend schrijven, betekend worden.

Binnen de maand na de ontvangst van deze betekening, moet de syndicus aan de nieuwe eigenaar het bedrag van de sommen die gevorderd werden maar die door de vorige eigenaar nog niet aan de mede-eigendom betaald werden, doen kennen. Indien de syndicus deze kennisgeving doet binnen de voorziene termijn, is de nieuwe mede-eigenaar tegenover de mede-eigenaars aansprakelijk voor de achterstallige bedragen die ten laste van de vorige mede-eigenaar vallen.

Indien de nieuwe eigenaar de betekening van de overdracht niet doet binnen de termijn van veertien dagen hiervoor vermeld, zijn de oude en de nieuwe mede-eigenaars solidair verantwoordelijk voor de betaling van alle sommen die voor de overdracht gevorderd werden.

Artikel 31.- Overdracht van een kavel (nieuw).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en 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 worden gedragen door 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.

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

Artikel 32. – Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten (oud).

Par. 1. Indien de mede-eigenaars ingebreke blijven de provisie door de syndicus gevraagd te storten, of hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de voorbije afrekeningstermijn aan laatstgenoemde te betalen wordt hen per drager of aangetekend een herinneringsbrief gestuurd.

Indien hierop binnen de 14 dagen geen betaling volgt beschikt de syndicus over dwangmaatregelen vermeld onder 2. hierna, welke hij uitoefent mits toestemming van de voorzitter van de algemene vergadering.

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

Par. 2. Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan, is de syndicus gemachtigd :

- a. de leveringen van water, gas en elektriciteit voor de kavel van de ingebreke blijvende stop te zetten;
- b. de ingebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen ;
- c. persoonlijk de huren toekomende aan de ingebreke blijvende mede-eigenaar, en dat tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen.

Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan, aan de syndicus door elk der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom ingebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

d. van al de mede-eigenaars het aandeel van de ingebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding tot hun rechten in de gemeenschappelijke zaak.

Par. 3. Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de mede-eigendom, brengen uit volle recht een intrest op gelijk aan de rentevoet van de minimum variabele debetrentevoet toegepast door de Belgische banken, verhoogd met 2%, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder paragraaf 1.

Par. 4. Bij wijze van vooraf bepaalde schadevergoeding, zijn de ingebreke blijvende mede-eigenaars aan de gemeenschap een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap gemaakt voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunne laste uitgesproken veroordelingen.

Artikel 32.- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten (nieuw).

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

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

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

Artikel 33. – Verhuring.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars. De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke delen.

SECTIE 2. – GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN.

Artikel 34. – Beginsel.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten naar verhouding van hun aandelen in de mede-eigendom.

Aan de syndicus wordt hierbij mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

HOOFDSTUK V. – VERZEKERINGSPOLISSEN.

SECTIE 1. – ALGEMENE BEGRIPPEN.

Artikel 35. – Beginsel.

De verzekeringspolissen kunnen tot voorwerp hebben:

- het gebouw en de zaken die erin ondergebracht zijn;
- de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.

Artikel 36. – Gedekte risico's – Verzekerde belangen.

De algemene vergadering is bevoegd aan te duiden welke risico's dienen te worden verzekerd en ten belope van welke bedragen. Deze bedragen zullen aan een indexclausule worden onderworpen.

Buiten de in secties 2 en 3 te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Artikel 37. – Vertegenwoordiging van de mede-eigenaars.

Onderschrijving van polissen.

1. Tegenover de verzekeraars vertegenwoordigt de syndicus rechtsgeldig de mede-eigenaars.

In hun naam sluit hij de verzekeringscontracten af, betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over.

2. De eerste polissen mogen door de promotor onderschreven worden bij een maatschappij naar zijn keuze. De mede-eigenaars zullen deze polissen dienen over te nemen en de premies dienen te betalen vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 38. – Betaling der premies – Supplementaire premies.

Behoudens afwijkende bepalingen van onderhavig reglement, worden de premies beschouwd als gemeenschappelijke lasten door de mede-eigenaars te dragen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald sub artikel 2.

Wanneer in hoofde van een mede-eigenaar, om gelijk welke reden, supplementaire premies verschuldigd zijn, komen deze voor rekening van de betrokkene, behoudens diens eventueel verhaal tegen de gebruiker van zijn kavel.

Artikel 39. – Collectieve verzekering.

Alle aanvullende verzekering welke bepaalde mede-eigenaars zouden wensen af te sluiten in verband met het gebouw of met hun burgerlijke aansprakelijkheid, dienen te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraars, bij wie de collectieve polissen inzake brandverzekering en burgerlijke aansprakelijkheid werden afgesloten.

Artikel 40.- Afschriften der polissen.

Elke mede-eigenaar kan op zijn kosten een afschrift van de afgesloten polissen bekomen.

