

Repertorium : 2022/1329

Referte notaris Wyers : 2221152

Bijlagen : 3.

- i) **Notulen A.V. 29.03.2022.**
- ii) **Volmacht van Mevrouw Van de Caveye Vicky dd. 19.08.2022.**
Notaris Sylvie Verrewaere.
- iii) **Verslag van de landmeter mbt de herverdeling van de winkels 40 C en 42.**

STATUTEN VAN DE GROEP VAN GEBOUWEN
“JAMES ENSOR”, gelegen te
8400 Oostende, Christinastraat 24-28B en Vlaanderenstraat 8-10

HET JAAR TWEEDUIZEND TWEEËNTWINTIG.

OP ACHTTIEN OKTOBER.

Voor mij, **Meester Herman Wyers**, notaris met standplaats te 1081 Koekelberg, Jetselaan 45, in zijn kantoor.

ZIJN VERSCHENEN :

1. De vereniging van mede-eigenaars van **“VAN HET GEBOUWENCOMPLEX JAMES ENSOR”**, met zetel te 8400 Oostende, Christinastraat 24 en ondernemingsnummer 0871.606.960 .

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Maurice Quaghebeur, destijds te Oostende, op 30 december 1953, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge op 18 januari 1954, boek 8851, nummer 17.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar **syndicus**, de vennootschap onder firme **BURO-M**, met zetel te 8400 Oostende, Victorialaan 9 / bus 00.02, ondernemingsnummer : 821.950.482 (BIV 506.251), alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, Mevrouw **MAES Maité Denise Pros**, geboren te Oostende op 06 augustus 1982, rijksregister nummer 82.08.06-260.77, wonende 8400 Oostende, Kraaistraat, 14.

Benoeming tot syndicus : besluit van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars gehouden te Oostende op 29 maart 2022 en waarvan de notulen hieraan gehecht blijven.

Benoeming tot zaakvoerder : besluit van de algemene vergadering van de vennootschap dd. 25 mei 2013, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 juni 2013, onder nummer 13091094.

Hierna steeds genoemd **“de comparante”**.

2. Mevrouw **Van De Caveye, Vicky Joyce**, geboren te Blankenberge op 28 juli 1974, rijksregisternummer: 74.07.28-144.37,

ongetrouwd en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 8400 Oostende, Stenedorpstraat 45.

Hier geldig vetregenwoordigd door Mevrouw Henriette TALON wonende te 1030 Schaarbeek, Fresiadreef, 1 / bus 7.

Ingevolge volmacht verleden voor geassocieerd notaris Sylvie Verrewaere te Oostende op 19 augustus 2022, waarvan een expeditie hieraan gehecht blijft.

Hierna genoemd “de tussenkomende mede-eigenaar”.

Die mij verzoekt te acteren wat volgt :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De comparante heeft ons betreffende volgende groep van gebouwen, het volgende voorafgaandelijk verklaard :

BESCHRIJVING VAN DE GROEP VAN GEBOUWEN STAD OOSTENDE – eerste afdeling

De groep van gebouwen, bestaande uit een appartementsgebouw, (voorheen residentie Ruytingen genaamd); een winkelgalerij (voorheen James Ensorgalerij genaamd) en een hotel (Grand Hotel Georges V, genaamd), is gelegen op en met grond, gestaan en gelegen te 8400 Oostende, Vlaanderenstraat 8-10, Christinastraat 24-28B en Ensorgalerij 12-42, bekend volgens basisakte sectie A, nummers 160/V, 160/U, 160/W, 160/X, 160/T/2, 160/S, 160/R, 160/P, 160/Q, 160/O, 160/E/2, 160/D/2, 171/H, 171/G, 160/C/2, 160/F/2, 160/A/2, 160/K, 160/I, 160/H, 160/G, 160/Z, 160/Y, 173/Q, 173/E, 172/H en 171/I en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer **173/K P0000**, met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van zestien are zevenentwintig centiare (16a 27ca);

Hierna, naast “de groep van gebouwen” ook “het gebouwencomplex “James Ensor”” genaamd:

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De statuten van het voormelde gebouwencomplex werden verleden ingevolge akte verleden voor notaris Maurice Quaghebeur, destijds te Oostende, op 30 december 1953, overgeschreven op het hypotheekkantoor (actueel kantoor van Rechtszekerheid genaamd) te Brugge op 18 januari 1954, boek 8851, nummer 17.

Door akte van notaris Paul Lambein, destijds te Oostende, werden de aanvullende statuten (basisakte) voor het appartementsgedeelte opgemaakt op 30 oktober 1979 overgeschreven op het 2^e hypotheekkantoor (actueel kantoor van Rechtszekerheid genaamd) te Brugge op 21 november erna, boek 3840, nummer 8.

Door akte van notaris Paul Lambein, destijds te Oostende, van 16 mei 1984 overgeschreven op het 2^e hypotheekkantoor (actueel kantoor van Rechtszekerheid genaamd) te Brugge op 1 juni erna, boek 5017, nummer

15, werd de kelderverdieping onder de appartementen van het gebouwencomplex onverdeeld verkocht aan de individuele mede-eigenaars van de 17 appartementen.

Deze basisakte vervangt alle vorige.

VERGUNNING EN PLANNEN

Het complex werd opgericht volgens de vergunde plannen goedgekeurd door het Schepencollege van de stad Oostende , zoals blijkt uit een recente stedenbouwkundige opzoeking bij de stad Oostende van 15 april 2022, zoals deze later in deze tekst wordt weergegeven.

OPZET VAN DE AKTE

Door de opmaak van de aanvullende statuten specifiek voor het appartementsgedeelte ingevolge akte van notaris Paul Lambein op 30 oktober 1979, alsmede door de verkoop van een kelderverdieping in zelfde bouwdeel aan 17 individuele mede-eigenaars werd het vermoeden gecreëerd dat het appartementsgebouw onafhankelijk van de winkelgalerij en het hotel kon beheerd worden.

Doch het is slechts sinds de wet van 2 juni 2010 dat voor een dergelijke constructie een wettelijke rechtsgrond bestaat.

Door de noodzaak van het binnenbrengen van nutsvoorzieningen in de kelderverdieping van het appartementsgedeelte vanuit de Christinastraat, ten behoeve van de winkels in de Galerij, blijkt eens te meer de verwevenheid van de verschillende bouwdelen en heeft de meerderheid van de mede-eigenaars beslist om het beheer onder één koepel te brengen, waarbij er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid zoals geboden door de wet van 18 juni 2018, conform art. 3.87 van het Burgerlijk wetboek : *“Enkel de gebruiker-betaler te laten beslissen”*, door het duidelijk vastleggen van de algemene en particuliere bouwdelen en het gedetailleerd uitwerken van de daarbijhorende kostenverdeelsleutels.

De comparante heeft mij, notaris, daarom verzocht in het licht van voormelde betrachtingen een geactualiseerde versie van statuten op te maken voor het geheel zoals hierna volgt.

GEACTUALISEERDE TEKST

De hiernavolgende tekst overschrijft en actualiseert de originele statuten van het gebouwencomplex “James Ensor” van notaris Maurice Quagebeur van 30 december 1953 en deze van het appartementsgedeelte van notaris Paul Lambein van 10 oktober 1979, overgeschreven op het kantoor van Rechtzekerheid zoals voormeld.

De onverdeelde kelderruimte onder in het appartementsgedeelte blijft algemeen gemeenschappelijk voor de appartementen en de winkels voor wat de installatie van hun nutsvoorzieningen betreft.

WIJZIGING INDELING VAN DE WINKELS 40C en 42

Voormelde tussenkomende mede-eigenaar, verklaart eigenaar te zijn van de hierna beschreven winkelpanden 40c en 42 om deze te hebben aangekocht van mevrouw GERMONPREZ, Regine Ghislaine Irene weduwe CHAFFART Achille, te Oostende; de heer CHAFFART Jimmy Ghislain, te Oostende en de heer CHAFFART Robby (genaamd Robert) Ghislain Johnny, te L3B5N7 Welland (Canada) op 1 juli 2009 ingevolge akte verleden voor notaris Arnold Vermeersch te Oudenburg met tussenkomst van notaris Xavier De Maesschalck te Oostende, overgeschreven op het tweede kantoor van rechtzekerheid te Brugge op 9 juli erna onder referte 62-T-09/07/2009 – 09703.

STAD OOSTENDE – EERSTE AFDELING

In het gebouwencomplex bestaande uit appartementen, winkelpanden en een hotel, staande en gelegen te Oostende, James Ensorgalerij, tussen de Christinastraat en de Vlaanderenstraat, kadastraal gekend volgens titel sectie A, nummer 173K en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 173K P0000 met een oppervlakte van zestien are en zevenentwintig centiare (6a 27ca):

1) Het **handelseigendom, James Ensorgalerij 42**, aangeduid op de kadastrale legger als "HA.GV/17/TV17-K17" met partitienummer 173KP0021 en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de gelagzaal, een kelder, een WC, een bierkelder, alsmede een zaal op de tussenverdieping.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenendertig/duizendsten (39/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2) De **winkel, James Ensorgalerij 40C**, aangeduid op de kadastrale legger als "HA.GV/18/TV18", omvattende volgens eigendomstitel:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke winkel, een plaats op de tussenverdieping.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twaalf/duizendsten (12/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Bij vonnis van het Vredegerecht van het eerste kanton te Oostende de dato 1 oktober 1998, **overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 1 december daarna, boek 10465, nummer 10** werden de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond voor beide privatieven samen herleid tot negenendertig/negenhonderdsten (39/900).

Wijziging

Tussenkomende partij verklaart voormelde goederen te herverdelen als volgt:

De winkel James Ensorgalerij 40C, actueel omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke winkel op het gelijkvloers.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven/negenhonderdsten (7/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor" waaronder de grond.

Met individueel perceelnummer A 173KP0051.

2) De handelseigendom James Ensorgalerij 42, actueel omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

Op het gelijkvloers: een gelagzaal, een kelder, een wc, een bierkelder als ook op de tussenverdieping: een zaal en een plaats.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Tweeëndertig/negenhonderdsten (32/900) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond.

Met individueel perceelnummer A 173KP0052.

Voormelde herverdeling wordt gemotiveerd in een verslag (zoals voorgeschreven in art. 3.85 Burgerlijk Wetboek) voor de aangepaste berekening van aandelen en opmeting van deze kavels, opgemaakt door landmetersbureau Luc De Brabander met zetel te 8600 Diksmuide, Essenweg, 228, (LAN 040132) op 8 september 2022, dat hieraan gehecht blijft.

Deze aangepaste beschrijving van beide kavels wordt hierna in de gecoördineerde statuten opgenomen.

ALGEMENE INLEIDING

A. DE STATUTEN VAN DE GROEP VAN GEBOUWEN

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende mede-eigenaars mogelijk te maken volgens kavels, die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in algemene en particulier gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de comparante het gebouwencomplex te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 3.68 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, conform de wet van 18 juni 2018.

Bijgevolg wordt het gebouwencomplex ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal algemene en particulier gemeenschappelijke delen.

Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden.

De algemene en particulier gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Onderhavige akte vormt de statuten van het gebouwencomplex “James Ensor” en bestaat uit twee delen:

1) De basisakte :

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel; van de privatieve delen en van de algemene en particulier gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de algemene en particulier gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

2) Het reglement van mede-eigendom :

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de algemene en particulier gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het kantoor van Rechtszekerheid. De eventuele wijziging ervan dient eveneens vastgesteld te worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het kantoor van Rechtszekerheid.

B. HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor onderhavig gebouwencomplex “James Ensor”. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, alsook het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is;
- de wijze van benoeming van een syndicus van de vereniging, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
- de regels omtrent de bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris(sen) of het college van commissarissen inzake de rekeningen;
- de regeling betreffende de organisatie van de raad van mede-eigendom;

Naast deze verplichte vermeldingen zal het reglement van interne orde nog tal van andere zaken bevatten betreffende:

- De regels omtrent de inzagemogelijkheden en terbeschikkingstelling van de niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
- Allerhande regels omtrent de leefbaarheid in de groep van gebouwen, zoals de toegang tot de gebouwen, het onderhoud van de brandladders/vluchtwegen, het toezicht op de veiligheid, het beheer van het huisvuil, het uitzicht van het gebouwencomplex “James Ensor”, de netheid van de galerij en gemeenschappelijke inkomhal van de

appartementen, alsook de uitstraling van het gebouwencomplex “ James Ensor”, verhuizingen enz.

Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden en goedgekeurd worden op de eerstvolgende algemene vergadering.

De syndicus van de vereniging heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij/zij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus van de vereniging dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij de wet andere meerderheidsvereisten voorziet.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars.

Het reglement van interne orde kan, na voorafgaande afspraak met de syndicus, ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het reglement van interne orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen, aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

TITEL I. BASISAKTE

HOOFDSTUK 1. – ADMINISTRATIEVE INLICHTINGEN

1. Stedenbouwkundige inlichtingen.

Ondergetekende notaris-minuuthouder bevestigt dat de stad Oostende reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

1. Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris-minuuthouder vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

De actueel gekende stedenbouwkundige inlichtingen werden ondergetekende notaris bezorgd door een schrijven van de stad Oostende op 15 april 2022 en hierna letterlijk overgenomen in onderhavige tekst:

IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND GOED

Perceelidentificatie	Ligging onroerend goed	Kadastrale aard en situering
Perceelidentificatie: 35013A0173/00K000 Partitienr: P0000	Christinastraat 24-28	Alg. Gem. Delen Geb.

UITTREKSEL UIT HET PLANNENREGISTER

Meer info: www.oostende.be/omgeving -
omgevingsvergunning@oostende.be – tel. 059 25 85 28

1. PLANNEN

Plan	Status beslissing	Bestemming
Gewestplan nr. 2.22_2_1 - origineel gewestplan Oostende – Middenkust	Besluit tot goedkeuring door Koning op 15/05/2009	0100 woongebieden
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.12_146_2 - Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende	Besluit tot goedkeuring door Vlaamse Regering op 15/05/2009	Niet begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals verder vermeld onverminderd van toepassing blijven
Provinciaal ruimte-lijk uitvoeringsplan (RUP)nr. 2.13_132_1 Solitaire vakantie-woningen Brugge - Oostende	Besluit tot goedkeuring door de minister op 05/06/2015	Overdruk: Solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende - niet van toepassing
Bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 2.24_12602_2 – Stadscentrum -deel-plan 1	Besluit tot goedkeuring door de minister op 21/10/2004	W4:aaneengesloten bebouwing met hoofdbestemming wonen – horeca en/of handel

2 VERORDENINGEN

Verordening	Status – Beslissing
Stedelijke verordening op het toekennen van huis- en busnummers. - Ze werd gewijzigd op de Gemeente-raad van 28 juni 2021. (www.oostende.be/huisnummervverordening)	Aangenomen door de Gemeenteraad op 25 september 2015
Stedelijke verordening op de bouwwerken nr. 2.31_1_1 - Ze werd deels vervangen door de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de bouwwerken van 15 juni 2017. Enkel hoofdstuk X: uithangborden en reclameconstructies is nog geldig (www.oostende.be/omgeving)	Goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 22 januari 1999

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de bouwwerken 2.31_3_1 (www.oostende.be/omgeving)	Goedgekeurd door Deputatie op 15 juni 2017
Provinciale stedenbouwkundige verordening 2.33_5_1 - inzake het overwelden van baan-grachten www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning	Goedgekeurd door de Provincieraad West-Vlaanderen op 24 april 2008
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening 2.33_2_1 inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven www.ruimtelijkeordening.be/nl-nl/Verordeningen)	Goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 8 juli 2005
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening 2.33_1_1 inzake toegankelijkheid (www.ruimtelijkeordening.be/nl-nl/Verordeningen)	Goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening 2.33_3_1 – voor hemel- waterputten, infiltratie-, buffervoorzieningen (www.ruimtelijkeordening.be/nl-nl/Verordeningen)	Goedgekeurd door Vlaamse Regering op 5 juli 2013
Algemene bouwverordening 2.31_2_1 - inzake wegen voor voetgangers-verkeer (www.ruimtelijkeordening.be/nl-nl/Verordeningen)	Goedgekeurd door Vlaamse Regering op 29 april 1997

UITTREKSEL UIT HET VERGUNNINGENREGISTER

Meer info: www.oostende.be/omgeving -
omgevingsvergunning@oostende.be - tel. 059 25 85 28

1. AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING

Dossiernummer: OMV_2018100069 De interne verbouwing aan een bestaande lift en de trapkoker Ligging(en): Vlaanderenstraat 42 , 8400 Oostende	
Toestand dossier	Beslissing is definitief - Alle werken zijn uitgevoerd
Bevat stedenbouwkundige handeling(en)	Ja
Bevat ingedeelde inrichting(en) of activiteit(en)	Nee
Bevat kleinhandel	Nee

Bevat vegetatiewijziging	Nee
Datum aangetekende zending	20/08/2018
Datum volledig en ontvankelijk verklaard	30/08/2018
Beslissing in Eerste Aanleg	Vergunning op 01/10/2018

Dossiernummer: OMV_2018103057 De vervanging van de winkelpui Ligging(en): Winkelgalerij 30 , 8400 Oostende	
Toestand dossier	Beslissing is definitief - Alle werken zijn uitgevoerd
Bevat stedenbouwkundige handeling(en)	Ja
Bevat ingedeelde inrichting(en) of activiteit(en)	Nee
Bevat kleinhandel	Nee
Bevat vegetatiewijziging	Nee
Datum aangetekende zending	30/08/2018
Datum volledig en ontvankelijk verklaard	27/09/2018
Beslissing in Eerste Aanleg	Vergunning op 19/11/2018

