

20/1

067-20.01 2004

120
125
130

Rep. nr. 11351/633 Akte: basisakte

In het jaar **TWEEDUIZEND EN DRIE**.
Op *elf december*
Voor mij, Frank **HEYVAERT**, notaris te Veurne

ZIJN VERSCHENEN :

1/

[Redacted]

[Redacted]

3/

[Redacted]

Volmacht

[Redacted]

C896668



Eerste hand

Hierna genoemd "eigenaar".

Welke kompananten mij verklaard hebben om er'akte van te nemen :

[Handwritten signatures]

---BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL.

Dat zij samen eigenaar zijn van het hierna beschreven onroerend goed :

GEMEENTE DE PANNE (Derde Afdeling – ADINKERKE)

Een complex van garages met erf, met uitweg naar de De Pannelaan, gelegen De Pannelaan 9, gekadastraerd onder de Sectie C nummer 497/X/5, met een oppervlakte volgens hierna vermeld opmetingsplan van zevenhonderd vierkante meter vijftig vierkante decimeter (700,50 m²).

Plan van opmeting

Voormeld beschreven goed werd uitgemeten door de heer Pieter Amery, landmeter-schatter te 8630 Veurne, Karel Coggelaan 35, en is door hem verbeeld op een plan opgemaakt op vijf mei tweeduizend en drie, waarvan een exemplaar hieraan gehecht blijft.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Het hierboven beschreven goed behoorde destijds toe aan:



BODEMSANERINGSDECREET.

Comparanten leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op voormelde eigendom en die door OVAM werd afgeleverd op één september tweeduizend en drie.

De inhoud luidt als volgt, hierna letterlijk overgenomen :

"Kadastrale gegevens

datum : toestand op : 01.01.2003

afdeling : 38001 DE PANNE 3 AFD/ADINKERKE/

postnummer : 8660

straat+nr.: DE PANNELAAN 9

sectie : C

nummer : 0497 X 5

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

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

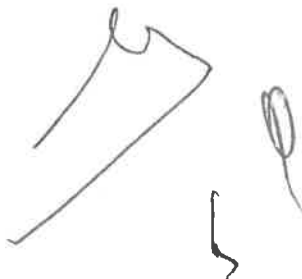
Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Te Mechelen, 01.09.2003

C896667



Tweede bladz.



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

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

---BASISAKTE

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

1. Rechtspersoon

Een vereniging van medeëigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "vereniging van mede-eigenaars garagecomplex De Pannelaan 9 te De Panne-Adinkerke". De jaarvergadering wordt gehouden op datum en uur, vast te stellen in de eerste algemene vergadering.

2. Juridische verdeling van het complex

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

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

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

3. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen

Het complex bevat de volgende privatieve delen :

Tien garages genummerd van één (1) tot en met tien (10) en één garage-berging genummerd elf (11), zoals aangegeven op voormeld plan en omvattend :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de garage (of garage-berging) zelf met poort
- in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid :
één/elfde (1/11) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Het complex omvat volgende gemeenschappelijke delen :

Het dak van het complex, de manoeuvreer ruimte, de grondoppervlakte en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privaatieve kavel.

4. Erfdienstbaarheden

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

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

Dit geldt ondermeer voor :

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

* De hierboven aangehaalde akte van aankoop, verleden voor notaris Louis Buurmans te Veurne op zeventwintig januari negentienhonderd vijfenvijftig, vermeldt inzake erfdienstbaarheden het volgende, hierna letterlijk overgenomen:

Zij (de kopers) zullen al de nadelige erfdienstbaarheden van allen aard moeten gedogen maar zullen integendeel genieten van de voordelige erfdienstbaarheden, het alles ten hunnen luste en gevaar en zonder tussenkomst van de verkopers noch enige aanspraak noch verhaal tegen hen.

Inzake erfdienstbaarheden is er hier vermeld:

C896666



De de bl...

1. dat de akte aankoop van het ambt van de Notaris De Cae voornoemd in dato van derden Juni negentienhonderd en vier, het volgende bevat, alhier letterlijk overgenomen:

"4° De koper verplicht zich stipt te zullen gedragen aan hetgene bedongen en vastgesteld is bij voormelde akten aankoop dier gronden, aangaande het bouwen op die gronden, het planten van hagen, het aflossen van waters van welke akten hij koper verklaart volle kennis en lezing genomen te hebben.

5° Er wordt alhier nog tusschen partijen uitdrukkelijk bedongen en ondersproken dat voorschrevene verkochte perceelen grond ten eeuwigen dage vrijen en onvergelden uitweg zullen genieten over den reeds bestaanden uitweg, eigendom van den verkoper, en gelegen Zuid langs het perceel onder nummer twee hiervooren en den Noordeindgevel van het huis thans bewoond door Declerck van het aan het goed onder nummer een op eene breedte van vijf meters tot op den bijgelegen Steenweg naar Adinkerke-Panne, waar de breedte van den uitweg verminderd op vier meters, welken uitweg aldaar ten eeuwigen dage zal moeten blijven voor het gebruik dier gronden in allerhande natuur, benevens voor de aanpelde eigendommen van den verkoper."

2. En dat de akte gifte van het ambt van de Notaris Donck voornoemd, in dato van twaalfden Januari negentienhonderd en zes, het volgende bevat, alhier letterlijk overgenomen:

"Het goed onder nummer twaalf van letter B, zal op geheel de breedte belast blijven met uitweg in den uitgestreken zin dat uitweg kan bestaan, dit ten eeuwigen dage, vrij en onvergeld in voordeel van al de aanpalende eigendommen van d'Heer Camille Vanhoutte, die hij reeds bezit en later zal komen te verkrijgen.