Zulks geldt eveneens ten aanzien van de gebruikers van een kavel, wanneer het verzekeringen betreft, waarvan de premies of supplementaire premies geheel of gedeeltelijk voor hun rekening komen.

Artikel 41. – Overschot van de schadevergoeding.

Wanneer na het herstellen van de schade de uitbetaalde schadevergoeding niet opgebruikt blijkt, wordt het overschot verrekend in de eerstvolgende periodieke afrekening.

SECTIE 2. – VERZEKERINGEN.

Artikel 42. – Schadegevallen.

- Er wordt bij een maatschappij, gekend om haar solvabiliteit, een brandverzekering, die voldoet aan de voorwaarden van het Koninklijk Besluit van één februari negentienhonderd achtentachtig, afgesloten, met inbegrip van de dekking der risico's storm, waterschade, glasbraak en burgerlijke aansprakelijkheid, zowel voor het gebouw, de hijstoestellen als het te werk gesteld personeel.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privatieve delen verdeeld naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw gebonden aan de respectievelijke delen.

- Het contract zal voorzien dat de mede-eigenaars onder elkaar en tien overstaan van de gemeenschap als derden zullen aanzien worden.

- De eigenaars verzaken uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen één van hen, tegen de gemeenschap of tegen de gebruikers, andere dan huurders, door een mede-eigenaar in het gebouw toegelaten, wanneer de schade voorkomt uit brand in een ander gemeenschappelijke of privaatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft.

Artikel 43. – Aanvullende verzekeringen.

De eigenaars die de afgesloten verzekeringspolissen ontoereikend zouden achten, staat het vrij, op eigen kosten en bij dezelfde verzekeraar, aanvullende verzekeringen af te sluiten.

Deze aanvullende verzekeringen kunnen zowel de verzekerde bedragen als de verzekerde risico's betreffen.

In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars aanspraak kunnen maken op de schadevergoedingen, die wegens hun aanvullende verzekering zouden worden uitgekeerd.

Artikel 44. – Uitkering der schadevergoedingen.

De schadevergoedingen tot vijfhonderd duizend frank mogen worden ontvangen door de syndicus, de schadevergoedingen boven de vijfhonderd duizend frank worden ontvangen door de syndicus samen met de voorzitter van de raad van mede-eigendom, die er geldig kwijting over geven, onverminderd het recht van de algemene vergadering te bepaling bij welke financiële instelling deze bedragen dienen te worden gestort.

Met inachtneming van wat in volgend hoofdstuk zal worden gezegd, geschiedt het herstellen van de schade door de zorgen van de syndicus, onder het toezicht van de algemene vergadering.

Indien de schadevergoeding ontoereikend blijkt, dragen de mede-eigenaars bij in het tekort, naar verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald sub artikel 2.

Het vorderen van ieders aandeel in de kosten geschiedt overeenkomstig de beschikkingen van artikels 50 en 51.

Artikel 45. – Privé roerende goederen.

De bewoners van het gebouw dienen op eigen kosten hun inboedel voor een toereikend bedrag te laten verzekeren tegen brand, waterschade en de andere voormelde ondergeschikte risico's.

HOOFDSTUK VI. – Vernieling van het gebouw.

Artikel 46. – Totale of gedeeltelijke vernieling.

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk worden vernield.

Voor de beoordeling van de vernielingsgraad komen enkel de gemeenschappelijke delen van het gebouw in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernieling, welke niet meer dan drie/vierde van het gebouw betreft, de waarde van de grond niet meegerekend.

De graad van vernieling wordt eventueel vastgesteld door een deskundige, door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen aangeduid. Bij ontstentenis van een akkoord omtrent de keuze van een deskundige, zal deze worden aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, op verzoek van de meest gerede partij.

Artikel 47. – Verplichting tot heropbouw.

In principe zijn de mede-eigenaars steeds tot wederopbouw verplicht, ongeacht de vernielingsgraad van het gebouw.

De wederopbouw geschiedt aan de hand van de oorspronkelijk plannen.

Evenwel kan de algemene vergadering, binnen de vier maanden na de gehele of gedeeltelijke vernieling en beraadslagend overeenkomstig de bepalingen van artikel 56, beslissen af te zien van de wederopbouw, alsdan wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt elkeen zijn privatieve zaken.

De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd overeenkomstig de door de algemene vergadering vastgestelde voorwaarden en de bekomen prijs onder de mede-eigenaars verdeeld naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke gebouwen.

Artikel 48. – Bijdragen in de kosten van wederopbouw.

Elke mede-eigenaar draagt bij in de kosten van wederopbouw naar verhouding van zijn rechten in de onverdeeldheid.

Zij verbinden zich ertoe hun bijdragen te leveren, overeenkomstig de voorwaarden van het aannemingscontract.

Elke laattijdige betaling zal worden verhoogd met een intrest gelijk aan de discontovoet van de Nationale Bank van België voor promessen, andere dan geaccepteerde in een Bank gedomicilieerde wissels, verhoogd met 3 %.