Dossiernummer: OMV_2018064500 De interne verbouwing aan een bestaande lift en de trapkoker Ligging(en): Vlaanderenstraat 42 , 8400 Oostende	
Toestand dossier	Beroep laatste aanleg - Beslissing ter inzage
Bevat stedenbouwkundige handeling(en)	Ja
Bevat ingedeelde inrichting(en) of activiteit(en)	Nee
Bevat kleinhandel	Nee
Bevat vegetatiewijziging	Nee
Datum aangetekende zending	30/05/2018
Datum volledig en ontvankelijk verklaard	04/06/2018
Beslissing in Eerste Aanleg	Weigering op 30/07/2018

2. MELDINGEN

Dossiernummer: OMV_2018088090 Vervangen winkelpui Ligging(en):	
--	--

Winkelgalerij 30 , 8400 Oostende	
Toestand dossier	De melding is niet rechtsgeldig
Bevat stedenbouwkundige handeling(en)	Ja
Bevat ingedeelde inrichting(en) of activiteit(en)	Nee
Bevat kleinhandel	Nee
Bevat vegetatiewijziging	Nee
Datum aangetekende zending	08/08/2018
Rechtsgeldigheid	Niet rechtsgeldig verklaard

3. ANDERE DOSSIERTYPES BETREFFENDE EEN INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Geen omgevingsvergunningen van dit type gekend

4. AANVRAGEN TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Dossiernummer Gemeente: B/1963/3230	
Ligging(en): Winkelgalerij 24, 8400 Oostende	
Onderwerp: het inwendig verbouwen van de winkel	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	07/01/1964
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1964/479	
Ligging(en): Winkelgalerij 18	
Onderwerp: Het vergroten van de winkel	
Status dossier	Stopgezet aanvrager
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	08/12/1964
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning
Vergunning is vervallen op	02/02/1965
Motivering van het verval of niet verval	werken niet uitgevoerd

Dossiernummer Gemeente: B/1965/3015	
Ligging(en): Winkelgalerij 30, 8400 Oostende	

Onderwerp: verbouwen van winkelpui	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	19/03/1965
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: : B/1968/31 Ligging(en): Winkelgalerij 34-36, 8400 Oostende Onderwerp: uitvoeren van verbouwingswerken	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	13/02/1968
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: Gemeente: B/1970/3103 Ligging(en): Christinastraat 24 bus 7, 8400 Oostende Onderwerp: uitvoeren van verbouwingswerken	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	19/08/1970
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1971/3013 Ligging(en): Christinastraat 28, 8400 Oostende Onderwerp: wegbreken van een binnenmuur	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	23/02/1971
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1973/3125 Ligging(en): Vlaanderenstraat 42, 8400 Oostende Onderwerp: vernieuwen van het baldakijn aan de ingang	
---	--

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	16/07/1973
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1974/3288 Ligging(en): Christinastraat 28, 8400 Oostende Onderwerp: veranderingswerken	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	27/12/1974
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1975/3021 Ligging(en): Christinastraat 26, 8400 Oostende Onderwerp: de voorgevel van het huis te verbouwen en te bekleden met gevelplaatjes	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	27/02/1975
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1975/3312 Ligging(en): Christinastraat 24, 8400 Oostende Christinastraat 26, 8400 Oostende Christinastraat 28, 8400 Oostende Winkelgalerij , 8400 Oostende Winkelgalerij 12, 8400 Oostende Winkelgalerij 14, 8400 Oostende Winkelgalerij 16, 8400 Oostende Winkelgalerij 18, 8400 Oostende Winkelgalerij 20, 8400 Oostende Winkelgalerij 24, 8400 Oostende Winkelgalerij 26, 8400 Oostende Winkelgalerij 28, 8400 Oostende Winkelgalerij 28B, 8400 Oostende Winkelgalerij 30, 8400 Oostende Winkelgalerij 32, 8400 Oostende Winkelgalerij 34, 8400 Oostende	
--	--

Winkelgalerij 36, 8400 Oostende Winkelgalerij 38, 8400 Oostende Winkelgalerij 40, 8400 Oostende Winkelgalerij 40A, 8400 Oostende Winkelgalerij 40B, 8400 Oostende Winkelgalerij 42, 8400 Oostende Vlaanderenstraat 10, 8400 Oostende Vlaanderenstraat 42, 8400 Oostende Vlaanderenstraat 8, 8400 Oostende Onderwerp: het aanbrengen van twee zonnestoren	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	11/12/1975
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1977/3119 Ligging(en): Winkelgalerij 30, 8400 Oostende Onderwerp: het uitvoeren van enkele transformatiewerken aan de handelsuitbating	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	25/04/1977
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1978/3073 Ligging(en): Winkelgalerij 24, 8400 Oostende Onderwerp: het aanbrengen van een zonnestore aan de voorgevel van de handelsuitbating	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	13/07/1978
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1978/3323 Ligging(en): Winkelgalerij 40A, 8400 Oostende Onderwerp: aanbrengen van een nieuw vensterraam	
---	--

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	19/10/1978
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1980/240

Ligging(en):

Winkelgalerij 12-14, 8400 Oostende

Onderwerp: het uitvoeren van verbouwingswerken

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	22/12/1980
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1980/3041

Ligging(en):

Winkelgalerij 12-14, 8400 Oostende

Onderwerp: het uitvoeren van veranderingswerken aan de voorgevel van de handelsuitbating

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	25/02/1980
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1980/3347

Ligging(en):

Vlaanderenstraat 40D, 8400 Oostende

Onderwerp: de verbouwing van de voorgevels

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	08/12/1980
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1981/3042

Ligging(en):

Winkelgalerij 32, 8400 Oostende

Onderwerp: het bekleden met houten planchetten van de voorgevel van de handelsuitbating

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	05/03/1981
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1982/3452 Ligging(en): Torhoutsesteenweg 245, 8400 Oostende Onderwerp: het uitvoeren van verbouwingswerken aan de handels-uitbating	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	07/01/1983
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1983/3053 Ligging(en): Christinastraat 28, 8400 Oostende Onderwerp: het uitvoeren van verbouwingswerken aan de handels-uitbating	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	11/04/1983
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1984/3255 Ligging(en): Winkelgalerij 12-14, 8400 Oostende Onderwerp: het vernieuwen van de bestaande luifel aan de voorgevel van de handelsuitbating	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	22/08/1984
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1985/207 Ligging(en): Christinastraat 28, 8400 Oostende Onderwerp: het uitvoeren van verbouwingswerken	
--	--

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	09/09/1985
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1986/3026

Ligging(en):

Winkelgalerij 12-14, 8400 Oostende

Onderwerp: het aanbrengen van twee zonnestoren aan de voorgevel van de handelsuitbating

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	20/02/1986
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1986/3027

Ligging(en):

Winkelgalerij 12-14, 8400 Oostende

Onderwerp: het uitvoeren van verbouwingswerken aan de voorgevel van de handelsuitbating

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	20/02/1986
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1987/3183

Ligging(en):

Vlaanderenstraat 40D, 8400 Oostende

Onderwerp: het verbouwen van de winkelpui

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	27/05/1987
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1992/12

Ligging(en):

Vlaanderenstraat 42 bus A, 8400 Oostende

Onderwerp: het aanbouwen van een noodtrap

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	30/11/1992
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1993/3255 Ligging(en): Vlaanderenstraat 8 - 10, 8400 Oostende Onderwerp: het uitvoeren van verbouwings- en uitbreidingswerken	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	06/07/1993
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1994/3184 Ligging(en): Winkelgalerij 26, 8400 Oostende Onderwerp: het uitvoeren van verfraaiingswerken aan het interieur en aan de voorgevel	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	05/07/1994
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1995/3226 Ligging(en): Winkelgalerij 30, 8400 Oostende Onderwerp: het herinrichten van de winkel	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	14/08/1995
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/1995/3429 Ligging(en): Winkelgalerij ZN, 8400 Oostende Onderwerp: het plaatsen van vier arduinen palen	
--	--

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	29/01/1996
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Weigering

Dossiernummer Gemeente: B/1999/507

Ligging(en):

Vlaanderenstraat 42, 8400 Oostende

Onderwerp: het verbouwen van een hotel

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	15/05/2000
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2000/305

Ligging(en):

Vlaanderenstraat 42, 8400 Oostende

Dossiernr. AROHM: 8.00/35013/1406.4

Onderwerp: verbouwen van de inkom van benedenverdieping Grand Hotel George V

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	21/01/2002
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2003/135

Ligging(en):

Vlaanderenstraat 42-46, 8400 Oostende

Onderwerp: het uitbreiden van een hotel (binnen de bestaande volumes van de twee aangrenzende panden)

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	19/05/2003
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2005/158

Ligging(en):

Christinastraat 26, 8400 Oostende

Onderwerp: het verbouwen van een handelspand tot een optiekzaak met een woonst	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	04/07/2005
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2005/307 Ligging(en): Christinastraat 24, 8400 Oostende Dossiernr. AROHM: 8.00/35013/6161.1	
Onderwerp: het bouwen van een noodtrap aan een bestaande meergezinswoning	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	16/01/2006
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2006/333 Ligging(en): Vlaanderenstraat 10, 8400 Oostende	
Onderwerp: het verbouwen van de gevel van de optiekzaak	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	11/09/2006
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2007/104 Ligging(en): Vlaanderenstraat 10, 8400 Oostende	
Onderwerp: de plaatsing van 3 dubbelzijdige lichtkasten, haaks op de gevel	
Status dossier	Actief

Dossiernummer Gemeente: B/2008/67 Ligging(en): Vlaanderenstraat 42, 8400 Oostende	
Onderwerp: de aanpassing van de gevel	
Status dossier	Afgewerkt

Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	08/09/2008
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2009/232 Ligging(en): Christinastraat 28, 8400 Oostende Onderwerp: de plaatsing van twee publiciteitsbanners en het herschilderen van de bestaande gevels van het restaurantgedeelte	
Status dossier	Actief

Dossiernummer Gemeente: B/2009/467 Ligging(en): Christinastraat 28, 8400 Oostende Onderwerp: de plaatsing van verlichting aan de gevel van een horeca-zaak	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	28/12/2009
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning
Vergunning is vervallen op	05/09/2017
Motivering van het verval of niet verval	melding niet uitgevoerd (weggehaald)

Dossiernummer Gemeente: B/2010/438 Ligging(en): Winkelgalerij 24-26, 8400 Oostende Onderwerp: de samenvoeging van twee handelspanden tot één geheel	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	03/01/2011
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2011/303 Ligging(en): Winkelgalerij ZN, 8400 Oostende Onderwerp: de plaatsing van schuifdeuren, verlichting en muziek	
Status dossier	Afgewerkt

Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	24/10/2011
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning
Vergunning is vervallen op	13/12/2017
Motivering van het verval of niet verval	geen aanvang werken ingediend

Dossiernummer Gemeente: B/2013/94 Ligging(en): Winkelgalerij 24-26, 8400 Oostende Onderwerp: de regularisatie van de gewijzigde uitvoering van de inrichting van een winkel	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	27/05/2013
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2013/140 Ligging(en): Winkelgalerij 12-14, 8400 Oostende Onderwerp: de verbouwing van de handelsruimte	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	21/05/2013
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2013/273 Ligging(en): Vlaanderenstraat 42, 8400 Oostende Onderwerp: de plaatsing van een uithangbord haaks op de voorgevel	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	22/07/2013
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Weigering

Dossiernummer Gemeente: B/2013/520 Ligging(en): Winkelgalerij 40A, 8400 Oostende	
--	--

Onderwerp: de verbouwing van een handelspand	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	27/01/2014
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2014/111 Ligging(en): Winkelgalerij ZN, 8400 Oostende	
Onderwerp: de plaatsing van schuifdeuren, verlichting en muziek-installatie	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	07/07/2014
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Weigering

Dossiernummer Gemeente: B/2014/458 Ligging(en): Winkelgalerij 40B, 8400 Oostende	
Onderwerp: de vernieuwing van de winkelpui	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	15/12/2014
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Dossiernummer Gemeente: B/2014/600 Ligging(en): Winkelgalerij ZN, 8400 Oostende	
Onderwerp: de plaatsing van schuifdeuren, verlichting en muziek-installatie	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	02/07/2015
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Stilzwijgende weigering

Dossiernummer Gemeente: B/2017/778 Ligging(en): Winkelgalerij 30, 8400 Oostende	
Onderwerp: het opsplitsen van 1 handelsruimte naar 2 handelsruimten	

Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	25/05/2018
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Stilzwijgende weigering

Dossiernummer Gemeente: B/1968/GW1/31 Ligging(en): Winkelgalerij 34-36, 8400 Oostende Onderwerp: uitvoeren van verbouwingswerken aan gelijkvloerse verdieping	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	16/04/1968
Aard van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	Vergunning

5. AANVRAGEN TOT STEDENBOUWKUNDIGE ATTEST

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

6. BOUWMISDRIJVEN

Dossiernummer Gemeente: M/2012/5 Ligging(en): Vlaanderenstraat 42, 8400 Oostende Onderwerp: de verbouwing van een beschermd monument	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van het proces-verbaal	12/03/2012
Nr. het proces-verbaal	BG.66B.RW.204000/12 + BG.66B.RW.209501/12
Aard van de overtreding	Uitvoeren vergunningsplichtige werken zonder vergunning
Datum van het bevel tot staking van de werken	12/03/2012
Datum van de bekrachtiging door de stedenbouwkundige inspecteur van het bevel tot staking der werken	16/03/2012

Dossiernummer Gemeente: M/2018/17 Ligging(en): Christinastraat 24 bus 0102, 8400 Oostende	
---	--

Onderwerp: vervangen van schrijnwerk zonder toelating van Onroerend Erfgoed	
Status dossier	Actief
Datum van het proces-verbaal	13/06/2018
Nr. het proces-verbaal	BG.66.EG.300005/2018
Aard van de overtreding	Andere gevallen, bvb. combinaties van de vorige

Dossiernummer Gemeente: M/2018/18	
Ligging(en): Christinastraat 24, 8400 Oostende	
Onderwerp: het vervangen van houten schrijnwerk door schrijnwerk in PVC zonder toelating Onroerend Erfgoed	
Status dossier	Actief
Datum van het proces-verbaal	13/06/2018
Nr. het proces-verbaal	BG.66.EG.300006/2018
Aard van de overtreding	Andere gevallen, bvb. combinaties van de vorige

Dossiernummer Gemeente: M/OT/2019/90	
Ligging(en): Christinastraat 24, 8400 Oostende Christinastraat 26, 8400 Oostende Christinastraat 28, 8400 Oostende Winkelgalerij , 8400 Oostende Winkelgalerij 12, 8400 Oostende Winkelgalerij 14, 8400 Oostende Winkelgalerij 16, 8400 Oostende Winkelgalerij 18, 8400 Oostende Winkelgalerij 20, 8400 Oostende Winkelgalerij 24, 8400 Oostende Winkelgalerij 26, 8400 Oostende Winkelgalerij 28, 8400 Oostende Winkelgalerij 28B, 8400 Oostende Winkelgalerij 30, 8400 Oostende Winkelgalerij 32, 8400 Oostende Winkelgalerij 34, 8400 Oostende Winkelgalerij 36, 8400 Oostende Winkelgalerij 38, 8400 Oostende Winkelgalerij 40, 8400 Oostende Winkelgalerij 40A, 8400 Oostende Winkelgalerij 40B, 8400 Oostende Winkelgalerij 42, 8400 Oostende Vlaanderenstraat 10, 8400 Oostende Vlaanderenstraat 42, 8400 Oostende Vlaanderenstraat 8, 8400 Oostende	
Onderwerp: handelsruimte gebruikt als woongelegenheden zonder vergunning	

Status dossier	Actief
Werd er een bouwmisdrijf vastgesteld?	Nee
Is er een inbreuk vastgesteld?	Nee
Aard van de overtreding	Uitvoeren vergunningsplichtige werken zonder vergunning
Omschrijving van de aard van de overtreding	Handelsruimte gebruikt als woongelegenheden zonder vergunning

7. AANVRAGEN TOT VERKAVELINGSVERGUNNING

8. BOUWDOSSIERS VAN VOOR DE WET OP STEDENBOUW (1962)

Dossiernummer Gemeente: G/1953/3306 Ligging(en): Winkelgalerij 20, 8400 Oostendel Winkelgalerij 20-22, 8400 Oostendel Winkelgalerij 22, 8400 Oostende Onderwerp: afbraak van de voorgevels van de James Ensorgaanderij 20 & 22	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	16/12/1953
Aard van de beslissing	Positief

Dossiernummer Gemeente: G/1946/394 Ligging(en): Winkelgalerij 38, 8400 Oostende Onderwerp: verbouwen van de winkelpui	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	16/07/1946
Aard van de beslissing	Positief

Dossiernummer Gemeente: G/1946/299 Ligging(en): Christinastraat 24, 8400 Oostendel Winkelgalerij 24, 8400 Oostende Onderwerp: het uitvoeren van verbouwingswerken	
Status dossier	Stopgezet appellant

Dossiernummer Gemeente: G/1960/176 Ligging(en): Winkelgalerij 42, 8400 Oostende	
---	--

Onderwerp: aanbouwen van wc's	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	10/05/1960
Aard van de beslissing	Positief

Dossiernummer Gemeente: G/1948/227 Ligging(en): Winkelgalerij 10, 8400 Oostende Onderwerp: afstompen van puntijzers op de vensterdorpels	
Status dossier	Afgewerkt

Dossiernummer Gemeente: G/1945/168 Ligging(en): Winkelgalerij ZN, 8400 Oostende Onderwerp: vervangen van het gewelf van de James Ensorgaanderij	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	20/07/1945
Aard van de beslissing	Positief

Dossiernummer Gemeente: G/1947/409 Ligging(en): Winkelgalerij 24, 8400 Oostende Winkelgalerij 26, 8400 Oostende Winkelgalerij 28B, 8400 Oostende Winkelgalerij 32, 8400 Oostende Winkelgalerij 38B, 8400 Oostende Winkelgalerij ZN, 8400 Oostende Onderwerp: uitvoeren van verbouwingswerken aan de pui van verscheidene winkels	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	20/01/1948
Aard van de beslissing	Positief