De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, alvorens tot de uitvoering van de wederopbouw over te gaan.

Artikel 49. – Dwangmiddelen.

Wie ingebreke blijft zijn bijdragen tot de wederopbouw te betalen, kan daartoe met alle middelen van recht door zijn medegerechtigden worden gedwongen.

Ook kan hij ertoe verplicht worden afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij ontstentenis van een akkoord zal de overnameprijs worden bepaald door een deskundige, aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge op verzoek van de meest gereede partij.

HOOFDSTUK VII. – BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP.

SECTIE 1. – ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 50. – Machten.

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig getroffen werden, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor alle mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en van hen die zich tegen de beslissing hebben verzet.

De algemene vergadering verenigt al de mede-eigenaars zonder onderscheid.

Artikel 51. – Statutaire algemene vergadering (oud).

De algemene statutaire vergadering wordt eenmaal per jaar gehouden.

De bijeenroepingen worden per gewone brief minstens acht dagen op voorhand door de zorgen van de syndicus verzonden.

Zij worden geldig verstuurd naar het adres, waar elke mede-eigenaar verklaard heeft bereikt te kunnen worden.

Wanneer de algemene vergadering zich ten aanzien van een of ander punt van de dagorde dient uit te spreken met een speciale meerderheid, dan wordt daarvan melding gemaakt in de bijeenroepingen en worden deze per aangetekend schrijven verzonden. (artikel 56)

De dagorde wordt opgesteld door de syndicus.

De algemene statutaire vergadering beraadslaagt in het algemeen over de benoemingen, de rekeningen van de syndicus, het verslag van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen en de ontlasting te geven aan de syndicus, de budgettaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of verbeteringen, de stijging van het reservefonds, de schoonmaakkwesties en dergelijke meer.

Artikel 51.- Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw).

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de tweede helft van maart.

Artikel 52. – De buitengewone algemene vergaderingen (oud).

Zo vaak het algemeen belang zulks vereist, kunnen er naast de jaarlijkse statutaire algemene vergadering, buitengewone algemene vergaderingen door de syndicus worden bijeengeroepen.

De bijeenroepingen voor de buitengewone algemene vergaderingen worden veertien dagen op voorhand per gewone brief verzonden, behoudens de gevallen waarvoor een aangetekend schrijven is vereist, zoals hiervoor bepaald sub artikel 51.

De bijeenroepingen bevatten de dagorde, die door de syndicus wordt opgesteld.

De buitengewone algemene vergadering moet in elk geval worden bijeengeroepen, indien 1/4 van de mede-eigenaars, die de algemene vergadering vormen, erom vragen.

Indien een door de mede-eigenaars gewenste algemene vergadering niet binnen de acht dagen door de syndicus wordt bijeengeroepen, zijn de verzoekers bevoegd de vergadering zelf geldig bijeen te roepen, met inachtneming van de bepalingen van onderhavig reglement.

Artikel 52.- Bijeenroeping algemene vergaderingen (nieuw).

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan

de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

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

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 53. – Samenstelling van de algemene vergadering (oud).

Par. 1. De algemene vergadering is samengesteld uit al de eigenaars van kavels en van de personen, die op een kavel een recht van vruchtgebruik, erfpacht, gebruik of bewoning hebben.

De rechtspersonen kunnen door een bijzondere mandataris vertegenwoordigd worden.

De algemene vergadering is alleen dan geldig samengesteld, wanneer al de mede-eigenaars regelmatig bijeengeroepen worden.

Par. 2. De samenstelling van de algemene vergadering wordt bepaald door de aanwezigheidslijst, getekend door de mede-eigenaars, bij het begin van de vergadering.

Par. 3. De algemene vergadering kiest in haar schoot, een voorzitter en desgevallend een of twee bijzitters. De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen.

De leden van het bureau worden verkozen voor een termijn van een jaar, tenzij zij voordien opgehouden hebben eigenaar of mandataris van een eigenaarrechtspersoon te zijn, in dergelijk geval komt aan hun ambtstermijn onmiddellijk en van rechtswege een einde.

In afwachting dat het bureau is samengesteld, zullen de eerste algemene vergaderingen worden voorgezeten door de syndicus.

Artikel 53.- Samenstelling algemene vergadering (nieuw).

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

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

een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagen 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.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 54. – Stemmen.

Par. 1. Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dit van zijn aandelen in de mede-eigendom.

Par. 2. De onverdeeld mede-eigenaars van een kavel kunnen hun stemrecht slechts uitoefenen bij monde van een mandataris, die in naam van de onverdeeldheid stemt. Bij ontstentenis van een gemeenschappelijke mandataris, kunnen de mede-eigenaars van een kavel slechts de algemene vergadering bijwonen, zonder aan de stemming te kunnen deelnemen.

Dezelfde beschikkingen gelden wanneer de kavel het voorwerp uitmaakt van een recht van vruchtgebruik, gebruik of bewoning.

Artikel 55. – Quorum – Meerderheid (oud).

Par. 1. *Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidig reglement, moet de algemene vergadering om geldig te beraadslagen, een aantal mede-eigenaars verenigen, die samen ten minste de helft van de aandelen verbonden aan de gemeenschappelijke delen bezitten.*

Par. 2. *Indien de vergadering het vereist kworum niet bereikt, moet een nieuwe algemene vergadering bijeengeroepen worden minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen later.*

In de oproeping tot de nieuwe vergadering, wordt melding gemaakt van het feit dat vorige vergadering niet heeft kunnen beraadslagen omdat ze niet het vereiste kworum bereikte.

De nieuwe vergadering beraadslaagt geldig, ongeacht het aantal aanwezigen.

Par. 3. *Behoudens afwijkingen in onderhavig reglement, worden de beslissingen bij absolute meerderheid van de aanwezige stemmen genomen.*

Par. 4. *De dagorde van de vergaderingen duidt aan welke beslissingen een speciale meerderheid vereisen. Dit is een grotere dan de absolute meerderheid van stemmen.*

Artikel 56. – Buitengewone machten (oud).

De algemene vergadering mag, in het algemeen belang, beslissen het gemeenschappelijk domein om te vormen of te vernieuwen, zodat de gebruikswaarde of het genot ervan zouden verhogen of de waarde of opbrengst zouden vermeerderen, het onderhavig reglement te wijzigen, onder meer de verdeling van aandelen in de mede-eigendom en de gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars en zelfs met het oog op de heropbouw van het vernielde gebouw, de oorspronkelijke plannen te wijzigen.

In al deze gevallen worden de beslissingen genomen met inachtneming van de bepalingen van artikel 55. daarenboven wordt een quorum van twee/derden (2/3) vereist en een meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de aanwezige stemmen.

Artikel 55.- Quorum (nieuw).

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 56.- Meerderheidsvereisten (nieuw).

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen**:

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

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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 met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen**:

a. over ieder 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;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om

gemeenschappelijk te worden;

- e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, 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 met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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.

Artikel 57. – Mandaten (oud).

Een eigenaar mag op de algemene vergaderingen slechts worden vertegenwoordigd door een mede-eigenaar of door zijn echtgeno(o)t(e), die geen mede-eigenaar hoeft te zijn.

De rechtspersonen worden vertegenwoordigd zoals gezegd in artikel 53 paragraaf 1.

De algemene vergadering mag formules voor een volmacht opleggen.

Een eigenaar die in het buitenland verblijft, mag ook worden vertegenwoordigd door een drager van een algemene volmacht.

Artikel 57.- Mandaten (nieuw).

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

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

Artikel 58. – Verslagschriften (oud).

Behoudens verslagschriften opgemaakt door een notaris worden de beraadslagingen en beslissingen van de algemene vergadering vastgesteld door middel van verslagschriften waarvan kopie aan de mede-eigenaars worden toegezonden. De volmachten worden aan de verslagschriften gehecht en blijven in het archief van de syndicus.

Indien de mede-eigenaars binnen de veertien dagen na de ontvangst van het verslagschrift geen schriftelijke opmerkingen daaromtrent aan de syndicus hebben doen toekomen, wordt dit verslagschrift als goedgekeurd en definitief beschouwd.

In tegengesteld geval blijft het verslag eveneens definitief behoudens voor de punten waarvoor een opmerking werd gemaakt. Deze punten zullen, indien zij na onderzoek door de syndicus gegrond worden bevonden, aanleiding geven tot een verbetering of aanvulling van het oorspronkelijk versla en dit door middel van een addendum. Ingeval van blijvend meningsverschil dienaangaande tussen de syndicus en de eigenaar die de opmerking heeft gemaakt, zal de aangelegenheid definitief door de algemene vergadering, beslecht worden.

Artikel 58.- Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling – tegenwerpelijheid (nieuw).

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

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

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

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 tegenwerpeijk.

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 59. – Raadplegingen van de archieven.

Elke mede-eigenaar mag het register van de verslagschriften en andere archieven van het gebouw raadplegen en er afschrift van nemen op de plaatse door de algemene vergadering aangeduid voor hun neerlegging en in aanwezigheid van de syndicus. Uittreksels uit deze documenten mogen worden afgeleverd tegen een door de algemene vergadering bepaalde vergoeding. Zij worden ondertekend en echt verklaard door de syndicus.

SECTIE 2. – HET BEHEER.

Artikel 60. – De syndicus.

1. Voor het beheer van het gebouw, wordt door de mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een syndicus, mede-eigenaar of niet.