Dossiernummer Gemeente: G/1946/201 Ligging(en): Winkelgalerij 40, 8400 Oostende Winkelgalerij 40A, 8400 Oostende Winkelgalerij 40B, 8400 Oostende Winkelgalerij 40C, 8400 Oostende	
---	--

Onderwerp: verbouwen van de winkelpui van drie aanpalende winkels	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	29/04/1946
Aard van de beslissing	Positief

Dossiernummer Gemeente: G/1947/223	
Ligging(en): Winkelgalerij 16, 8400 Oostende	
Onderwerp: verbouwen van de winkelpui	
Status dossier	Afgewerkt
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	05/07/1947
Aard van de beslissing	Positief

Dossiernummer Gemeente: G/1951/3187	
Ligging(en): Christinastraat 24, 8400 Oostende Winkelgalerij 24, 8400 Oostendel	
Onderwerp: het uitvoeren van herstellingswerken aan de voorgevel	
Status dossier	Afgewerkt

9. VERGUND GEACHTE GEBOUWEN

Dossiernummer Gemeente: G/2019/127
Ligging(en): Christinastraat 24, 8400 Oostende Christinastraat 26, 8400 Oostende Christinastraat 28, 8400 Oostende Winkelgalerij 12, 8400 Oostende Winkelgalerij 14, 8400 Oostende Winkelgalerij 16, 8400 Oostende Winkelgalerij 18, 8400 Oostende Winkelgalerij 20, 8400 Oostende Winkelgalerij 24, 8400 Oostende Winkelgalerij 26, 8400 Oostende Winkelgalerij 28, 8400 Oostende Winkelgalerij 28B, 8400 Oostende Winkelgalerij 30, 8400 Oostende Winkelgalerij 32, 8400 Oostende Winkelgalerij 34, 8400 Oostende Winkelgalerij 36, 8400 Oostende Winkelgalerij 38, 8400 Oostende Winkelgalerij 40, 8400 Oostende

Winkelgalerij 40A, 8400 Oostende Winkelgalerij 40B, 8400 Oostende Winkelgalerij 42, 8400 Oostende Vlaanderenstraat 10, 8400 Oostende Vlaanderenstraat 42, 8400 Oostende Vlaanderenstraat 8, 8400 Oostende	
Onderwerp: Uit het onderzoek van onze dienst Omgevingstoezicht hebben wij kunnen vaststellen dat de ruimtes gesitueerd in de Winkelgalerij 28 geacht vergund zijn als een winkel	
Datum geldigheidsonderzoek	16/12/2019
Datum van de beslissing van het Schepencollege over de aanvraag	16/12/2019
Aard van de beslissing	Positief

10. STEDENBOUWKUNDIGE MELDINGEN

Dossiernummer Gemeente: Gemeente: B/2013/443 Ligging(en): Christinastraat 24 bus 0302, 8400 Oostende Christinastraat 24, 8400 Oostende	
Onderwerp: de sloop van een dragende muur binnen een appartement op de derde verdieping	
Status dossier	Afgewerkt

11. VERDELINGEN

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

12. MILIEUVERGUNNINGEN

ARAB-vergunning 35013/1186/2/A/1 (Christinastraat 28) Omschrijving: banketbakkerij: bijplaatsen van elektromotoren (1x 1/5 pk; 4x 1/2 pk; 1x 6,5 pk; 1x 3/4 pk) Beslissing: Gunstig op 14/10/1969 Vergund tot: 04/04/1991 Opmerkingen: -

Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) 35013/432/1/E/1 (Christinastraat 26) Omschrijving: taverne - het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolen Beslissing: Aktename op 22/03/1993 Opmerkingen: -

ARAB-vergunning 35013/432/2/A/1 (Christinastraat 26)

Omschrijving: Electromotoren 2x 3 pk
Beslissing: Gunstig op 05/02/1946
Vergund tot: 04/02/1976
Opmerkingen: -

ARAB-vergunning 35013/2498/1/A/1 (Vlaanderenstraat 42)
Omschrijving: bovengrondse mazouttank 5.000 liter
Beslissing: Gunstig op 20/01/1986
Vergund tot: 20/01/2016
Opmerkingen: -

ARAB-vergunning 35013/1186/1/A/1 (Christinastraat 28)
Omschrijving: banketbakkerij - elektromotoren: 1x 2 pk; 1x 0,5 pk; 1x 1/6 pk
Beslissing: Gunstig op 04/04/1991
Vergund tot: 03/04/1991
Opmerkingen: -

ARAB-vergunning 35013/1184/1/A/1 (Christinastraat 24)
Omschrijving: mazouttank 6.000 liter + liftmotor 3,5 pk
Beslissing: Gunstig op 06/11/1962
Vergund tot: 05/11/1992
Opmerkingen: -

ARAB-vergunning 35013/1185/1/A/1 (Christinastraat 28B)
Omschrijving: koffiebranderij: trommel 25 kg - 2 elektromotoren van 2,58 kW
Beslissing: Gunstig op 31/10/1961
Vergund tot: 30/10/1991
Opmerkingen: -

ARAB-vergunning 35013/2498/2/A/1 (Vlaanderenstraat 42)
Omschrijving: Dancing (Hotel Georges V)
Beslissing: Gunstig op 08/08/1967
Vergund tot: 07/08/1997
Opmerkingen: -

Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) 35013/2909/1/E/1
(Winkelgalerij 30)
Omschrijving: traiteurszaak
Beslissing: Aktename op 18/09/2000
Opmerkingen: -

13. VLAREBO

Voor zover tot op heden bekend is of was er op voornoemd goed geen inrichting gevestigd met risico-activiteiten zoals bepaald in bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering (VLAREBO).

Wij vestigen de aandacht erop dat u een bodemattest moet aanvragen bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij (OVAM).
Meer info: www.ovam.be/bodemattest-aanvragen

INLICHTINGENFORMULIER

MILIEU & NATUUR

Meer info: www.oostende.be/milieu - milieu@oostende.be - tel. 059 25 85 19

Zie titel "11. MILIEUVERGUNNINGEN" in het uittreksel van het vergunningenregister voor een oplijsting van alle milieuvergunningen
Zie titel "12. VLAREBO" in het uittreksel van het vergunningen-register voor informatie over de aanwezigheid van inrichtingen met risico-activiteiten zoals bepaald in bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering (VLAREBO)
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een beschermd duingebied ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een Habitatrichtlijngebied ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een Erkend Natuurreservaat ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een Brownfield ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een Natuur inrichtings-project ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een Historisch Permanent Grasland ☐
Op het grondgebied van Oostende bevinden zich geen Vogelricht-lijngebieden
Op het grondgebied van Oostende bevinden zich geen IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk)
De waterinfokaarten kunnen geraadpleegd worden in het geo-loket www.waterinfo.be/default.aspx?path=NL/loketten/geoloket . Het omvat onder meer de watertoetskaarten, de overstromingsgevaar- & risicokaarten en de kaarten afkomstig uit de Vlaamse Hydrografische Atlas

ERFGOED

Meer info: www.oostende.be/omgeving - omgevingsvergunning@oostende.be - tel. 059 25 85 28

Het Agentschap Onroerend Erfgoed - meer info: www.onroenderfgoed.be
Het onroerend goed is beschermd als monument Omschrijving: Winkelgalerij, beschermd sinds: 06/09/2002
Het onroerend goed paalt aan een beschermd monument ☐

Het onroerend goed is opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed vastgesteld bij besluit van 28 november 2014 door de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) Winkelgalerij – Hôtel des Flandres; Hôtel Leopold II; Galerie Leopold II; Glazenstraat- gelegen te Vlaanderenstraat 8 Definitieve vaststelling op 14/09/2009 ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een ankerplaats uit de Landschapsatlas ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een beschermd landschap ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een beschermd stadsgezicht ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een vastgestelde archeo-logische zone Historische stadskern van Oostende: besluit tot goedkeuring door de minister op 19/02/2016 ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een zone waar geen archeologie te verwachten valt ☐
Het onroerend goed maakt (deels) deel uit van een beheersplan onroerend erfgoed ☐
Lokaal erfgoed - meer info: www.oostende.be/omgeving
Lijst van het bouwkundig erfgoed in Oostende met lokaal belang ☐ Het onroerend goed, gelegen in de (Christinastraat 24, is opgenomen in de Lijst van het bouwkundig erfgoed in Oostende met lokaal belang en is ondertussen als monument of als stadsgezicht beschermd. Elke aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest wordt voorgelegd aan de adviescommissie A.be. Meer info: www.oostende.be/actieplan-bouwkundig-erfgoed
In het voormelde bijzonder plan van aanleg is het gebouw opgetekend als een waardevol pand, waarop het volgend voorschrift van toepassing is: Bij verbouwing en/of nieuwbouw moet de architecturale uitwerking zodanig zijn dat het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie blijft vervullen. Bij elke bouwaanvraag moet een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording worden gevoegd. In elk geval dient het nieuwe gabariet beperkt te blijven tot het oorspronkelijke ☐
Het onroerend goed maakt (deels) deel uit van de erfgoedstudie "Westerkwartier" ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen in een ontwikkelingsprofiel uitgewerkt naar aanleiding van de studieopdracht Actieplan Bouwkundig Erfgoed (A.BE) ☐

INFORMATIE MET BETREKKING TOT WONEN

Meer info: www.oostende.be/wonen - wonen@oostende.be –

tel. 059 25 85 60

Het onroerend goed is opgenomen in het stedelijk leegstandsregister, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 14 december 2019 en latere wijzigingen ☐
Het onroerend goed is opgenomen in de stedelijke inventaris 'verwaarlozing', zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 14 december 2019 en latere wijzigingen ☐
Het onroerend goed is opgenomen in de stedelijke inventaris 'ongeschikt- en/of onbewoonbaar', zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 14 december 2019 en latere wijzigingen ☐
Informatie inzake de inventarisatie in VIVOO (= Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid) kan u terugvinden in het e-voorkooploket. Alle gegevens van woningen opgenomen in de Vlaamse Inventaris worden dagelijks opgeladen in dit loket. Als de door u gevraagde woning voorkomt in dit loket als ongeschikt en/of onbewoonbaar, dan kan u bij de inventarisbeheerder terecht voor meer informatie over de inventarisatie en de gevolgen ervan. Deze informatie kan u via mail opvragen bij Wonen West-Vlaanderen (woningkwaliteit.westvlaanderen@vlaanderen.be)
Het onroerend goed is (deels) gelegen in Recht van Voorkoopgebied ☐

AANVULLENDE INFORMATIE

Meer info: www.oostende.be/omgeving - omgevingsvergunning@oostende.be -
tel. 059 25 85 28

Overeenkomstig het Decreet van 2 maart 1999 houdende het behoud en het beheer van de zeehavens en het Besluit van 27 april 2001 van de Vlaamse Regering betreffende het voorkeepsrecht van de Havenbedrijven, moet de instrumenterende ambtenaar het autonoom gemeentebedrijf 'Haven Oostende', in kennis stellen van de inhoud van de akte. www.vlm.be/nl/themas/Vlaamsegrondenbank/evoorkooploket/soortenvoorkooprecht/zeehavens
Het perceel valt onder toepassing van Afdeling 2 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' deel van Hoofdstuk IV van Titel IV 'Vergunningenbeleid', van het Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende de coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, kortweg genaamd 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening' ☐
Het onroerend goed grenst aan een overwelfd provinciegeleed ☐
Het onroerend goed ligt in een bouwvrije strook langs de autosnelweg ☐
Het onroerend goed is opgenomen in de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten ☐

De aandacht wordt erop gevestigd dat het voormeld onroerend goed niet paalt aan de openbare weg ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen binnen een afstand van 5 meter van een Fluxysleiding waardoor er een bouwvrije strook moet bewaard worden ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen binnen een afstand van 15 meter van een Fluxysleiding waardoor er, bij werken, aan een meldingsplicht moet voldaan worden: Fluxys, Kunstlaan 31, 1040 Brussel ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen binnen een afstand van 5 meter van een Elialeiding waardoor er een bouwvrije strook moet bewaard worden ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen binnen een afstand van 15 meter van een Elialeiding waardoor er, bij werken, aan een meldingsplicht moet voldaan worden. ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen binnen een afstand van 5 meter van een Level III-leiding waardoor er een bouwvrije strook moet bewaard worden ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen binnen een afstand van 15 meter van een Level III-leiding waardoor er, bij werken, aan een meldingsplicht moet voldaan worden ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen binnen een afstand van 5 meter van een Eandisleiding waardoor er een bouwvrije strook moet bewaard worden ☐
Het onroerend goed is (deels) gelegen binnen een afstand van 15 meter van een Eandisleiding waardoor er, bij werken, aan een meldingsplicht moet voldaan worden ☐
Het perceel is gelegen aan een gewestweg. Bij aanvragen tot omgevingsvergunningen zal advies gevraagd worden aan het Agentschap Infrastructuur - Afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen ☐
Het perceel is gelegen aan een gewestweg. Bij aanvragen tot omgevingsvergunningen zal advies gevraagd worden aan het Agentschap voor Maritieme dienstverlening en Kust, afdeling Kust ☐
Het perceel is gelegen aan een gewestweg. Bij aanvragen tot omgevingsvergunningen zal advies gevraagd worden aan het Departement Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid ☐
Het perceel is gelegen aan een gewestweg. Bij aanvragen tot omgevingsvergunningen zal advies gevraagd worden aan de Maritieme Toegang ☐
Voor dit onroerend goed geldt volgende aanvullende opmerking ☐

Indien het perceel is gelegen in de corridor van de luchthaven dan kan geluidshinder optreden. De Regie der Luchtwegen of de exploiterende rechtsopvolger en de Stad Oostende kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele hinder die door het lawaai van de vliegtuigen zou worden veroorzaakt. Of het perceel binnen deze corridor gelegen is, kunt u nakijken op www.luchthaven-oostendebrugge.com, kies “Luchthaven” – “Veiligheid en milieu” en scroll naar “Geluidscontouren”

Door de aanwezigheid van een internationale luchthaven kunnen hoogtebeperking worden opgelegd door de luchtvaartautoriteiten. Voor nieuwoogbouw, plaatsen van antennes, schoorstenen, windmolens, masten allerhande, kranen, ... neemt u contact op met de diensten van Skeyes www.skeyes.be/nl/diensten/urbanisme

Met betrekking tot eventuele verschuldigde gemeentebelastingen kan u zich rechtstreeks richten tot de dienst belastingen via gemeentebelastingen@oostende.be

OPMERKINGEN

Deze uittreksels plannen-/vergunningenregister en de aanvullende inlichtingen geven slechts de situatie door zoals deze bekend is op de datum van de opmaak van het formulier – het is dus een momentopname. Er kan geen garantie gegeven worden dat deze informatie volledig is, zo kunnen perceelnummers in de loop der tijd gewijzigd zijn.

De benamingen die in het inlichtingenformulier, plannen- of vergunningenregister aan het onroerend goed gegeven worden zijn slechts informatief.

De bepalingen aangaande het plannen-, vergunningenregister vindt u in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening terug onder Titel V: Diverse bepalingen, Hoofdstuk I: Plannen- en Vergunningenregister.

Bij verkoop van onroerende goederen kan je de vergund geachte situatie van een pand, betreffende het aantal woonentiteiten, aanvragen bij de dienst omgevingsvergunningen. Deze aanvraag kan je indienen via het webformulier van de Stad Oostende:
www.oostende.be/vergund_geachte_toestand

Het feit dat in het vergunningenregister vermeld is dat een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is overeenstemt met die vergunning of dat alles wat vergund is, ook effectief uitgevoerd is. Door dit uittreksel is men niet ontheven van het aanvragen en verkrijgen van een omgevingsvergunning, indien deze nodig zouden zijn.

Hoewel de Stad al het mogelijk doet om de accuraatheid van de gegevens te waarborgen, kan de Stad niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden en de soms snel veranderende informatie alsook voor de eventuele nadelige gevolgen bij het raadplegen en/of gebruik van deze gegevens.

2. Bodemattest.

De comparante verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet over de bodemsanering en de bodembescherming.

De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij voormelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 21 april tweeduizend tweeëntwintig.

De inhoud van het bodemattest luidt als volgt:

" 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek , en de bijhorende no-regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

3 OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest.

Hiervoor kunt u best contact opnemen met het lokaal bestuur.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens".

3. Comparante verklaart met betrekking tot onderhavig goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de mede-eigenaar of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door comparante te goeder trouw afgelegd werd, neemt de mede-eigenaar de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart deze dat comparante hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

5. De notaris wijst de mede-eigenaars er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

3. Beschermd monument.

Het gebouw is bij Ministerieel Besluit beschermd als monument. Bijgevolg zijn de bepalingen van het Decreet van 21 november 2003, houden de wijziging van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten van toepassing, evenals de beschermende maatregelen opgenomen in het voormeld beschermingsbesluit.

HOOFDSTUK 2. – BENAMING, ZETEL en RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

1. Benaming van het gebouwencomplex “James Ensor”

De groep van gebouwen krijgt de benaming **“GEBOUWENCOMPLEX JAMES ENSOR”**.

Haar zetel is gelegen in het appartementsgedeelte, Het appartementsgedeelte aan de Christinastraat nummer 24.

2. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging

De vereniging heeft rechtspersoonlijkheid gekregen bij de overschrijving van haar statuten op het voormalige tweede hypotheekkantoor van Brugge, (actueel kantoor van Rechtszekerheid genaamd) en draagt het **ondernemingsnummer 0871.606.960**.