De syndicus is de mandataris van de algemene vergadering behoudens in de gevallen uitdrukkelijk vermeld in onderhavig reglement, is hij derhalve geenszins bevoegd ten aanzien van de privaatieve delen, aangezien hij niet de mandataris is van de onderscheidene mede-eigenaars noch van hun huurders.

2. Als eerste beheerder syndicus wordt aangesteld de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gumares, Ringlaan,21, te 8420 Wenduine en dit voor een periode van tien jaar vanaf de voorlopige oplevering van het eerste privaatief, na dewelke de algemene vergadering met algemeenheid van stemmen kan besluiten een ander beheerder-syndicus aan te duiden.

Artikel 61. – Opdracht van de syndicus (oud).

De syndicus wordt gelast met het beheer van het gebouw.

Zulks houdt onder meer in :

- a) het waken over het zorgvuldig onderhoud van de gemeenschappelijke delen;*
- b) het verzekeren van de werking van de gemeenschappelijke diensten;*
- c) het zorgen voor de goede orde in het gebouw;*
- d) het doen uitvoeren van de door de algemene vergadering goedgekeurde werken en herstellingen, met recht van initiatief waar het gaat om dringende en/of noodzakelijke herstellingen;*
- e) het betalen van uitgaven en het innen van inkomsten voor rekening van de gemeenschap;*
- f) het aanbieden aan elke eigenaar van zijn afzonderlijke periodieke rekening en aan de algemene vergadering van de jaarlijkse algemene rekeningen;*
- g) de bewaring van de basisakte van het gebouw en van het archief betreffende de mede-eigendom en het afleveren van echt verklaarde copies ervan aan hen die er recht op hebben;*
- h) het afsluiten in naam van de mede-eigenaars van alle contracten van verzekering voor rekening van de gemeenschap, overeenkomstig de richtlijnen van de algemene vergadering;*

i) de betwistingen met derden of mede-eigenaars in verband met de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen treffen;

j) de mede-eigendom in rechte vertegenwoordigen, als eiser en als verweerder;

k) het mededelen van de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van een kavel, na betekening van de overdracht overeenkomstig artikel 29;

l) het aanwerven of ontslaan van onderhoudspersoneel.

De syndicus die binnen de perken van zijn opdracht handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en degenen die het niet eens waren met regelmatige genomen beslissingen van de algemene vergadering.

Artikel 62.- Opdrachten van de syndicus (nieuw).

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

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

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

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

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

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het

beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. 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;

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

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1^o, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

r. 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;

s. 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;

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

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de

buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

Artikel 62. – De vergoeding van de syndicus.

De vergoedingen van de syndicus zullen worden vastgesteld door de algemene vergadering voor de duur van zijn mandaat op basis van de tarificatie van de Immomilienkamer der Kust.

Artikel 63. – Beheerraad (oud)

De algemene vergadering kan speciale machten toekennen aan een beheerraad, bestaande uit de voorzitter en de bijzitters van de vergadering.

Benevens de in onderhavig reglement vermelde speciale machten heeft de beheerraad als taak : het toezicht over de handelingen van de syndicus, het jaarlijks nazicht van de rekeningen en de bespreking met de syndicus van belangrijke kwesties, zoals de opportuniteit van noodzakelijke maar niet dringende werken.

De beheerraad roept de algemene vergadering bijeen ingeval van overlijden, afwezigheid, ontstentenis of ontslag van de syndicus.

Bij ontstentenis van een beheerraad worden voormelde machten uitgeoefend door de Voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 63.- Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom (nieuw).

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. 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 ongeacht welke 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. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 63bis.- Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (nieuw).

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

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

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

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

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan

hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK VIII. – DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 64. – Terrassen op het niveau van het dak.

Het privaatief genotsrecht van het dakterras aan de voorkant van het gebouw is voorbehouden aan het appartement A8 op de achtste verdieping.

Het gebruiksrecht van het dakterras aan de achterkant van het gebouw is voorbehouden voor de eigenaars van appartementen en studio's in het gebouw, op uitzondering van het appartement A8.

Dit privaatief genotsrecht en uitsluitend gebruiksrecht door alle andere mede-eigenaars of bewoners van de totale oppervlakte van deze terrassen overeenkomstig de voorschriften van de brandweer telkens dit noodzakelijk wordt, en aan hetgeen hierna vermeld wordt onder artikel 65 in verband met de verhuizingen.

De kosten van onderhoud en herstelling van de vloerbedekking van deze terrassen blijven ten laste van de privatieven, die er het genot van hebben. Alle andere kosten, inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid, blijven ten laste van de gemeenschap van mede-eigenaars in dezelfde mate als alle andere gemeenschappelijke kosten betreffende de daken, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

Artikel 64. – Verhuizingen.

Er wordt bepaald ten titel van erfdiensbaarheid waarbij iedere kavel, zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten, nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzovoorts, en dit men het oog op de verhuizing van meubels en meubilair, naar en van de verschillende kavels.

Ieder kavel zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen, dat meubels en meubilair opgetrokken en neergelaten worden en zal de toegang moeten geven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen, belast met het aanbrengen van en weglaten van deze meubels en dit meubilair.

Artikel 66. – Exclusiviteiten

A. Exclusiviteit in voordeel van de promotor

Met uitzondering van wat hiervoor onder artikel 16 par.2. werd gezegd, is iedere vorm van publiciteit in het gebouw verboden.

Nochtans behoudt de promotor zich het recht voor, zo voor zichzelf als voor rekening van derden, gedurende de ganse duur der werken en zelfs na de voltooiing, iedere publiciteit te voeren die hij nuttig oordeelt.

De promotor mag deze publiciteit voeren met alle mogelijke middelen, al dan niet verlicht en zonder enige beperking noch wat de afmetingen betreft, noch wat de gebruikte materialen betreft.

Deze publiciteit mag gevoerd worden in het gebouw zelf, in zijn afhankelijkheden, op zijn gevels of zijn afsluitingen.

Bovendien mogen onderaannemers en leveranciers eveneens op publicitaire wijze kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw, en dit op een manier zoals dat gebruikelijk is in de bouwnijverheid.

B. Exclusiviteit voor verhuring en verkoop

De studio's en de appartementen mogen slechts in verhuring gegeven worden door een eigenaar mits bemiddeling van de naamloze vennootschap General Trade Consulting, met zetel te Gent, 't Gewad 23, of zijn rechthebbenden.

De huurovereenkomst moet de huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid jegens de andere eigenaars van het gebouw doeltreffend te verzekeren.

Bij overtreding door een huurder van het huisreglement kan de eigenaar na verwittiging gedwongen worden de huurovereenkomsten te verbreken.

De mede-eigenaar verbindt er zich bij deze toe om in geval van verkoop een onherroepelijk en exclusief mandaat tot verkoop van zijn kavel te geven aan de naamloze vennootschap General Trade Consulting of zijn rechthebbenden, die zal handelen als makelaar overeenkomstig de barema's vastgesteld door C.I.B. Kust.

Dit mandaat zal in werking treden vanaf het ogenblik dat de eigenaar een aangetekend schrijven heeft gericht aan de bemiddelaar waarin hij de koopprijs meedeelt.

Dit mandaat zal geldig zijn voor een periode van zes maand en zal stilzwijgend hernieuwd worden behalve vooropzeg minstens twee maand voor het verstrijken van termijn en bij aangetekend schrijven.

Na deze termijn kan de verkoper zelf verkopen aan wie hij wil op voorwaarde dat de koopprijs niet minder bedraagt dan de koopprijs die hij had vastgesteld in zijn aangetekend schrijven.

Indien de eigenaar desgevallend verkoopt aan een kandidaat koper aangebracht door de naamloze vennootschap Generale Trade Consulting of zijn rechthebbenden, of indien hij verkoopt onder de bovenvermelde prijs zal hij tocht het normale commissieloon op de verkoopprijs verschuldigd zijn aan de naamloze vennootschap General Trade Consulting of zijn rechthebbenden.

Artikel 67. – Bouwvergunning – Administratieve beschikkingen – Interpretatie

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van het onderhavig reglement van mede-eigendom, welk ermede in strijd zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet beschreven.

Artikel 68. – Wijze van oplevering

Zowel de voorlopige als de eindoplevering zullen worden vastgesteld door een schriftelijk en tegensprekelijke akte tussen partijen opgemaakt, behoudens onderstaande uitzonderingen. De weigering van de koper om tot de oplevering over te gaan wordt met de redenen waarop zij steunt ter kennis van de promotor gebracht bij een ter post aangetekend schrijven.

1. Oplevering der privatieve delen.

a) Voorlopig oplevering – Overhandiging der sleutels.

De werken kunnen voorlopig opgeleverd worden 1) wanneer zij in hun geheel beëindigd zijn, met uitzondering van kleine onvolmaaktheden herstelbaar binnen de wettelijke waarborgtermijn, en 2) wanneer de verkocht kavel voldoende is afgewerkt om gebruikt te worden overeenkomstig zijn bestemming.

Wanneer de werken beëindigd zijn, zal de promotor de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in de verkochte kavel – in aanwezigheid van de partijen of hun gemachtigden en van de architect - : 1) vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen, en 2) over te gaan tot de voorlopige oplevering der privatieve delen.

Op het ogenblik van de voorlopige oplevering moet de koper de prijs van de verkochte kavel hebben betaald.

b) Eindoplevering.

Wanneer de nog uit te voeren werken, vermeld in de tegensprekelijke akte van voorlopige oplevering, beëindigd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en in ieder geval niet voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen van het zelfde gebouw, zal de promotor de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in de verkochte kavel – in aanwezigheid van de promotor en van de architect – over te gaan tot de eindoplevering van de privatieve delen van de kavel.