HOOFDSTUK 3. – BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

1. OMSCHRIJVING BEGRIP KAVELS

De hierna beschreven gedeelten van de groep van gebouwen zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

2. SAMENSTELLING VAN HET GEBOUWENCOMPLEX “JAMES ENSOR”

Afdeling 1. De beschrijving van de algemene privaatieve bouwdelen

De algemene groep van gebouwen is samengesteld uit volgende bijzondere aan elkaar gebouwde bouwdelen:

- a) HET APPARTEMENTSGEDEELTE, gelegen aan de Christinastraat 24; Dit deelgebouw omvat 207/900 onverdeelde aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen van het globale gebouwencomplex “James Ensor”;
- b) DE WINKELGALERIJ, gelegen aan de Christinastraat, 26-28B en de Vlaanderenstraat, 8-10; Dit deelgebouw omvat 447/900

onverdeelde aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen van het globale gebouwencomplex “James Ensor”;

- c) HET HOTEL, (“Grand Hotel Georges V”), gelegen aan de Vlaanderenstraat, 42. Dit deelgebouw omvat 246/900 onverdeelde aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen van het globale gebouwencomplex “James Ensor”;
- d) GLOBAAL omvat het gebouwencomplex “James Ensor” negenhonderd (900) onverdeelde aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen.

Afdeling 2. De beschrijving van de algemene gemeenschappelijke delen:

De hiernavolgende zaken behoren **in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars en/of de mede-eigenaars van tenminste twee bouwdelen van het gebouwencomplex “ James Ensor”** in verhouding tot hun aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen:

- de grond;
- de funderingen en grondvesten;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen (behoudens deze van de daken), goten en putten (behalve de riolering, afvoerleidingen, goten en putten die exclusief dienstig zijn voor een private kavel; alsook de dakgoten als toebehoren bij hun dakdeel).
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de voorgevel van het gebouwencomplex “James Ensor” aan de Christinastraat;
- de voorgevel van het gebouwencomplex “James Ensor” aan de Vlaanderenstraat
- de kelderruimte onder in het appartementsgedeelte gelegen aan de zijde Christinastraat, waarvan het rechtse deel exclusief gebruikt wordt als tellerlokaal door de winkels en het linkse deel gebruikt wordt door het appartementsgedeelte (het gebouw bekijkend van op de Christinastraat);
- de toegang van op de Christinastraat op het gelijkvloers naar het voormelde rechtse deel van de kelderverdieping;
- de luchtkokers zowel dienstig voor de winkels en de appartementen;
- hetgeen in het algemeen valt onder het globaal uitzicht en de stijl van het gebouwencomplex “James Ensor”.

Het begrip algemeen nut voor het geheel of voor tenminste twee bouwdelen van de groep van gebouwen moet dienen als criterium om te bepalen of een gemeenschappelijk deel algemeen is of particulier.

Afdeling 3. Algemene beschrijving van de onderdelen van de privatieve kavels:

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder meer hetgeen hierna is beschreven.

1° Binnen de kavel

- de bekleding van de grond (vloeren, tegelvloeren, tapijt en andere bekledingen) en de elementen waarop deze bekledingen rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bekleding der muren en de plafonnering, met versiering;
- de toegangsdeuren (-poorten) tot de kavels met hun bijhorigheden;
- de vensters begrijpende de ramen, het glaswerk en de eventuele afschermingen;
- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privatieve eigendom;
- het schrijnwerk met inbegrip van de binnendeuren
- de sanitaire installaties;
- de apparatuur voor het bellen en voor het automatisch openen van de deur;
- de individuele elektrische verwarmingsinstallaties en warmwaterinstallaties.

2° Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende, zoals :

- alle leidingen voor water, elektriciteit, verwarming, warmwaterbedeling, enzomeer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon, de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstel dat meer dan één kavel bedient;
- de individuele meters voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
- de bellen aan de inkomdeur der privatieve eigendommen (volgens keuze vastgelegd door de bouwheer dan wel in latere instantie de syndicus volgens het model goedgekeurd door de algemene vergadering);
- in voorkomend geval de platen met opgave van naam en beroep der betrekkers (volgens keuze vastgelegd door de bouwheer dan wel in latere instantie de syndicus volgens het model goedgekeurd door de algemene vergadering).

Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.”

3. SAMENSTELLING VAN ELK DEELGEBOUW

VASTSTELLING VAN DE PRIVATIEVE – EN DE PARTICULIER GEMENE - DELEN VAN HET APPARTEMENTSGEDEELTE
--

Het appartementsgedeelte, omvat globaal tweehonderd en zeven /negenhonderdsten (207/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond van het gebouwencomplex “James Ensor” , en duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve kavels.

De hierna beschreven kavels zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Elke kavel heeft benevens zijn samenstellende private delen, ook aandelen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, namelijk: een aantal aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het onroerend gebouwencomplex “James Ensor” en een aantal aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte”. De algemeen gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in negenhonderdsten (900sten) en de particulier gemeenschappelijke delen in duizendsten (1.000en).

De beschrijving van de private kavels in het appartementsgedeelte luidt als volgt:

Legende

Het hiernavolgende appartementsgedeelte wordt beschreven het geheel beziend met het aangezicht naar de gemeenschappelijke inkom aan de Christinastraat, waarbij de kavels **per niveau vooraan van links naar rechts, en vervolgens achteraan van rechts naar links, worden beschreven (zoals de nummering van de Brandweer).**

Op de tussenverdieping

- Het **appartement, busnummer 01.01**, (vroeger gemerkt 20), zijnde de enige kavel op de tussenverdieping (bel étage), omvattende:

a) in private en uitsluitende eigendom: living, keuken, slaapkamer, hall, wc;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien /duizendsten (15/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en vijftien/duizendsten (15/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0001.

Op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden er zich 5 appartementen, waarvan 3 vooraan en 2 achteraan.

a) Vooraan

- Het **appartement, busnummer 02.01**, (vroeger gemerkt 1), is het eerste van de drie appartementen vooraan op de eerste verdieping, uiterst links, het gebouw beziend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in private en uitsluitende eigendom: hall, gang, badkamer, wc, living, twee slaapkamers, keuken en twee bergplaatsen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig /duizendsten (66/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en zesenzestig /duizendsten (66/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met de berging B1 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0005.

- Het **appartement, busnummer 02.02**, (vroeger gemerkt 2), is het tweede van de drie appartementen vooraan op de eerste verdieping, centraal, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, gang, wc, badkamer, keuken, living, drie slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en zevenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met de berging B2 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0003.

- Het **appartement, busnummer 02.03**, (vroeger gemerkt 3), is het laatste van de drie appartementen vooraan op de eerste verdieping, uiterst rechts, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, badkamer, WC, keuken, living, drie slaapkamers en bergplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en drieënzeventig/duizendsten (73/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met de berging B3 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0004.

b) Achteraan

- Het **appartement, busnummer 02.04**, (vroeger gemerkt 4), is het eerste van de twee appartementen achteraan op de eerste verdieping, rechts, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, wc, badkamer, keuken, living, twee slaapkamers en bergplaats die opgeslorpt werd in de gang.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenveertig/duizendsten (47/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en zevenenveertig/duizendsten (47/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0007.

- Het **appartement, busnummer 02.05**, (vroeger gemerkt 5), is het laatste van de twee appartementen achteraan op de eerste verdieping, links, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, living, keuken, wc, badkamer, twee slaapkamers en twee bergplaatsen.

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënvijftig/duizendsten (53/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en drieënvijftig/duizendsten (53/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.
- c) Samen met de berging B7 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0006.

Op de tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden er zich 5 appartementen, waarvan 3 vooraan en 2 achteraan.

a) Vooraan

- Het **appartement, busnummer 03.01**, (vroeger gemerkt 6), is het eerste van de drie appartementen vooraan op de tweede verdieping, uiterst links, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, badkamer, wc, keuken, living, twee slaapkamers en twee bergplaatsen

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/duizendsten (66/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en zesenzestig/duizendsten (66/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met de berging B6 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0010.

- Het **appartement, busnummer 03.02**, (vroeger gemerkt 7), is het tweede van de drie appartementen vooraan op de tweede verdieping, centraal, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, gang, wc, badkamer, keuken, living die vergroot werd door de supratie van een slaapkamer, twee slaapkamers, (loggia) en bergplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en zevenenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0008.

Het appartement nummer 7 is technisch (water en elektriciteit) onlosmakelijk verbonden met studio 18.

- Het **appartement, busnummer 03.03**, (vroeger gemerkt 8), is het laatste van de drie appartementen vooraan op de tweede verdieping, uiterst rechts, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, hall, badkamer, wc, keuken, living met loggia, vier slaapkamers waarvan één werd ingenomen door de living en drie bergplaatsen.

- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzeventig/duizendsten (73/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en drieënzeventig/duizendsten (73/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0009.

b) Achteraan

- Het **appartement, busnummer 03.04**, (vroeger gemerkt 9), is het eerste van de twee appartementen achteraan op de tweede verdieping, rechts, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, wc, badkamer, keuken, living, twee slaapkamers en bergplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenveertig/duizendsten (47/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en zevenenveertig/duizendsten (47/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met de berging B4 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0012.

- Het **appartement, busnummer 03.05**, (vroeger gemerkt 10), is het laatste van de twee appartementen achteraan op de tweede verdieping, links, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, living, keuken, wc, badkamer, één slaapkamer en twee bergplaatsen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënvijftig/duizendsten (53/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en drieënvijftig/duizendsten (53/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met de berging B5 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0011.

Op de derde verdieping

Op de derde verdieping bevinden er zich 6 appartementen, waarvan 4 vooraan en 2 achteraan.

a) Vooraan

- Het **appartement, busnummer 04.01**, (vroeger gemerkt 11), is het eerste van de vier appartementen vooraan op de derde verdieping, uiterst links, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, badkamer, wc, keuken, living, slaapkamer en berging.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenveertig /duizendsten (49/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en negenveertig/duizendsten (49/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.
- c) Samen met de berging B11 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0013.

- Het **appartement, busnummer 04.02**, (vroeger gemerkt 12), is het tweede van de vier appartementen vooraan op de derde verdieping, tweede van links naar rechts, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, wc, keuken, badkamer, living, twee slaapkamers en bergplaats.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënvijftig /duizendsten (52/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en tweeënvijftig/duizendsten (52/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.
- c) Samen met de berging B12 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0016.

- Het **appartement, busnummer 04.03**, (vroeger gemerkt 13), is het derde van de vier appartementen vooraan op de derde verdieping, derde van links naar rechts, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, badkamer, wc, living, keuken, slaapkamer en twee bergplaatsen.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënzestig/duizendsten (63/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en drieënzestig/duizendsten (63/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0018.

- Het **appartement, busnummer 04.04**, (vroeger gemerkt 14), is het laatste van de vier appartementen vooraan op de derde verdieping, uiterst rechts, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, gang, badkamer met wc, keuken, living en twee slaapkamers.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënvijftig/duizendsten (53/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en

drieënvijftig/duizendsten (53/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met de berging B8 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0015.

b) Achteraan

- Het **appartement, busnummer 04.05**, (vroeger gemerkt 15), is het eerste van de twee appartementen achteraan op de derde verdieping, rechts, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, wc, badkamer, keuken, living, twee slaapkamers, bergplaats die intussen opgeslorpt werd in voormelde badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenenveertig/duizendsten (41/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en eenenveertig/duizendsten (41/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met de berging B10 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0017.

- Het **appartement, busnummer 04.06**, (vroeger gemerkt 16), is het laatste van de twee appartementen achteraan op de derde verdieping, links, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: gang, wc, keuken, living, drie slaapkamers (verenigd tot twee slaapkamers en een badkamer) en bergplaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenveertig/duizendsten (48/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en achtenveertig/duizendsten (48/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met de berging B9 op de zolderverdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0014.

Op de zolderverdieping

Op de zolderverdieping bevinden zich vooraan van links naar rechts, 3 studio's ;

Achteraan bevinden zich 12 bergingen waarvan de eerste zes (1-6) zich in een linkse vleugel van "voor" naar "achter" nummeren; en de laatste zes (7-12) zich in een rechtse vleugel, van "voor" naar "achter" nummeren.

"De bewoording "studio" of "appartement" voor de privatieven nummers "17", "18" en "19" op de zolderverdieping houdt niet in dat deze plaatsen geschikt zijn als dag- en nachtverblijf; volgens het in voege zijnde brandweerreglement kunnen deze plaatsen uitsluitend dienen als bergplaatsen"

a) Vooraan:

- De **studio**, gemerkt **17**, is de eerste van de drie studio's vooraan op de zolderverdieping, uiterst links, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergingsruimten, die deze kavel samenstellen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/duizendsten (14/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en veertien/duizendsten (14/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0046.

- De **studio**, gemerkt **18**, is de tweede van de drie studio's vooraan op de zolderverdieping, centraal, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergingsruimten die deze kavel samenstellen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien/duizendsten (15/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en vijftien/duizendsten (15/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

Deze studio is, zoals voormeld, technisch (water en elektriciteit) onlosmakelijk verbonden met appartement 7.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0044.

- De **studio**, gemerkt **19**, is de laatste van de drie studio's vooraan op de zolderverdieping, uiterst rechts, het gebouw bekijkend van op de Christinastraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke bergingsruimten die deze kavel samenstellen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

veertien/duizendsten (14/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en veertien/duizendsten (14/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0045.

b) Achteraan

Linkse vleugel:

- De **bergplaats**, gemerkt **1**, is de eerste berging van zes van "voor" naar "achter" in de linkse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met het appartement gemerkt A1 op de eerste verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0005.

- De **bergplaats**, gemerkt **2**, is de tweede berging van zes van “voor” naar “achter” in de linkse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met het appartement gemerkt A2 op de eerste verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0003.

- De **bergplaats**, gemerkt **3**, is de derde berging van zes van “voor” naar “achter” in de linkse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met het appartement gemerkt A3 op de eerste verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0004.

- De **bergplaats**, gemerkt **4**, is de vierde berging van zes van “voor” naar “achter” in de linkse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met het appartement gemerkt A9 op de tweede verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0012.

- De **bergplaats**, gemerkt **5**, is de vijfde berging van zes van “voor” naar “achter” in de linkse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.
- c) Samen met het appartement gemerkt A10 op de tweede verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0011.

- De **bergplaats**, gemerkt **6**, is de laatste berging van zes van “voor” naar “achter” in de linkse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.
- c) Samen met het appartement gemerkt A6 op de tweede verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0010.

Rechtse vleugel:

- De **bergplaats**, gemerkt **7**, is de eerste berging van zes van “voor” naar “achter” in de rechtse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.
- c) Samen met het appartement gemerkt A5 op de eerste verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0006.

- De **bergplaats**, gemerkt **8**, is de tweede berging van zes van “voor” naar “achter” in de rechtse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”,

waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met het appartement gemerkt A14 op de derde verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0015.

- De **bergplaats**, gemerkt **9**, is de derde berging van zes van “voor” naar “achter” in de rechtse vleugel achteraan op de zolderverdiepingomvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met het appartement gemerkt A16 op de derde verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0014.

- De **bergplaats**, gemerkt **10**, is de vierde berging van zes van “voor” naar “achter” in de rechtse vleugel achteraan op de zolderverdiepingomvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met het appartement gemerkt A15 op de derde verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0017.

- De **bergplaats**, gemerkt **11**, is de vijfde berging van zes van “voor” naar “achter” in de rechtse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee/duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.

c) Samen met het appartement gemerkt A11 op de derde verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0013.

- De **bergplaats**, gemerkt **12**, is de laatste berging van zes van “voor” naar “achter” in de rechtse vleugel achteraan op de zolderverdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de bergplaats zelf met haar toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizendsten (2/1.000sten) in de tweehonderd en zeven (207) aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twee /duizendsten (2/1.000sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte.
- c) Samen met het appartement gemerkt A12 op de derde verdieping ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A173 K P0016.

Afdeling 2. Beschrijving van de particulier gemeenschappelijke delen

Algemene begripsbepaling

De particulier gemeenschappelijke delen zijn de gemeenschappelijke delen die dienen voor het exclusieve gebruik van één van de drie deelgebouwen, hier “APPARTEMENTSGEDEELTE” alsook van slechts bepaalde van de eigenaars van dit deelgebouw.

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van het deelgebouw of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle privatieve kavels van dat deelgebouw en dit in evenredigheid met het aantal aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen die hierna aan elke privatieve kavel worden toegekend.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Vormen de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgedeelte:

- het ruw metselwerk;
- de steunmuren, het betonnen geraamte van de residentie;
- de bekleding en versiering van de achtergevel de residentie, deze bekijkend van op de Christinastraat te beginnen vanaf het niveau eerste verdieping, boven de winkelgalerij en uiteraard boven het dak van de winkelgalerij;
- de ruwbouw van de balkons, hun borstweringen, hun leuning en traliwerk;
- het dak en dakgoten van de residentie;
- de brandtrappen enkel dienstig voor de residentie;
- de luchtkokers exclusief dienstig voor het appartementsgedeelte
- de liftinstallatie met toebehoren;
- de inkomhal met bellen, brievenbussen en toebehoren;
- de trapzaal en trappen en toebehoren;

- de kelderruimte omvattende de fietsenberging met inbegrip van de elektriciteitsmeters van de appartementen, met uitzondering van de toegang tot en het verderliggend deel van nutsvoorzieningen voor de winkels;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik van de residentie, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de riolering, afvoerleidingen, goten en putten die enkel dienstig zijn voor de residentie;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik van het appartementsgedeelte.

Afdeling 3. De particulier gemeenschappelijke delen met bijzonder gebruiks- en genotsrecht

Niettegenstaande ze particulier gemeenschappelijke delen zijn van het appartementsgebouw waartoe ze behoren, worden volgende particulier gemeenschappelijke delen slechts gebruikt door bepaalde mede-eigenaars van het appartementsgedeelte:

Het genot en gebruik van de balkons op de verdiepingen komt uitsluitend toe aan de mede-eigenaars en/of bewoners van het privaat waaraan ze zijn verbonden, zoals dit in de beschrijving van de privatieve delen hieronder en op de plannen is weergegeven.