De gemeenschappelijke delen bedoeld in voorgaande alinea zijn deze welke onder dezelfde basisakte vallen als de privatieve delen waarop ze betrekking hebben.

Indien de koper geen gevolg heeft gegeven aan de uitnodiging van de promotor om tot de voorlopige of eindoplevering van de privatieve delen over te gaan en indien hij binnen de vijftien dagen, nadat hij door de promotor daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum niet is verschenen, heeft de promotor het recht het saldo van de prijs overeenkomstig de betalingsschaal te eisen en wordt de koper vermoed zijn kavel zonder voorbehoud te hebben aanvaard.

2. Oplevering der gemeenschappelijke delen.

a) Voorlopige oplevering.

De werken kunnen voorlopig worden opgeleverd, wanneer de gemeenschappelijke delen in zoverre beëindigd zijn, dat zij de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

Zij zal plaats hebben binnen de vijftien dagen volgend op de schriftelijke melding van het beëindigen der werken door de promotor aan de voorzitter van de beheerraad, vooraf aangeduid door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars (artikel 55).

b) Eindoplevering.

Wanneer de in de tegensprekelijke akte van voorlopige oplevering der gemeenschappelijke gedeelten vermelde werken beëindigd zijn, maar ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke gedeelten, zal de promotor de voorzitter van de beheerraad per aangetekend schrijven uitnodigen om in bijzijn van de partijen of hun gevolmachtigden en van de architect over te gaan tot de eindoplevering der gemeenschappelijke gedeelten.

c) Gemeenschappelijke bepalingen betreffende de oplevering der gemeenschappelijke gedeelten.

De promotor, die eigenaar blijft van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, neemt geen deel aan de stemming betreffende deze oplevering en oefent geen der bij de oplevering aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

Indien ter gelegenheid van de voorlopige of eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten de aanwezigheid van één der mede-eigenaars vereist is en deze verzuimt te verschijnen binnen de termijn van vijftien dagen hem door de promotor bij deurwaardersexploot gesteld, dan beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Artikel 69 –Ingenottreding

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun kavel voor de voorlopige oplevering ervan.

Onder betrekking dient verstaan, niet alleen de effectieve bewoning maar ook het ter plaatse brengen van meubels en mobiliair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken, of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van de kavel.

Het is vanzelfsprekend dat de promotor of zijn volmachthebber, het recht heeft aan de verkrijgers een voorlopige betrekking van de kavel met of zonder berging toe te staan. In dit

geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn kavel en neemt hij ten zijne uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien.

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

Artikel 70. – Voorbehoud van vergoeding

1. Alleen de promotor heeft het recht op de vergoeding wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels, indien zich dit in de toekomst mocht voordoen.

De promotor alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van al of een gedeelte van deze muren. Hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Hij zal de akten en processen-verbaal van afstand van mandeligheid ondertekenen, namens alle mede-eigenaars.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolgd dat de promotor verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels, tenzij voor het aandeel waarvoor hij op het ogenblik van het onderhoud, de bewaring, de herstelling, de bescherming of de wederopbouw, nog eigenaar zou zijn.

Indien om welke reden ook de tussenkomst der mede-eigenaars der gemeenschappelijke delen zal nodig bevonden worden om het welslagen van een handeling te verzekeren, dan zullen deze daartoe vrijwillig hun medewerking verlenen, zodra zij daartoe aangezocht worden, op straf van schadevergoeding.

2. Wanneer een subsidiëring of andere tegemoetkoming zou toegestaan worden voor de vernieuwing, restauratie of heropbouw van het gebouw, zal die ten goede komen aan de promotor, die onder zijn uitsluitende handtekening alle daarmee verband houdende documenten en stukken zal kunnen ondertekenen en alle gelden innen, daar waard de kopers van kavels alle verplichtingen (onder ander servituten non modificandi, enzovoort) zullen dienen te gedogen zonder vergoeding.

Artikel 71. – Zakenrechtelijk statuut en reglementen van verbintenisrechtelijke aard.

Par. 1. Al de beschikkingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als van zakenrechtelijk statuut.

Zij verplichten al de eigenaars van onverdeelde aandelen in voorschreven onroerend goed, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden ten welken titel ook, zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheken.

Onderhavig reglement kan niet gewijzigd worden dan met de meerderheid en in de voorwaarden naargelang het geval bepaald. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheken.

Par. 2. Onderhavig reglement kan aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn en waarvan de overschrijving op het kantoor der hypotheken niet vereist is. De eerbiediging van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moeten opgelegd worden in al de akten van overdracht aan personen, die eigenaar worden in een kavel, evenals in al de huurcelen.

Par. 3. Onderhavig reglement van mede-eigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen samen de basisakte van het gebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen samen een geheel, derwijze dat zij dienen te worden gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Artikel 72. – Kosten van de basisakte.