Dit privaat genot wordt beschouwd als een erfdienstbaarheid zolang het gebouw blijft bestaan.

Alle kosten, inclusief de waterdichting van balkons en terrassen zijn exclusief ten laste van de mede-eigenaars van het appartementsgedeelte.

VASTSTELLING VAN DE PRIVATE- EN DE PARTICULIER GEMENE - DELEN VAN DE WINKELGALERIJ

Het deel “Winkelgalerij” omvat globaal vierhonderd zevenenveertig/negenhonderdsten (447/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond van het gebouwencomplex “James Ensor”, en (447/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de “Winkelgalerij”.

Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve kavels.

De hierna beschreven kavels zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Elke kavel heeft benevens zijn samenstellende private delen, ook aandelen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, namelijk: een aantal aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het onroerend “gebouwencomplex James Ensor” en een aantal aandelen in de particulier

gemeenschappelijke delen van de “Winkelgalerij”. De algemeen gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in negenhonderdsten (900sten) en de particulier gemeenschappelijke delen in vierhonderd zevenenveertigsten (447sten).

De beschrijving van de privatieve kavels in de Winkelgalerij luidt als volgt:

ALGEMEEN

De hierna volgende beschrijving verloopt, met het aangezicht naar de toegang tot de galerij in de Christinastraat kijkende, waarbij eerst de drie (3) winkels met adres “Christinastraat” (in de nummering aangeduid met de letter “C” gevolgd door het huisnummer) “C26”; “C.28A” en “C.28B” worden beschreven; vervolgens de winkels met adres “Ensorgalerij” (aangeduid in de nummering met de letter “E” gevolgd door het huisnummer), “E24-E26”; “E22-20B”; “E20”; “E18”; “E16” en “E14-E12”, op de rechterhand en “E30”; “E32”; “E34-E36-E38A”; “E38B”; “E40A”; “E40B”; “E40C”; en “E42” op de linkerhand om te eindigen met de twee (2) winkels met adres “Vlaanderenstraat” (aangeduid in de nummering met de letter “V” gevolgd door het huisnummer) “V08” en “V10”.

Alle winkels hebben een kelderverdieping; een gelijkvloers en een tussenverdieping, waarbij deze niveaus zijn verbonden met een privatieve interne trap.

De hiernavolgende beschrijving van interne indeling is informatief en gestoeld op de huidige situatie (eigendomstitels). Het spreekt voor zich dat elke mede-eigenaar deze indeling kan wijzigen zonder toestemming van anderen, voor zover hij geen structurele bouwelementen raakt en/of beschadigt.

A/ WINKELS IN DE CHRISTINASTRAAT.

- De **winkelruimte**, gemerkt **C26**, is gelegen in de Christinastraat, rechts van de gemeenschappelijke toegang tot het appartementsgedeelte omvattende, volgens titel:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf, volgens titel bestaande uit een taverne op het gelijkvloers; 5 kamers op de tussenverdieping en kelder en sanitair blok in de kelderverdieping;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenentwintig/negenhonderdsten (21/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en eenentwintig/vierhonderd zevenenveertigsten (21/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

c) Ten kadaster gekend onder de individuele perceelnummers: A 173K P0002; P0032 en P0049.

- De **winkelruimte**, gemerkt **C28A**, is gelegen in de Christinastraat, links van de publieke toegang, de linkse hoek vormend van de galerij, omvattende volgens titel:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf, bestaande uit op het gelijkvloers de winkel, koer en wc; op de tussenverdieping 4 kamers en in de kelderverdieping 2 kelders;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesendertig/negenhonderdsten (36/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en zesendertig/vierhonderd zevenenveertigsten (36/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0026.

- De **winkelruimte**, gemerkt **C28B**, is gelegen in de Christinastraat, rechts van de publieke toegang, de rechtse hoek vormend van de galerij, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf, bestaande uit, op het gelijkvloers de winkel, een koer en wc; op de tussenverdieping 4 kamers en in de kelderverdieping 2 kelders;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierendertig/negenhonderdsten (34/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en vierendertig/vierhonderd zevenenveertigsten (34/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0024.

B/WINKELS IN DE ENSORGALERIJ

1. OP DE RECHTERHAND

- De **winkelruimte**, gemerkt **E28**, is de eerste kavel in de galerij op de rechterhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers de winkel, koer en wc; op de tussenverdieping 4 kamers en in de kelderverdieping 1 kelder;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien/negenhonderdsten (15/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en vijftien/vierhonderd zevenenveertigsten (15/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0043.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E24-E26**, is de tweede (en samengestelde), kavel in de galerij op de rechterhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers de winkel, koer, keuken en wc; op de tussenverdieping 8 kamers en in de kelderverdieping 4 kelders;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenendertig/negenhonderdsten (37/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en zevenendertig/vierhonderd zevenenveertigsten (37/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0050.

Afsplitsing niet gekend op het kadaster.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E20B-22**, is de derde (en samengestelde) kavel in de galerij op de rechterhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers 2 winkels, 2 keukens, 2 koeren, 2 wc's; op de tussenverdieping 8 kamers en in de kelderverdieping de kelders 8 en 9;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëndertig/negenhonderdsten (33/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en drieëndertig/vierhonderd zevenenveertigsten (33/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.
- c) Winkelruimte 20B ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0041 en winkelruimte 22 ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0040.

Samenvoeging niet gekend op het kadaster.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E20A**, is de vierde kavel in de galerij op de rechterhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers de winkel, koer, wc; op de tussenverdieping 2 kamers en in de kelderverdieping 2 kelders;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/negenhonderdsten (14/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en veertien/vierhonderd zevenenveertigsten (14/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0033.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E18**, is de vijfde kavel in de galerij op de rechterhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers de winkel, koer, wc; op de tussenverdieping 2 kamers en in de kelderverdieping 2 kelders;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/negenhonderdsten (14/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en veertien/vierhonderd zevenenveertigsten (14/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0034.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E16**, is de zesde kavel in de galerij op de rechterhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers de winkel, keuken, koer, wc; op de tussenverdieping 2 kamers en in de kelderverdieping 2 kelders;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/negenhonderdsten (14/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en veertien/vierhonderd zevenenveertigsten (14/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0027.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E14-12**, is de zevende en laatste (en samengestelde) kavel in de galerij op de rechterhand na de hoek met de Christinastraat en net voor de hoek met de Vlaanderenstraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers 2 winkels, 2 keukens en 2 koeren, 2 wc's; op de tussenverdieping 8 kamers en in de kelderverdieping de kelders 8 en 9;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeëndertig/negenhonderdsten (32/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en tweeëndertig/vierhonderd zevenenveertigsten (32/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.
- c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0022.

2. OP DE LINKERHAND

- De **winkelruimte**, gemerkt **E30**, is de eerste kavel in de galerij op de linkerhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers de winkel, keuken en wc; op de tussenverdieping 3 kamers en in de kelderverdieping 2 kelders;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeëntwintig/negenhonderdsten (22/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en tweeëntwintig/vierhonderd zevenenveertigsten (22/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0029.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E32**, is de tweede kavel in de galerij op de linkerhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers de winkel, koer en wc; op de tussenverdieping 2 kamers en in de kelderverdieping 1 kelder;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestien/negenhonderdsten (16/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en zestien/vierhonderd zevenenveertigsten (16/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0035.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E34-36-E38A**, hebbende als adres Ensorgalerij 36, is de derde (en samengestelde) kavel in de galerij op de linkerhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers, gelagzaal en 2 achterzalen, magazijn, keuken, koer en wc; op de tussenverdieping 4 kamers en in de kelderverdieping 6 kelders;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenveertig/negenhonderdsten (44/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en vierenveertig/vierhonderd zevenenveertigsten (44/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

De samenvoeging van voormelde winkels werd goedgekeurd op de algemene vergadering van 29 maart 2022.

Actueel is deze samengevoegde kavel ter kadaster gekend onder de individueel perceelnummers A 173K P0028 (36) en A 173K P0025 (38)

- De **winkelruimte**, gemerkt **E38B**, is de vierde kavel in de galerij op de linkerhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers een winkel, keuken, koer en wc; op de tussenverdieping 2 kamers en in de kelderverdieping 2 kelders;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien/negenhonderdsten (14/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en veertien/vierhonderd zevenenveertigsten (14/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0039.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E40A**, is de vijfde kavel in de galerij op de linkerhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers een winkel, keuken, koer en wc; op de tussenverdieping 2 kamers en in de kelderverdieping 2 kelders;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertien/negenhonderdsten (13/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en dertien/vierhonderd zevenenveertigsten (13/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0030.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E40B**, is de zesde kavel in de galerij op de linkerhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers een winkel, keuken, koer en wc; op de tussenverdieping 1 kamer en in de kelderverdieping 1 kelder;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twaalf/negenhonderdsten (12/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en twaalf/vierhonderd zevenenveertigsten (12/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0019.

- De **winkelruimte**, gemerkt **E40C**, is de zevende kavel in de galerij op de linkerhand na de hoek met de Christinastraat in de richting van de Vlaanderenstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke winkelruimte op het gelijkvloers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/negenhonderdsten (7/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, waaronder de grond, en zeven/vierhonderd zevenenveertigsten (7/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0051.

-**Het handelspand (winkelruimte)**, gemerkt **42**, is de achtste en laatste kavel in de galerij op de linkerhand na de hoek met de Christinastraat, de hoek vormend met de Vlaanderenstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: op het gelijkvloers: een gelagzaal, een kelder, een wc, een bierkelder, en ook op de tussenverdieping een zaal en een plaats.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeëndertig/negenhonderdsten (32/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en tweeëndertig/vierhonderd zevenenveertigsten (32/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0052.

C. WINKELS IN DE VLAANDERENSTRAAT

- De **winkelruimte**, gemerkt **V10**, is de kavel die (gezien vanuit de galerij) de rechtse hoek vormt met de Vlaanderenstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf bestaande uit, op het gelijkvloers een winkel; op de tussenverdieping 2 kamers en in de kelderverdieping verschillende plaatsen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentwintig/negenhonderdsten (24/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en vierentwintig/vierhonderd zevenenveertigsten (24/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0042.

- De **winkelruimte**, gemerkt **V08**, is de kavel in de Vlaanderenstraat, rechts van de kavel (V10) die (gezien vanuit de galerij) de rechtse hoek vormt met de Vlaanderenstraat, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf mrt twee kamers op het tussenverdiep en de kelder 15;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertien/negenhonderdsten (13/900sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex "James Ensor", waaronder de grond, en dertien/vierhonderd zevenenveertigsten (13/447sten) in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij.

c) Ten kadaster gekend onder het individueel perceelnummer: A 173K P0037.

Afdeling 2. Beschrijving van de particulier gemeenschappelijke delen.

Algemene begripsbepaling

De particulier gemeenschappelijke delen zijn de gemeenschappelijke delen die dienen voor het exclusieve gebruik van één van de drie deelgebouwen, hier de “WINKELGALERIJ”, alsook van slechts bepaalde van de mede-eigenaars van dit deelgebouw.

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van het deelgebouw of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle privatieve kavels en dit in evenredigheid met het aantal aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen die hierna aan elke privatieve kavel worden toegekend.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling.

De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Vormen de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij:

- het ruw metselwerk;
- de steunmuren, het betonnen geraamte van de winkelgalerij;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten enkel dienstig voor de winkelgalerij;
- de schuifdeuren die de galerij afsluiten;
- de dakkoepel dienstig voor de galerij, alsook de daarop aangesloten dakgoten en dakbedekking onderaan de luchtkokers die ook dienstig zijn voor de winkels;
- de vloer en doorgang van de galerij tussen Christinastraat en Vlaanderenstraat.

VASTSTELLING VAN DE PRIVATIEVE- EN DE PARTICULIER
GEMENE - DELEN VAN HET HOTELGEDEELTE
“GRAND HOTEL GEORGE V”

Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve kavels.

Dit deelgebouw heeft de benaming “Grand Hotel George V” en omvat als een onverdeeld bijzonder geheel door zijn bestemming 246/900 onverdeelde aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen van het globale gebouwencomplex “James Ensor”;

Dit deelgebouw, “Grand Hotel George V” wordt niet verder onderverdeeld, daar heden alle bijzondere delen verenigd zijn in de hand van één mede-eigenaar.

Het hotel is ten kadaster gekend onder individueel perceelnummer: A173 K P0048.

Afdeling 2. Beschrijving van de particulier gemeenschappelijke delen.

Algemene begripsbepaling

De particulier gemeenschappelijke delen zijn de gemeenschappelijke delen die dienen voor het exclusieve gebruik van het Hotel “GRAND HOTEL GEORGE V”.

Volgende particulier gemeenschappelijke delen horen toe aan het GRAND HOTEL GEORGE V:

- het ruw metselwerk van het eigenlijke hotel;
- de steunmuren, het betonnen geraamte van het hotel;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten enkel dienstig voor het hotel;
- de bekleding en versiering van de achtergevel van het hotel, deze bekiijkend van op de Vlaanderenstraat te beginnen vanaf het niveau eerste verdieping, boven de winkelgalerij en boven het dak van de galerij;
- de ruwbouw van de balkons, hun borstweringen, hun leuningen en traliwerk;
- het dak en de dakgoten van het hotel;
- de brandtrap van het hotel
- de liftinstallatie met toebehoren;
- de inkomhal;
- de trapzaal en trappen en toebehoren;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaar zou geplaatst worden;
- de riolering, afvoerleidingen, goten en putten die enkel dienstig zijn voor het hotel, de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, alsook de meterlokalen hetzij ter gemeenschappelijk gebruik van het hotel, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik van het hotel.

VASTSTELLING VAN DE AANDELEN IN DE ALGEMENE - EN PARTICULIER GEMENE DELEN, AAN ELK PRIVATIEF IN HET GEBOUWENCOMPLEX “JAMES ENSOR” VERBONDEN
--

Algemeenheden.

Deze aandelen in de algemene en particulier gemene delen worden aan de privatieve kavels verbonden in verhouding tot hun waarde in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de privatieve delen, conform artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals hiervoor opgemaakt slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 3.88 § 3, 2de en 3de lid van van het Burgerlijk Wetboek.

Evenwel:

-beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

-wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de algemene en particulier gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de notaris die door de algemene vergadering werd aangesteld met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars .

Samenvatting van de aandelenverdeling

Afdeling 1. Samenvatting van de algemene gemeenschappelijke aandelen verdeling:

AANDELEN TABEL

ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJK PER BOUWDEEL	
APPARTEMENTSGEDEELTE	207 /900
WINKELGALERIJ	447 /900
HOTEL	246 /900
TOTAAL	900 /900

Afdeling 2. Samenvatting van de particulier gemeenschappelijke aandelen Bedeling:

**AANDELEN TABEL -
ALGEMEEN**

PARTICULIER GEMEENSCHAPPELIJK PER BOUWDEEL	
APPARTEMENTSGEDEELTE	1.000 /1.000
WINKELGALERIJ	447 /447
HOTEL	nvt

AANDELENTABEL -APPARTEMENTEN

APPARTEMENTSGEDEELTE		
AANDELEN	PARTICULIER 1.000en	ALGEMEEN 207/900sten
Tussenverdieping		
Appartement 20	15/1.000en	/900sten
Eerste verdieping		
Appartement 1	66/1.000en	/900sten
Appartement 2	67/1.000en	/900sten
Appartement 3	73/1.000en	/900sten
Appartement 4	47/1.000en	/900sten
Appartement 5	53/1.000en	/900sten
Tweede verdieping		
Appartement 6	66/1.000en	/900sten
Appartement 7	67/1.000en	/900sten
Appartement 8	73/1.000en	/900sten
Appartement 9	47/1.000en	/900sten
Appartement 10	53/1.000en	/900sten

Derde verdieping		
Appartement 11	49/1.000en	/900sten
Appartement 12	52/1.000en	/900sten
Appartement 13	63/1.000en	/900sten
Appartement 14	53/1.000en	/900sten
Appartement 15	41/1.000en	/900sten
Appartement 16	48/1.000en	/900sten
Zolderverdieping		
Studio 17	14/1.000en	/900sten
Studio 18	15/1.000en	/900sten
Studio 19	14/1.000en	/900sten
Bergplaats 1	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 2	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 3	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 4	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 5	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 6	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 7	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 8	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 9	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 10	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 11	2/1.000en	/900sten
Bergplaats 12	2/1.000en	/900sten
TOTAAL	1000/1.000en	207/900sten

AANDELENTABEL - WINKELGALERIJ		
AANDELEN	PARTICULIER	ALGEMEEN
	447den	900sten
Christinastraat		

Winkelruimte C26	21 /447den	21 /900sten
Winkelruimte C28A	36 /447den	36 /900sten
Winkelruimte C28B	34 /447den	34 /900sten
Ensorgalerij		
Winkelruimte E14-12	32 /447den	32 /900sten
Winkelruimte E16	14 /447den	14 /900sten
Winkelruimte E18	14 /447den	14 /900sten
Winkelruimte E20A	14 /447den	14 /900sten
Winkelruimte E20B-22	33 /447den	33 /900sten
Winkelruimte E24-E26	37 /447den	37 /900sten
Winkelruimte E28	15 /447den	15 /900sten
Winkelruimte E30	22 /447den	22 /900sten
Winkelruimte E32	16 /447den	16 /900sten
Winkelruimte E34-36-E38A	44 /447den	44 /900sten
Winkelruimte E38B	14 /447den	14 /900sten
Winkelruimte E40A	13 /447den	13 /900sten
Winkelruimte E40B	12 /447den	12 /900sten
Winkelruimte E40C	7 /447den	7 /900sten
Winkelruimte E42	32 /447den	32 /900sten
Vlaanderenstraat		
Winkelruimte V8	13 /447den	13 /900sten
Winkelruimte V10	24 /447den	24 /900sten
TOTAAL	447 /447den	447 /900sten

**AANDELEN – HOTEL
ALGEMEEN**

HOTEL	246 /900sten
--------------	---------------------

4. ERFDIENSTBAARHEDEN.

Door de juridische verdeling in privatieve kavels ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende privatieve kavels.