De kosten van onderhavige basisakte zijn ten laste van de mede-eigenaars a rato van zeshonderd frank per honderdste in de gemene delen.

Artikel 73. – Keuze van woonplaats.

Door elke mede-eigenaar wordt van rechtswege woonplaats gekozen in het gebouw, tenzij hij aan de syndicus een andere keuze van woonplaats binnen het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed zou hebben betekend.

“Bijvoegsel I” om gehecht te blijven aan de basisakte van de Residentie “Stella Nova” verleden voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge, op dertien mei negentienhonderd drieënnegentig.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt te Brugge, Registratie IV, dertig bladen geen verzending, de 17 mei 1993. Boek 31, blad 60, vak 18. Ontvangen : zeshonderd en vijftig (750) frank. De ontvanger : getekend : E.G. LAGA.

“ RESIDENTIE STELLA NOVA ”

BIJVOEGSEL III – DERTIGJARIGE EIGENDOMSAANHALING

De grond waarop de Residentie Stella Nova wordt opgericht behoort toe aan de naamloze vennootschap Tialar, ingevolge aankoop jegens a) Egide Defever, geneesheer, te Gistel, b) Andries Defever, handelaar, te Blankenberge, c) Maurice Defever, op rust, te Meise, d) Maria Helena Defever, zonder beroep, te Gistel, e) Cecile Defever, zonder beroep, te Diksmuide-Leke, f) Denise Defever, zonder beroep, te Brugge, g) Walter Defever, handelaar, te De Haan – Klemskerke, h) Monique Defever, zonder beroep, te Blankenberg, blijkens akte verleden voor meester Pierre Soenen, notaris te Brugge met tussenkomst van meester Baudoin Van Schoote, notaris te Gent op acht januari negentienhonderd eenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijgentwintig januari volgende, boek 7211 nummer 13.

Voorbeschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de echtgenoten de heer en mevrouw Remigius Defever – Vileyn Aline om het aangekocht te hebben jegens mejuffer Maria Van Sluys te Blankenberge, ingevolge proces-verbaal van definitieve toewijzing gemaakt en gesloten door notaris Robert de Gheldere te Heist op negentien april negentienhonderd negenendertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig mei volgende, boek 6754 nummer 16.

Mevrouw Aline Vileyn, is testamentloos overleden te Blankenberge op vijftien januari negentienhonderd eenenzeventig, nalatende als enige erfgenamen haar tien kinderen geboren uit haar huwelijk met de heer Remigius Defever, namelijk Wilfried, Roger, Egide, Andries, Maurice, Maria, Cecile, Denise, Walter en Monique Defever.

De heer Remigius Defever is testamentloos overleden te Blankenberg op zeven maart negentienhonderd vierenzeventig, nalatende als enige wettige erfgenamen :

- a) het enig kind geboren uit zijn huwelijk met zijn echtgenote in eerste huwelijk, mevrouw Helena Vileyn, namelijk de heer Willem Defever :
- b) de tien kinderen geboren uit zijn tweede huwelijk met mevrouw Alina Vileyn, zijnde Defever : Wilfried, Roger, Egide, Andries, Maurice, Maria, Cecile, Denise, Walter en Monique.

Bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort te zeventien oktober negentienhonderd vijfenzeventig, boek 2575 nummer 29, heeft de heer Roger Defever, dominikaan te Sint-Pieters-Woluwe, zijn deel afgestaan aan : Defever Willem, Wilfried, Egide, Andries, Maurice, Marie, Cecile, Denise, Walter en Monique.

Bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op tweeëntwintig november negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op twee januari negentienhonderd zesenzeventig, boek 2659 nummer 9, heeft de heer Willem Defever te Gent, zijn deel afgestaan aan : Defever Wilfried, Egide, Andries, Maurice, Maria, Cecile, Denise, Walter en Monique.

De heer Wilfried Defever is ab intestato overleden te Blankenberge op achtentwintig februari negentienhonderd vierentachtig.

Zijn nalatenschap is vervallen aan zijn echtgenote in tweede huwelijk, mevrouw Emma Demeester, te Blankenberge voor de geheelheid in vruchtgebruik, en zijn vier kinderen : Defever Jean-Marie, Anna, Martine en Marlène, samen voor de geheelheid in naakte eigendom of elk voor één/vierde deel in naakte eigendom.

Bij akte verleden voor notaris Pierre Soenen te Brugge op tien mei negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven alsvoor op tweeëntwintig september negentienhonderd zesentachtig, boek 5672 nummer 38, heeft mevrouw Emma De Meester, weduwe van de heer

Wilfried Defever, verzaakt aan haar rechten in vruchtgebruik op de goederen afhangende van de nalatenschap van haar echtgenoot.

“Bijvoegsel III” om gehecht te blijven aan de basisakte van de residentie “Stella Nova”, verleden voor meester Paul Sabbe, notaris te Blankenberge op 13.05.1993.