Dit geldt onder meer voor:

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

De syndicus van de vereniging of zijn lasthebber heeft een recht van toegang en doorgang om zich te begeven naar alle leidingen van water-, gas- en elektriciteit, aflopen, sifons, schepputten en beerputten, en in het algemeen naar alle kanalisaties, die door de privatieve en algemene en particulier gemeenschappelijke ruimten lopen. De mede-eigenaars of bewoners/uitbaters van gezegde lokalen zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen vrije toegang moeten verlenen tot die gedeelten van het gebouw om zo nodig alle herstellingen uit te voeren.

HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

ALGEMEEN PRINCIPE VOOR HET BEHEER

Onderhavige groep van gebouwen zal worden beheerd volgens het principe van “*de betaler beslist*”, zoals ingevoerd door de wet van 18 juni 2018.

De regel dat iedere mede-eigenaar over een aantal stemmen beschikt dat overeenstemt met zijn aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen (900en), art. 3.87, §6, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, geldt niet meer voor beslissingen in verband met algemene en particulier gemeene delen van de groep van gebouwen en/of deelgebouw waarvan de lasten enkel gedragen worden door bepaalde mede-eigenaars.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een bepaald gemeenschappelijk deel van de groep van gebouwen en/of een deel van een gebouw uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen slechts die mede-eigenaars deel aan de stemming over de uitgaven aan die gemeenschappelijke delen.

Elk van die mede-eigenaars stemt dan met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in die lasten.

Het stemrecht van de mede-eigenaars kan dus per agendapunt verschillen. De voorzitter van de vergadering en de syndicus dienen hier de nodige waakzaamheid aan de dag te leggen.

Zo zullen wat betreft beslissingen betreffende het al dan niet uitvoeren van werken exclusief aan het appartementsgedeelte enkel en uitsluitend

gestemd worden door de mede-eigenaars van dat appartementsgebouw met uitsluiting van de hoteleigenaar en/of mede-eigenaars van de winkelgalerij.

Hetzelfde geldt ook voor alle kosten/werken eigen aan het hotel en of de winkelgalerij.

Het onderscheid tussen met zijn allen stemmen op 900en en/of met een deel van de mede-eigenaars voor een welbepaald particulier deel wordt vastgelegd in de bijzondere lastenverdeelsleutels van onderhavig reglement zoals bepaald is in artikel 19 en volgende.

1. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan mede-eigenaars van een kavel van het gebouw.

Teneinde onderstaande samenvoeging of splitsing mogelijk te maken vereist deze een voorafgaandelijk akkoord mits vier/vijfden meerderheid van de betrokken stemmen in de algemene vergadering van mede-eigenaars van het desbetreffende bouwdeel.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouwen complex en /of deelgebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Het samenvoegen van bergplaatsen op de zolderverdieping van het appartementsgedeelte is mogelijk zonder voormeld akkoord, voor zover de structuur niet aangetast wordt.

Alle kosten verbonden aan de splitsing of samenvoeging zijn ten laste van de eigenaars die de splitsing of samenvoeging doorvoeren.

De voormelde vereiste meerderheid van 4/5^e van de stemmen beperkt zich tot de stemmen van het desbetreffende deelgebouw (hetzij de appartementen of de winkels)

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

3.1. Algemeen: Het is de mede-eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de (Christina- of Vlaanderen-) straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouwencomplex “James Ensor” zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

- 3.2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het het gebouwencomplex “ James Ensor” en/of deelgebouw kunnen schaden.
- 3.3 Bovendien wordt geen zichtbare was opgehangen op de balkons.
- 3.4 Aldus worden geen schotelantennes geplaatst op de terrassen, noch toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie.
- 3.5. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht, met name moeten alle zichtbare delen aan de buitenkant van de privatieve woonkavels een neutrale eenvormige kleur hebben die reeds bepaald werd op een algemene vergadering.
- 3.6. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering, doch slechts volgens een uniforme kleur en uitvoering die het architecturaal karakter niet schaadt, doch op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen:
- 3.7. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan het gebruikelijke eenvormige model, dat desgevallend door de raad van mede-eigendom zal worden bepaald.
- 3.8. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners binnen het appartementsgedeelte/ uitbaters binnen de winkelgalerij, zowel op de belinstallatie aan de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, aan de videofooninstallatie, in de lift of op de bergingsdeuren. De syndicus waakt hierover.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

4.1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint, namens de VME, het advies in van door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de maand na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van één maand medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

De verantwoordelijkheid van de uitgevoerde werken blijft in elk geval bij de opdrachtgevende mede-eigenaar.

4.2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

5.1. Bestemming van de privatieve kavels:

a) Het appartementsgedeelte.

1) Appartementen

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep. De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

Huishoudelijke afspraken

Wat betreft de huishoudelijke afspraken tussen de mede-eigenaars zoals bijvoorbeeld over het houden van huisdieren, vuilnisophaling en haar stockering; het gebruik van de liften, enzovoort, verwijst comparant naar het reglement van interne orde van het appartementsgedeelte.

2) Studio's

De bewoording "studio" voor de privatieven gemerkt 17, 18 en 19 op de zolderverdieping, houdt niet in dat deze plaatsen geschikt zijn als dag- en nachtverblijf; deze kunnen louter dienen als bergplaats.

b) De winkelgalerij:

De winkelruimtes krijgen een commerciële bestemming en kunnen slechts gebruikt worden voor activiteiten die geen enkele hinder of gevaar vormen voor de galerij, haar gebruikers of haar aanpalers. Er mag geen handel in ongezonde, gevaarlijke of hinderlijke producten gedreven worden, noch mag er handel in producten gedreven worden, die door hinder of dampen, kunnen schaden aan de galerij, haar gebruikers of haar aanpalers.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat er in de privatieve kavels brasseries, restaurants, theesalons, verbruikszalen of lunaparken mogen gevestigd worden en dat de uitbaters er orkest- of mechanische muziek mogen maken. Er mag evenwel geen discotheek gevestigd worden.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de particulier gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Huishoudelijke afspraken

Wat betreft de huishoudelijke afspraken tussen de mede-eigenaars van de galerij zoals bijvoorbeeld over het gebruik van gevels en/of uitstalramen, huisvuilopslag en dergelijke, verwijst comparant naar het reglement van interne orde van de winkelgalerij.

c) Het hotel: het hotel is bestemd voor hoteluitbating;

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning/uitbating" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning/uitbating aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning/uitbating wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner/uitbater"; de term "bewoner/uitbater" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring.

7.1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner/uitbater in de zin als omschreven in artikel 6.

7.2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning/uitbating zal de bewoner/uitbater erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

7.3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning/uitbating verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners/uitbaters en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

7.4. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning/uitbating heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner/uitbating werden gedaan.

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

7.6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning/uitbating kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouwencomplex "James Ensor" en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

7.7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning/uitbating op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht.

8.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van interne orde moeten de mede-eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

8.2. De mede-eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere mede-eigenaars hieromtrent nalatig zijn. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

De mede-eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere mede-eigenaars verenigbaar is.

De mede-eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

Betreffende het gebruik van de kavels wordt er verwezen naar voormelde bepalingen vervat in artikel 5; alsmede naar de nadere regelingen die in het reglement van interne orde kunnen worden getroffen.

Artikel 11. Nutsvoorzieningen - Optimalisatie van de infrastructuur voor nutsoperatoren.

Elke mede-eigenaar is vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

Zo ook, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of mede-eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt. Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekend schrijven waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken uit te voeren ter optimalisatie van de infrastructuur. Deze werken (uitgevoerd door de mede-eigenaar of door de vereniging van

mede-eigenaars) moeten dan een aanvang nemen binnen de zes maanden na ontvangst van de in deze alinea vermelde aangetekend zending.

Op straffe van verval van hun rechten, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van dit aangetekend verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via aangetekend schrijven aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang.

Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- Er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouwencomplex “James Ensor”;
- De infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouwencomplex “James Ensor” of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan;
- Geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners/uitbaters en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen.

De mede-eigenaars , de bewoners/uitbaters of, indien er een syndicus is, deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Artikel 11bis. Nutsvoorzieningen ten behoeve van de winkelgalerij in de kelderverdieping van het appartementsgedeelte

Ingevolge beslissing genomen tijdens de schriftelijke bevraging door de mede-eigenaars van het appartementsgedeelte op 11 mei 2021, werd het de winkelpanden deelsluitmakend van de winkelgalerij toegelaten om hun nutsvoorzieningen via de Christinastraat binnen te leggen in een deel van de kelderverdieping onder het appartementsgedeelte.

De kostprijs voor deze werken, door Fluvius en of andere (onder-) aannemers zijn exclusief ten laste van de mede-eigenaars van de winkelgalerij.

De toegang tot het ondergronds lokaal voor de mede-eigenaars van de winkelpanden en personeelsleden van de distributiemaatschappij(en), is beperkt tot controle van de nutsvoorzieningstoestellen en de meteropnames of tot noodgevallen en kan slechts gebeuren na verwittiging van de syndicus, en bij diens afwezigheid in overleg met één der inwonende leden van de raad van mede-eigendom van het appartementsgedeelte.

Artikel 11ter. Kokers dienstig voor de lucht-evacuatie van de appartementen en winkels.

Verschillende luchtkokers bedienen zowel bepaalde winkels als bepaalde appartementen. Het in kaart brengen van de winkels en de appartementen die gebruik maken van welke koker en ook de door hen gebruikte niveaus, zal worden bepaald door de syndicus samen met de leden van de raden van

mede-eigendom van zowel het appartementsgedeelte en de winkelgalerij en opgenomen worden in een verslag.

Dit verslag zal worden opgenomen in het reglement van Interne Orde van het gebouwencomplex “James Ensor” om er één geheel van uit te maken. Zij zal als basis dienen voor de kostenverdeling van elke luchtkoker.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit beide straten of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden.

Voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

3. OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

Artikel 13. - Overdracht van een kavel

13.1. Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan.

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar 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, waarvan hierna sprake;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door de artikels 3.95 en 3.96 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;

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.

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de comparante in kennis van het verzuim van de syndicus

indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de vijftien dagen na het verzoek.

13.2. Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor bedoelde informatie:

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 betaling pas na die datum door de syndicus werd gevraagd;

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

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

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 de betaling heeft gevraagd.

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt a) van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek bedoeld in punt b) van onderhavig artikel, stelt de notaris de comparante in kennis van diens verzuim.

13.3. Verplichting tot de schuld - bij de ondertekening van de authentieke akte - Verdeling van de lasten.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen comparante inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt b) van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.

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

Ingeval van overgang van de eigendom van een privatieve 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 geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

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 gemene delen en de beheers- *en conciërgelasten;

2° het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de comparante en betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan een deel ervan.

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;

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de comparante en op basis van het vorig boekjaar.

13.4. Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte .

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig het artikel 3.87§ 1, alinea 2 van het Burgerlijk Wetboek

13.5. Kosten betreffende het meedelen van informatie .

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie bedoeld in de punten *a)*, *b)* en *d)* van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar.

13.6. Achterstallen op lasten.

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van

gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.96 §§ 1 van het Burgerlijk Wetboek tot vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een overdracht van schuldinvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van het punt g) hierna.

13.7. Voorrecht.

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen drie dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 3.94 en 3.95 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

Artikel 14. - Werkkapitaal

De algemene vergadering van mede-eigenaars van 29 maart 2022, heeft beslist om naast het werkkapitaal voor het geheel van de gebouwen ook een gescheiden werkkapitaal samen te stellen voor

zowel de winkels als de appartementen voor het beheer beperkt tot hun deel.

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de geschatte uitgaven over een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de algemene en particulier gemene delen van het gebouwencomplex “ James Ensor”.

De syndicus zorgt voor het opvragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van een privatieve kavel en vormt aldus het werkkapitaal voor het beheer van het gebouwencomplex “ James Ensor” en/of van de winkels en/of van de appartementen.

Het bedrag van deze provisies wordt op basis van een evaluatie bepaald door de betrokken mede-eigenaars van de algemene vergadering en opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op de dag van de inbezitneming van elk privaat element.

Het staat de comparante nochtans vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper/mede-eigenaar van elke privatieve kavel te vragen bij de ondertekening van zijn authentieke koopakte.

Artikel 15 - Gewoon reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen

De algemene vergadering van mede-eigenaars van 29 maart 2022, heeft beslist om naast het reservekapitaal voor het geheel van de gebouwen ook een gescheiden reservekapitaal samen te stellen voor zowel de winkels als de appartementen, voor de uitvoering van belangrijke werken beperkt tot hun deel.

In geval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van de stemmen van de betrokken aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars .

Ingeval van particulier gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, wordt er een bijzonder reservekapitaal gevormd, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn.

De vereniging van mede-eigenaars moet een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de betrokken stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen, met inbegrip van het werkkapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

Artikel 16 - Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

Onverminderd artikel 3.92 § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87 § 6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken mede-eigenaars mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal. Alle mede-eigenaars moeten binnen de dertig dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging de betaling van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus uitvoeren.

De mede-eigenaars die nalaten te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus, kunnen door de syndicus in rechte vervolgd worden.

Artikel 17 - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars .

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner/uitbater, in toepassing van de huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die

de eventuele toepassing van hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

Artikel 18. - Jaarrekeningen van de syndicus

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars .

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt daarvoor in voorkomend geval decharge.

Deze aan de goedkeuring van de algemene vergadering te onderwerpen jaarrekening van de syndicus wordt afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen op de algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars .

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisies. De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de syndicus de fouten die zij in de rekeningen zouden hebben opgemerkt.

4. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 19. Algemene en bijzondere lasten

19.1 ALGEMEEN GEMENE LASTEN

ALGEMENE LASTENVERDEELSLEUTEL

Het aandeel in de kosten en uitgaven voor de **algemene gemeenschappelijke delen**, dat ten laste is van elke mede-eigenaar, is vastgesteld in verhouding van het aantal aandelen in mede-eigendom verbonden aan de privatieve kavels, te weten hun **aandeel in de 900 aandelen van het gebouwencomplex “James Ensor”**, waarvan deze mede-eigenaar eigenaar is, behoudens andersluidende schikkingen bedongen in deze akte of na beslissing genomen door de algemene vergadering of na definitieve rechterlijke beslissing die dit wijzigt.

Het aandeel van de diverse kavels met betrekking tot de kosten werd berekend op basis van de respectieve waarde van de delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, zoals hoger uiteengezet.

De schade toegebracht in het kader van artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek en in principe alle lasten van de mede- eigendom, worden gedragen door alle mede-eigenaars, in evenredigheid met hun aandelen in de mede-eigendom en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derde of mede eigenaar, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn. De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen aldus bepaald in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer der algemene en particuliere gemene delen.

De mede-eigenaar die de algemene gemene lasten verhoogt voor persoonlijk gebruik moet alleen de kosten dragen die eruit voortspuiten.

Als algemeen gemeenschappelijke lasten worden beschouwd :

- de brandverzekeringspremies voor het geheel van het gebouwencomplex “James Ensor”
- het beheer van de groep van gebouwen;
- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de algemeen gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar of een specifieke kavel worden gebracht;
- in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan een oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, en/of bodemsanering ingevolge toepassing van het Bodemdecreet en bijhorende uitvoeringsbesluiten wanneer één van die maatregelen vereist is voor de overdracht van een privaat kavel, behoudens in de gevallen waarin de bodemverontreiniging is toe te schrijven aan één wel bepaalde kavel; hetzelfde geldt voor alle periodieke onderzoeken tot de welke de vereniging van mede-eigenaars krachtens dezelfde wetgeving gehouden is. Deze categorie van lasten wordt gedragen door alle mede-eigenaars van het gebouwencomplex “James Ensor” naar verhouding van hun aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex.

BIJZONDERE LASTENVERDEELSLEUTELS

a. De voorgevels aan beide straten:

Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorgevel aan de Christinastraat en de voorgevel aan de Vlaanderenstraat worden als volgt verdeeld:

Christinastraat:

Alle voormelde kosten tot beloop van het aantal vierkante meters geveloppervlakte, vanop het maaiveld tot aan de vloerplaat van de eerste verdieping, worden exclusief betaald door de mede-eigenaars van de winkelgalerij;

alle voormelde kosten tot beloop van het aantal vierkante meters geveloppervlakte, vanaf de eerste verdieping (vloerplaat inbegrepen) worden exclusief betaald wordt door de mede-eigenaars van de appartementen.

Alle kosten, inclusief de waterdichting van balkons en terrassen zijn exclusief ten laste van de mede-eigenaars van het appartementsgedeelte.

Vlaanderenstraat:

Alle voormelde kosten tot beloop van het aantal vierkante meters geveloppervlakte, vanop het maaiveld tot aan de vloerplaat van de eerste verdieping, worden exclusief betaald door de mede-eigenaars van de winkelgalerij;

Alle voormelde kosten tot beloop van het aantal vierkante meters geveloppervlakte, vanaf de eerste verdieping (vloerplaat inbegrepen) worden exclusief betaald wordt door de mede-eigenaar van het hotel.

Alle kosten, inclusief de waterdichting, van balkons en terrassen zijn exclusief ten laste van de hotel-medeeigenaar.

b. De achtergevels:

Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwing van de achtergevel, het gebouwencomplex "James Ensor" bekijkend van op de Christinastraat, worden exclusief betaald door de medeeigenaars van de appartementen;

Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwing van de achtergevel, het gebouwencomplex "James Ensor" bekijkend van op de Vlaanderenstraat, worden exclusief betaald door het medeeigenaar van het Hotel;

De kleur van de bezetting van de achtergevel mag in geen van beide kanten de overbuur storen (luchtig, neutraal, geen graffiti, noch donkere kleuren).

c. De daken met inbegrip van de dakgoten: Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwing van de daken worden als volgt verdeeld:

Het dak **boven het appartementsgedeelte** met haar dakgoten wordt exclusief betaald door de medeeigenaars van het appartementsgedeelte, elk tot beloop van hun aandeel in de particulier gemeenschappelijke delen (1.000en) verbonden aan hun kavels in het appartementsgedeelte;

Het dak/koepel **boven de winkelgalerij** met haar dakgoten wordt exclusief betaald door de medeeigenaars van de winkelgalerij, elk tot beloop van hun aandeel in de particulier gemeenschappelijke delen (447en) verbonden aan hun kavels in de winkelgalerij;

Het dak **boven het hotel** met haar dakgoten wordt exclusief betaald door de medeeigenaar van het hotel.

d. De luchtkokers met inbegrip van de dakbedekking: Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwing van de luchtkokers worden als volgt verdeeld:

I. Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwing van de luchtkokers **die enkel de appartementen omsluiten worden exclusief gedragen door het appartementsgedeelte;**

II. Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwing van de luchtkokers **die zowel bepaalde appartementen als bepaalde winkels omsluiten, worden betaald door de desbetreffende bouwdelen, t.t.z. het appartementsgedeelte en de winkelgalerij, elk tot beloop van het door hen gebruikte aantal niveaus.**

e. De afvoer (regenwater en sanitair):

Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwingen van de afvoerleidingen die gemeenschappelijk gebruikt worden door de winkelpanden en het hotel worden verdeeld tussen beide bouwdelen in functie van hun respectievelijk aandeel (447/246) op 693en;

Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwingen van de afvoerleidingen die gemeenschappelijk gebruikt worden door de winkelpanden en het appartementsgedeelte worden verdeeld tussen beide bouwdelen in functie van hun respectievelijk aandeel (447/207) op 654en;

Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwingen van de afvoerleidingen die gemeenschappelijk gebruikt worden door het hotel, de appartementen en de winkelpanden, worden verdeeld tussen de drie bouwdelen in functie van hun aandeel (246/207/447) op 900.

Voormelde bepalingen gelden voor de gemeenschappelijke afvoerleidingen en dus niet voor het privaat deel van de afvoer tot aansluiting op de gemeenschappelijke afvoerleiding.

Voormelde bepalingen zijn niet van toepassing als kan worden aangetoond dat de schade werd veroorzaakt door het privaat gebruik door één van de privaat appartementen, winkels of het hotel, in welk geval de schadeverwekker exclusief zal dienen op te draaien voor alle kosten van herstel of vernieuwing.

f.De verzekeringspremies

ACTUEEL is elk deelgebouw op zichzelf verzekerd tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, waterinfiltraties doorheen dak en/of gevel, enzoverder (zie art.28) alsook voor haar eigen burgerlijke aansprakelijkheid.

Elk deelgebouw betaalt exclusief de premies aan de verzekeringen afgesloten voor zijn bouwdeel.

Mocht er in DE TOEKOMST gekozen worden voor het afsluiten voor een groepspolis voor het gehele gebouwencomplex, zullen volgende afspraken gelden:

Alle premies betreffende de globale blokpolis afgesloten voor het gehele gebouwencomplex "James Ensor" worden in principe verdeeld onder de 3 bouwdelen in functie van hun aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen, waarbij de onderlinge verhouding van jaarlijkse schadestatistieken (%) bepalend is.

De jaarlijkse schadestatistieken per deelgebouw zullen opgevraagd en gevoegd worden bij de jaarlijkse afrekening, op basis waarvan de volgende premieverdeling pons-pons-gewijs kan verschuiven.

Zodat het deelgebouw waar zich de meeste schade voordoet zijn deel van de premies betaalt in een met deze schade evenredige verhouding.

Een verhoging van de schadestatistiek verhoogt de stemkracht bij de beslissingen evenwel niet.

Zo zullen alle beslissingen betreffende de blokpolis door de betrokken mede-eigenaars genomen worden in verhouding tot hun aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen.

g.Brandbeveiliging – vluchtwegen

Alle kosten betreffende onderhoud, herstel en vernieuwingen van de brand-vluchtwegen, boven de koepel via het binnengebied die gemeenschappelijk in beide richtingen gebruikt worden door de hotelgasten en de mede-eigenaars van de appartementsgedeelte, worden verdeeld tussen de mede-eigenaars van het hotel en het appartementsgedeelte ieder tot beloop van hun respectievelijk aandeel (246/207) op 453en.

h. Onderkelding in het appartementsgedeelte

Alle niet toe te schrijven kosten aan het specifieke gebruik van de ene of de andere kelderruimte zullen gedragen worden door de gebruikmakende bouwdelen elk tot beloop van hun aantal vierkante meters opgemeten netto oppervlakte (intra muros).

19.2 PARTICULIER GEMENE LASTEN:

De particulier gemeenschappelijke lasten zijn de lasten dewelke verbonden zijn aan de particulier gemeenschappelijke delen van elk deelgebouw dewelke opgesomd zijn in onderhavige akte,

De particulier gemeenschappelijke lasten worden verdeeld onder de mede-eigenaars van ieder gebouw (hotel; appartementen en winkels) en of deel van ieder gebouw, naar verhouding van hun respectievelijke aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen.

I. Appartementsgedeelte:

Algemeen

De particulier gemeenschappelijke lasten van het appartementsgedeelte zijn te verdelen over **1.000/1.000en**

Dit zijn alle kosten met betrekking tot het eigenlijke gemeenschappelijke leven binnen het appartementsgedeelte, te weten onder andere het onderhoud van de inkomhal, de traphal, overlopen op de niveaus en de lift. Evenals, zoals voormeld, alle kosten van **de achtergevel** vanaf het niveau boven de winkelgalerij, het geheel bekijkend van op de Christinastraat.

Bijzondere verdeelsleutel

De herstellingskosten aan de **waterdichting van de balkons** vallen ten laste van de mede-eigenaars van het appartementsgedeelte, in verhouding tot hun quotiteiten in de particuliere mede-eigendom van het appartementsgedeelte.

Mocht evenwel door de herstelling aan de particulier gemeenschappelijke delen van de balkons, **werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk** worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars van het appartementsgedeelte, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

II. Winkelgalerij

Algemeen

De particulier gemeenschappelijke lasten van de winkelgalerij zijn te verdelen **over 447/447den**

Dit zijn alle kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke uitbating van de **winkelgalerij**, te weten onder andere het onderhoud van de galerij; herstellingen en vervanging van de **bevloering**; het onderhoud, herstel en vervanging van de **binnenzijde van de galerij en koepel**.

Bijzondere verdeelsleutel

Schuifdeuren

De kosten van onderhoud, herstelling en eventuele vervanging van de schuifdeuren die de toegang naar de galerij s'nachts afsluiten vanuit de Christinastraat worden gedragen door alle mede-eigenaars van de winkelgalerij, met uitzondering van de eigenaars van de winkelruimtes respectievelijk gemerkt "C26", "E42", "V8" en "V10", ieder in verhouding tot hun aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen van de Winkelgalerij, te weten (447- (21+32+13+14)) zijnde op een totaal van 367en

III. Hotel

Evenals zoals al vermeld, alle kosten betreffende **de achtergevel** vanaf het niveau boven de winkelgalerij, het geheel bekijkend van op de Vlaanderenstraat zoals voormeld, zijn exclusief ten laste van de hotel mede-eigenaar.

Artikel 20: maatregelen door syndicus

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De mede-eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen.

Artikel 21: dringende herstellingen

Wanneer een mede-eigenaar het nalaat om een dringende herstelling en/of onderhoudswerken te laten uitvoeren en hierdoor schade berokkent aan de gemene delen of andere kavels, machtigt hij automatisch en van rechtswege de syndicus om toegang te nemen tot zijn kavel, de nodige herstellingen uit te voeren door een door de syndicus aan te stellen aannemer en dit alles op zijn kosten.

Artikel 22: beslissing tot heropbouw en herstelling

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden van de betrokken stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouwencomplex “James Ensor” in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 23: andere werken

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derden van de betrokken stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 24: toegang voor uitvoering werken

De mede-eigenaars en bewoners/uitbaters zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen en/of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan de deelgebouwen, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouwencomplex “James Ensor” of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners/uitbaters zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Artikel 25: belastingen

De belastingen welke op de eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 26: aansprakelijkheid voor schade

De aansprakelijkheid voortspruitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 3.32 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 27: uitkering tegoeden

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van de algemene en/of particulier gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de algemene en/of particulier gemeenschappelijke delen.

5. VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 28: afsluiten verzekeringspolis

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, werd gesloten voor al de mede-eigenaars gezamenlijk, per deelgebouw (actueel) of zal eventueel later bij consensus voor het geheel afgesloten kunnen worden en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, waterinfiltraties doorheen dak en/of gevel, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners/uitbaters, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners/uitbaters en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door de vergadering aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone

lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Artikel 29: verhoogde premie

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die mede-eigenaar.

Artikel 30: aanwending uitgekeerd bedrag

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars .

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de mede-eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze mede-eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in de artikels 32 en 33.

Artikel 31: aansprakelijkheid van de gebruikers - Clausule van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clausule op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar op eerste verzoek het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie."

6. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 32: ontbinding

- a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
- b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van een deelgebouw of van het gebouwencomplex "James Ensor" heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
- c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

Artikel 33: vereffening

- a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.
Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.
- b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
- c) De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.
- d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het Kantoor Rechtszekerheid. De akte bevat:
 - De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

7. RECHTSVORDERINGEN

Artikel 34: door de vereniging van mede-eigenaars

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

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Artikel 35: door een mede-eigenaar

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

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

Als de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan de gebouwen aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan de gebouwen aangebrachte wijzigingen

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

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die *verweerder* is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, waarvan de lasten worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de *vordering* na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 36: door een bewoner/uitbater.

Ieder die het gebouw bewoont of in het gebouw een winkel/kavel uitbaat krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen *twee maanden* na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93 §4 2° van het Burgerlijk Wetboek en *uiterlijk binnen vier maanden* na de algemene vergadering.

Artikel 37: aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te

wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

Artikel 38: arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 3.84 tot en met 3.100, van het Burgerlijk Wetboek zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

8. TEGENSTELBAARHEID - INFORMATIE

Artikel 39: principes

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel 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.

9. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 40: raad van mede-eigendom

De algemene vergadering van mede-eigenaars van 29 maart 2022 heeft beslist om per deelgebouw (winkelgalerij en appartementsgedeelte) één raad van mede-eigendom op te richten.

Uit deze raden van mede-eigendom worden jaarlijks één effectief en één plaatsvervanger gekozen, om samen met de hotel eigenaar de raad van mede-eigendom van het gebouwencomplex “James Ensor” te vormen.

Deze raden zullen uitsluitend samengesteld zijn uit minimum drie mede-eigenaars met volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde betrokken mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De algemene vergadering beslist bij volstreckte meerderheid van de betrokken stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars over de benoeming van de leden van de raad van mede-

eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de betrokken stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

10. DE COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN VAN DE REKENINGEN

Artikel 41. - Aanstelling – duur – opdracht.

De algemene vergadering van 29 maart 2022 heeft beslist om jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, of een college van commissarissen van de rekeningen aan te stellen voor de rekeningen van het gebouwencomplex “James Ensor” alsook één voor de rekeningen beperkt tot de winkels galerij en één voor de rekeningen voor het appartementsgedeelte, die al dan niet mede-eigenaar zijn, met enige kennis van boekhouding, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert, wat in feite neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekeninguittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen.

De commissaris van de rekeningen of het college inzake commissarissen van de rekeningen zal, tegen een eventueel 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, via digitale weg, laten verschaffen door de syndicus, en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

Deze verificatie gebeurt jaarlijks, na het einde van het boekjaar, waarbij de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankschriften, boekhoudkundige documenten...) via digitale weg ter beschikking stellen van de commissaris van de rekeningen.

Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn, de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen.

De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

11. ANDERE ORGANEN VAN DE VERENIGING

Artikel 42. Algemene vergadering-syndicus en commissarissen inzake rekeningen.

Wat betreft de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88 § 1, 1° c) van het Burgerlijk Wetboek; alsmede de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen en de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt, verwijst ondergetekende notaris naar het reglement van Interne Orde.

HOOFDSTUK IV - REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

De groep van gebouwen wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen die zakelijke en persoonlijke rechten in het gebouwencomplex “James Ensor” bezitten.

Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbijgevoegd worden en ondertekend worden door de comparante en door ons, notaris. Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende vergadering.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een

kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd:

1° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht*, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 3.93, paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, op verzoek van de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel*, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

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

HOOFDSTUK V - DIVERSE BEPALINGEN

1. RECHTSMACHT-BEMIDDELING

Enkel het vredege recht van de ligging van het gebouw zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Niets belet evenwel de geschilvoerende partij vrijwillig beroep te doen om een erkend bemiddelaar (Federale Bemiddelingscommissie, te 1000 Brussel, Leuvenseplein 4), teneinde hun geschil, binnen korte termijn, goedkoop en zelf op te lossen.

2. AARD VAN DEZE STATUTEN

Alle bepalingen van deze statuten dienen beschouwd te worden als zijnde van zakelijk recht, met uitzondering van het reglement van interne orde, waarvan sprake hierboven.

Zij dringen zich op aan alle mede-eigenaars van privatieve delen van het gebouwencomplex “James Ensor”, aan hun erfgenamen en aan hun rechtverkrijgenden, te welken titel ook.

Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving in de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Onderhavig reglement kan maar gewijzigd worden volgens de regels van de meerderheid en onder de voorwaarden die het bepaalt, al naar het geval.

De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving in de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Het naleven van deze basisakte, reglementen, voorschriften en beslissingen dient opgelegd te worden in alle akten van vervreemding aan de personen die mede-eigenaars worden van een lot, alsmede in de huurcontracten aangegaan met de huurders.

4. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze akte doet de comparante keuze van woonplaats in haar maatschappelijke zetel.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats heeft in België, moet woonplaats kiezen in België en bij gebrek aan dergelijke keuze wordt deze mede-eigenaar geacht keuze van woonplaats te doen op het adres van de privatieve kavel, waarvan hij eigenaar is.

SLOTBEPALINGEN.

1) Bevestiging van identiteit:

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparante en hem/haar werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

2) Organieke wet notariaat:

Comparante bevestigt dat de notaris hem/haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

3) Ontwerp, voorlezing, toelichting:

Comparante erkent een ontwerp van onderhavige akte en van de bijlagen ontvangen te hebben voor het verlijden dezer.

Onderhavige akte evenals de aangehechte stukken werden integraal voorgelezen.

De gehele akte werd bijkomend door mij, notaris, ten behoeve van comparante toegelicht.

4) Recht op geschriften: € 100,00.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Koekelberg, ten kantoor.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft comparante getekend met mij, notaris.

(Volgen de handtekeningen)

Bijlage 3 aan WYI.

aanvraag del. 18/10/22

Herman WYERS, notaris
Jetselaan 45

1081 - KOEKELBERG

Tel. : 02/426.58.87

wyers@notwys.be

BV - B.T.W. : BE 0647.660.845



Luc De Brabander

Marian Lannoo

Esenweg 228

8600 Diksmuide

Tel.: 051/50.21.97

E-mail: info@landmetersbureel.be

Website: www.landmetersbureel.be

GEMOTIVEERD VERSLAG

TER BEPALING VAN DE AANDELEN IN DE

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

James Ensorgalerij – Oostende

Vlaanderenstraat 40c/42, Oostende



[Handwritten signature]

Met reden omkleed verslag
(Art. 3.85, § 1 van het Burgerlijk Wetboek)

Op 10/08/2022 is ondergetekende Marian Lannoo, landmeter – expert, beëdigd voor de rechtbank van eerste aanleg te Veurne dd 11/05/1995, ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van Landmeters – experten onder het nummer LAN 040132 kantoor houdende te Diksmuide, Esenweg 228 overgaan tot het opmaken van een met reden omkleed verslag bepaald bij artikel 3.85,§1 van het Burgerlijk Wetboek tot wijziging van de aandelen van de gemeenschappelijke delen die aan ieder privaat deel zijn verbonden, waarbij er voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectievelijke waarde van deze delen, dit in functie van de netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de privaatieve delen, teneinde het gebouw onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te plaatsen. Dit in functie van verkoop van het handelseigendom gelegen te James Ensorgalerij 40C/42 te Oostende.

Handelend op verzoek van:

**Depot 16
Langestraat 93
8400 Oostende**

Hebbende als notaris

**De Jonghe Verrewaere Notarissen
Euphrosina Beernaertstraat 106
8400 Oostende**

Het gebouw is gelegen op volgend adres:

Vlaanderenstraat 40C/42, Oostende

Gekend ten kadaster Oostende – 1^e Afdeling, Sectie A, deel nr: 173k

Deze verdeling is opgemaakt aan de hand van de opmeting gemaakt door Landmetersbureau De Brabander op 13 juli 2022

1. VOORGESCHIEDENIS

Mevrouw Van De Caveye, Vicky heeft deze handelspanden aangekocht op 1 juli 2009, blijkens een akte van notaris Arnold Vermeersch, te Oudenburg, met tussenkomst van notaris Xavier De Maesschalck, te Oostende.

Zij heeft steeds de twee privatieven samen gebruikt, nl de James Ensorgalerij 40c en de winkel in de James Ensorgalerij 42 te Oostende.

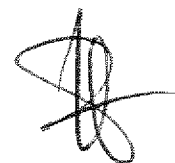
Met het oog op een verkoop van één van beide kavels worden deze heringedeeld zoals hierna volgt.

2. BESCHRIJVING VAN HET GOED

In een gebouwencomplex bestaande uit appartementen, winkelpanden en hotel, gelegen in de James Ensorgalerij, tussen de Christinastraat en de Vlaanderenstraat, bekend ten kadaster in de eerste afdeling sectie A, nummer 173k met een oppervlakte van zestien are zevenentwintig centiare worden volgende privatieven gesplitst:

- 1) De winkel, James Ensorgalerij 40C aangeduid op kadastrale legger als "HA.GV/18/TV18", omvattende volgens eigendomstitel:
 - In privatieve en uitsluitende eigendom:
eigenlijke winkel en een plaats op de tussenverdieping.
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Twaalf/duizendsten (12/1000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.
- 2) De handelseigendom, James Ensorgalerij 42, aangeduid op de kadastrale legger als "HA.GV/17/TV17-K173 omvattende volgens eigendomstitel:
 - In privatieve en uitsluitende eigendom:
gelagzaal, een kelder, een wc, een bierkelder, alsmede een zaal op de tussenverdieping.
 - In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
Negenendertig/duizendsten (39/1000) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond

Bij vonnis van het Vredegerecht van het eerste Kanton te Oostende de dato één oktober negentienhonderd achtennegentig overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op één december daarna, boek 10465, nummer 10 werden de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond voor beide privatieven samen herleid tot negenendertig/negenhonderdste (39/900)



3. BESCHRIJVING VAN HET AANGEPAST GOED

- 1) De eigenlijke winkel op het gelijkvloers, James Ensorgalerij 40C
Het goed heeft een oppervlakte van 28,19m²: 7/900 in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.
- 2) De handelseigendom op het gelijkvloers en tussenverdieping, James Ensorgalerij 42, actueel omvattende: gelagzaal, een kelder, een wc, een bierkelder, alsmede een zaal en een plaats op de tussenverdieping.
Het goed heeft een oppervlakte van 132,94m²: 32/900 in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond

Opmerking:

De opdracht houdt geen nazicht in van de stedenbouwkundige toestand van het goed ten aanzien van zijn bestemming en gebouwde werkelijkheid.

De expert heeft enkel en alleen de toestand van het goed in acht genomen zoals die werkelijk is.

4. Berekeningswijze

Residentie James Ensorgaanderij - Oostende									
Kavel nr	Horende bij	Verdieping	Oppervlakte netto	Wegingsfactor	Opp. Met doorweging			Totaal	
40C	40C	0	28,19	1	28,19 m²	7 /	900	7	900
42 glv		0	56,33	1	56,33 m²	13 /	900		
42 1e verdiep	42	1	76,61	0,9	68,95 m²	19	900	32	900
		Totaal	84,52 m²		153,47 m²	39 /	900	39	900



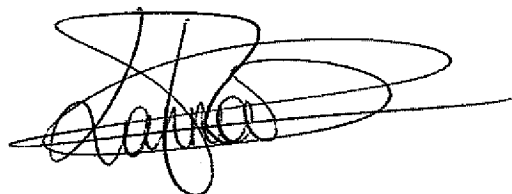

Motivatie van de expert bij het vaststellen van de aandelen:

- De aandelen in de gemeenschappelijke delen, toegewezen aan elk privaat deel, worden toegekend volgens de respectievelijke waarde van elk privaat deel, rekening houdend met de netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van elk privaat deel.
- De netto vloeroppervlakte is de totale oppervlakte van een entiteit, gemeten tussen de binnen vlakken van de muren van de privaat ruimten, exclusief buitenmuren & dragende muren.
- De bestemming van het onroerende goed wordt beschouwd in de zin van haar uitrusting of haar gebruik (parkeerplaats, ...)
- De gedwongen oppervlakte van een entiteit wordt verkregen door het product van de oppervlakten van de onderdelen vermenigvuldigd met hun respectievelijke coëfficiënt.
- Het aandeel van een entiteit is het resultaat dat verkregen wordt door de som van de gewogen oppervlakten van deze entiteit te delen door de som van alle gewogen oppervlakten van de entiteiten in het gebouw.

Het onderhavige met reden omkleed verslag werd op datum van 17/08/2022 voor
voorafgaande lezing toegestuurd aan Depot 16 met het verzoek om mij hun opmerkingen
binnen de kortste termijn te laten weten.

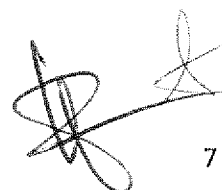
Ten blijke waarvan ik het onderhavige met reden omkleed verslag heb afgesloten op,
08/09/2022

Dit gemotiveerd verslag bevat 7 pagina's en 1 aangehecht plan.



Marian Lannoo

Beëdigd landmeter – expert



Bijlage 2 aan Wyz. basisakte St.
18-10-2022

1 Herman WYERS, notaire
Avenue de Jette 45
1081 - KOEKELBERG
Tél. : 02/425.58.87

REP. Nr. 2022/585
Akte van 19 augustus 2022
VOLMACHT

wyers@notwyers.be
RNB-TVA: BE 0547.860.849

Dossier: 22-011620/001-AT

Reg (FOD Oostende): € 0,00 - Reg bijlage: /
ROG: € 0,00

HET JAAR TWEEDUIZEND TWEEËNTWINTIG,

Op negentien augustus,

Voor Ons, Meester **Philippe De Jonghe**, Notaris, met standplaats te Oostende, eerste kanton, lid van de vennootschap "De Jonghe & Verrewaere, geassocieerde notarissen", met zetel te 8400 Oostende, Euphrosina Beernaertstraat 106,

IS VERSCHENEN:

Mevrouw **Van De Caveye, Vicky Joyce**, geboren te Blankenberge op 28 juli 1974, rijksregisternummer: 74.07.28-144.37, ongehuwd en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 8400 Oostende, Stenedorpstraat 45.

In deze akte onveranderlijk "**lastgever**" genoemd.

Die verklaart als zijn bijzondere lasthebbers aan te stellen:

Alle medewerkers van notaris Herman Wyers, te Koekelberg.

Elk dezer kunnende afzonderlijk en alleen optreden.

Wie hij gelast om voor haar en uit haar naam:

Een wijzigende basisakte te ondertekenen met betrekking tot onder meer volgende onroerende goederen:

STAD OOSTENDE - eerste afdeling.

In het gebouwencomplex bestaande uit appartementen, winkelpanden en een hotel, staande en gelegen te Oostende, James Ensorgalerij, tussen de Christinastraat en de Vlaanderenstraat, kadastraal gekend volgens titel sectie A, nummer 173K en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 173K P0000 met een oppervlakte van zestien are en zevenentwintig centiare (6a 27ca):

1) Het **handelseigendom, James Ensorgalerij 42**, aangeduid op de kadastrale legger als "HA.GV/17/TV17-K17" met partitienummer 173KP0021 en omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

de gelagzaal, een kelder, een WC, een bierkelder, alsmede een zaal op de tussenverdieping.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negenendertig/duizendsten (39/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2) De **winkel, James Ensorgalerij 40C**, aangeduid op de kadastrale legger als "HA.GV/18/TV18", omvattende volgens eigendomstitel:



- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke winkel, een plaats op de tussenverdieping.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

twaaif/duizendsten (12/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Bij vonnis van het Vredegerecht van het eerste kanton te Oostende de dato 1 oktober 1998, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 1 december daarna, boek 10465, nummer 10 werden de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond voor beide privaatieven samen herleid tot negenendertig/negenhonderdsten (39/900).

Waarbij de goederen zullen herverdeeld worden als volgt:

1) De eigenlijke winkel op het gelijkvloers, James Ensorgalerij 40C, actueel omvattende: eigenlijke winkel.

Het goed heeft een oppervlakte van 28,19m²: 7/900 in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2) De handelseigendom op het gelijkvloers en tussenverdieping, James Ensorgalerij 42, actueel omvattende: gelagzaal, een kelder, een wc, een bierkelder, alsmede een zaal en een plaats op de tussenverdieping.

Het goed heeft een oppervlakte van 132,94m²: 32/900 in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond

En meer in het algemeen:

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom, daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen, de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

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

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

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

Daartoe alle rechtsmiddelen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

PRO FISCO.

Registratierechten en recht op geschriften.

Deze volmacht sorteert uitsluitend effect binnen een termijn van 6 maanden vanaf heden en is uitsluitend bestemd om een of meer partijen te laten vertegenwoordigen bij het verlijden van een authentieke akte.

De instrumenterende notaris vraagt geen ereloon, vacaties of kosten. Bijgevolg wordt deze akte dus kosteloos geregistreerd overeenkomstig artikel 161, 14° van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten en vrijgesteld van het recht op geschriften overeenkomstig artikel 21, 14° van het Wetboek diverse rechten en taksen.

SLOTBEPALINGEN.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat.

De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

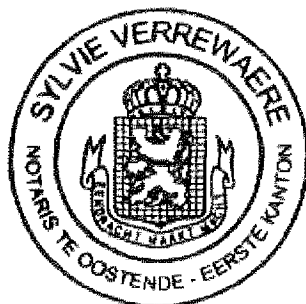
WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Oostende, in het kantoor.

En na integrale voorlezing en toelichting van de akte heeft de comparant getekend met Ons, notaris.

"Volgen de handtekens"

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



Registratierelaas

Akte van notaris Philippe De Jonghe te Oostende (eerste kanton) van 19/08/2022, repertorium 2022/585

Blad(en): 3 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op 23 augustus 2022
(23-08-2022)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0024568

Ontvangen registratierechten: nul euro nul eurocent (€ 0,00)

De ontvanger

10 OKT 2022

Herman WYERS, notaris
Jetsolaan 45
1081 - KOEKELBERG
Tel. : 02/425.58.87
wyers@notwiers.be
BV : B.T.V. : RI 0547.860.849

Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

- **OPMAAK VAN 3 REGLEMENTEN VAN INTERNE ORDE**
Door aangestelde syndicus in samenspraak met 3 raden van mede-eigendom

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

- 9. **KWIJTING VAN DE SYNDICUS AD HOC en SAPITEUR** met volstreekte meerderheid en principieel en minnelijk akkoord tot betaling van het saldo van hun erelonen en kosten van ongeveer 10.000€ (rekening houdend met reeds vrijgegeven provisie (-3000€), na goedkeuring prestatiestaat door vrederechter.
Mandaat aan syndicus tot betaling op eerste verzoek en voorlegging factuur.

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

- 10. **AKKOORD VOOR DIRECTE UITVOERING BESLISSINGEN (of 4 maand wachten)**

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Ondertekend door

Akkoord 100 %

Tegenstemmen :

Onthoudingen :

John Gysels

Akkoord 100 %

Tegenstemmen :

Onthoudingen :

Sabine Meun

REKENCOMMISSARIS

Hoofdvereniging :

Yves Mu, Michel Rookbrauch, Elise De Meire

Akkoord 100 %

Tegenstemmen :

Onthoudingen :

Winkels :

Michel Rookbrauch

Akkoord 100 %

Tegenstemmen :

Onthoudingen :

Appartementen :

Elise De Meire

Akkoord 100 %

Tegenstemmen :

Onthoudingen :

8. MANDAAT SYNDICUS met volstrekte meerderheid

- **AANSTELLING- ENIGE KANDIDAAT M. MAES (BURO M);** Voorstelling en verkiezing

Akkoord 100 %

Tegenstemmen :

Onthoudingen :

Het contract wordt meteen ondertekend door de leden van de Raden van mede-eigendom en heeft een looptijd van 1 jaar

- **MANDAAT AAN DE SYNDICUS** Voor de ondertekening ONTWERP STATUTEN bij gekozen notaris, na eventuele aanvulling van administratieve inlichtingen en bodemattesten (voor zover dit door de instrumenterende notaris noodzakelijk geacht wordt).

Akkoord 100 %

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Winkels:
Samenstelling met 3 leden

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Verkiezing van de leden

Stefen Muzze

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Michel Rodbranch

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Sarah Depester

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Appartementen:
Samenstelling met 3 leden

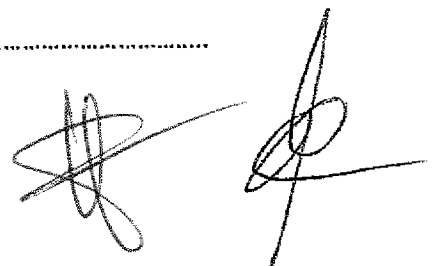
Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Verkiezing van de leden

Elise De Neve

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Stefen Weyers



5. BEKRACHTIGING VAN DE REEDS GENOMEN BESLISSINGEN.

- Bekrachtiging beslissingsnotulen winkels 15/2/2022

Akkoord ~~100~~ %

Tegenstemmen :

Onthoudingen : *yur* (246)

- Bekrachtiging beslissingsnotulen appartementen 4/11/2021

Akkoord ~~100~~ % Tegenstemmen :

Onthoudingen : *yur* (246)

6. SAMENVOEGING WINKELS E34-36-E38A 4/5^e meerderheid vereist van de aandelen van de winkels

Aanpassen van de actuele situatie voor de winkels ivm SAMENVOEGINGEN OF SPLITSING, maar op eigen kosten van de desbetreffende kavels voor de landmeter/opmeting en aanvraag precad.

Akkoord ~~100~~ %

Tegenstemmen :

Onthoudingen : *yur* (246)

7. MANDATEN BEHEER RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdvereniging :

Samenstelling met 3 leden

Akkoord ~~100~~ %

Tegenstemmen :

Onthoudingen :

Verkiezing van de leden

yur *hu*

Akkoord ~~100~~ %

Tegenstemmen :

Onthoudingen :

Steven Huyghe *P.V. Michel Roobrand*
..... *voor de winkels*

Akkoord ~~100~~ %

Tegenstemmen :

Onthoudingen :

Steven Weyers *P.V. Elise de Nève*
..... *voor de appartementen*



- o ~~Externe~~ ^{Interne} rekencommissaris
Akkoord : 98 %
Tegenstemmen : *bruning (19/1000) (12/900)*
Onthoudingen :
- o Aparte (werkings- en reserve)kapitalen
Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :
- o Akkoord met de voorgelegde statuten
Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

3. BLOKPOLIS Volstrekte meerderheid vereist

Woord aan Dhr Landrieux en Dhr Missine om hun uitleg pro/contra's te doen.

- Beslissing om de mogelijkheid te bieden om na te gaan of de blokpolis mogelijk is door middel van plaatsingsmandaat aan *beslissing de offertes bij Mathieu Missine / Landrieux*

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Indien niet akkoord :
bijdrage van de winkels in de verzekering van appartementsgedeelte :

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

en Verzekering werken Fluvius (zie hierna)

Akkoord 100 %
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

Geen akkoord over verzekering werken, noch blokpolis = geen werken

4. FLUVIUS -WERKEN

- Voorafgaande STORTING 1.500,00€ in reservekapitaal appartementen, betaalbaar tegen 31/3 op de rekening

Akkoord : %
Tegenstemmen :
Onthoudingen : *Yun (246)*

Notulen van de Algemene Vergadering van 29/3/2022

van de Groep van Gebouwen Residentie Ruytingen – James Ensorgallery –

Grand Hotel George V, te Oostende : (herhant JAMES ENSORCOMPLEX)

1. NAZICHT VAN HET AANWEZIGHEIDSQUORUM, AANSTELLING VOORZITTER EN SECRETARIS

De vergadering start in aanwezigheid van $\frac{1}{4}$ van de 34 eigenaars, met $76,2$ van de 900 aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd met een geldige volmacht. De vergadering is geldig samengesteld en kan beslissen over de punten van de verzonden dagorde.

Beslissingsnotulen :

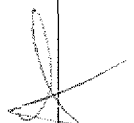
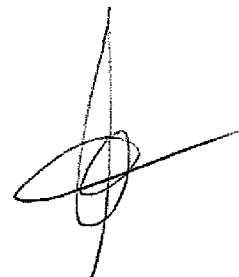
- Aanstelling van de voorzitter Dhr ... Steven Weyers ... 100% akkoord)
Tegenstemmen : Vandenbussche (13)
Onthoudingen : Bruny (12)
- Aanstelling van de secretaris Mevr Karen Van De Woestyne 100% akkoord)
Tegenstemmen :
Onthoudingen :

2. GOEDKEURING VAN DE STATUTEN VOOR DE GROEP - VOORLIGGEND ONTWERP 01.03.2022.

Woord aan de sapiteur Dhr Horemans, die het ontwerp opmaakte voor de statuten van de Groep van Gebouwen "Residentie Ruytingen – James Ensorgallery – Grand Hotel George V" en de belangrijkste topics toelicht.

Beslissingsnotulen :

- **BIJZONDERE KOSTENVERDEELSLEUTELS:** 4/5^e meerderheid vereist
Akkoord 100%
Tegenstemmen :
Onthoudingen :
- **KEUZE VAN DE NOTARIS (Oostende of Brussel) :** volstrekke meerderheid vereist,
Voorkeur gaat naar .. Brussel
Akkoord 100%
Tegenstemmen :
Onthoudingen : Yves (46)
- **RADEN VAN MEDE-EIGENDOM/ COMMISSARISSSEN met principiële keuze voor:**
 - o **3 Raden van Mede-Eigendom**
Akkoord : 98%
Tegenstemmen : Bruny (49/1000) (12/900)
Onthoudingen :
 - o **3 rekencommissarissen**
Akkoord : 98%
Tegenstemmen : Bruny (12)
Onthoudingen :



VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 2022/1329, verleden op 18 oktober 2022

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd drieënnegentig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 6 april 2023
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 8622
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd achttien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 6 april 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 1391
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd achttien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 6 april 2023
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 1391
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 3 maart 2023
Referentie: 62-T-03/03/2023-03552.
Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)