De begiftigden zullen van elkander gedoogen dat hunne goederen op elkander wederzijdiglijk water lossen en licht en lucht trekken.

Deze op wiens grond de waterleiding komt is verplicht dezelve voort te zetten ten einde er geene schade door gebeurt."

5. Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

a) De Gemeente, waar het hierbij verkochte onroerend goed is gelegen, beschikt nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

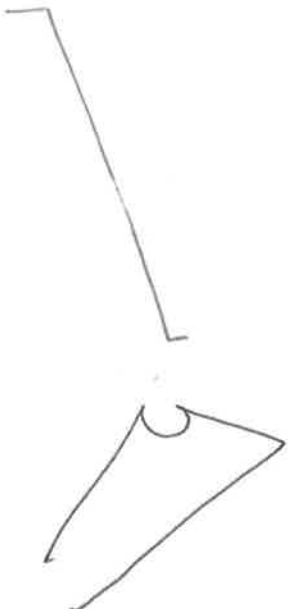
Artikel 99 van het Vlaams Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening luidt in-tegraal als volgt:

"Art. 99. § 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1. bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2. Ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

T
 Meel 497 B5
 (eigendom van
 verwooldings
 Apotheker
 Louapin hi de
 Panne) uitweg
 heeft naar de
 St. Pannebaan
 via de meent-
 vrenmuiter
 van het landken.



h

3. Hoogstammige bomen vellen, *alleenstaand*, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig.

4. Het reliëf van de bodem *aanmerkelijk* wijzigen ;

5. een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval ;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens ;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten ;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt ;

6. het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen ;

7. in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer ;

8. publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen ;

9. recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

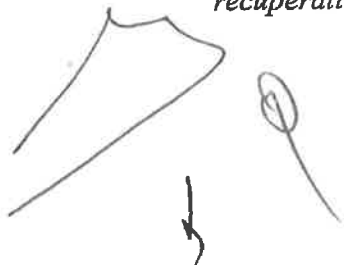
Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1., wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :

1. vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen ;

2. geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Vierde bl. 4



Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3. wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek van één meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4., wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5., c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtcreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard, en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren".

6. Algemene opmerking

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen ; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Volgende documenten blijven aan deze gehecht :

Bijvoegsel I : Reglement van mede-eigendom

Het reglement van mede-eigendom is verplichtend voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende ten welke titel ook van welkdanig deel van het gebouw zijn of zullen worden. Het reglement van mede-eigendom zal worden mee overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor.

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

7. Slotverklaringen

a. Ontslag van ambtshalve inschrijving

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

b. Keuze van woonplaats

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

c. Bevestiging van identiteit

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

d. Vertaling

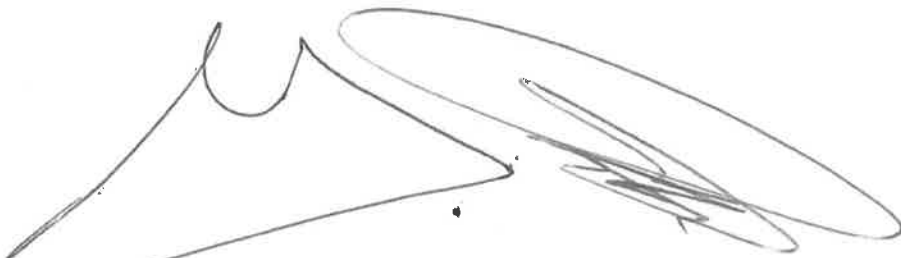
Elke vertaling van onderhavige basisakte geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van comparanten en ondergetekende notaris. Zij blijft louter informatief. Ingeval van betwisting is alleen de nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

WAARVAN AKTE.

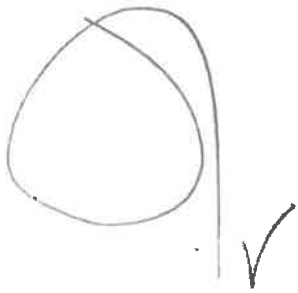
Verleden op voormelde plaats en datum.

Na integrale voorlezing van de akte en haar bijlagen en toelichting ervan, hebben de comparanten met mij, notaris, ondertekend.

Vijfde en laatste blad



Goedgekeurd de doorhaling van : lijnen, woorden, letters, en cijfers, nietig in deze akte.



M. de Meulenaer

Genoteerd te Brussel, op 06 DEC 2003
Roo : 5... 423... 5.7. v. 18
De Notaris



M. DE MEULENAER

**BIJVOEGSEL I : REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.****INHOUDSTAFEL.****A. ONROEREND STATUUT - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS****B. PRIVATIEVE DELEN**

Artikel 1 - Beginsel.

Artikel 2 - Opsomming.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 3 - Beginsel.

Artikel 4 - Opsomming.

Artikel 5 - Gemeenschappelijke delen met genotsvoorbehoud.

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

Artikel 6 - Beginsel.

Artikel 7 - Splitsing.

Artikel 8 - Samenvoeging van loten.

Artikel 9 - Privatieve delen die de medeëigenaars aanbelangen.

Artikel 10 - Werken aan de privatieve delen.

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

Artikel 12 - Genot - veiligheid - stoornis.

Artikel 13 - Vrije toegang tot de private lokalen.

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

Artikel 14 - Beginsel - Wijzigings- en herstellingswerken.

Artikel 15 - Schade veroorzaakt door de medeëigenaars.

F. PRIVATIEVE LASTEN

Artikel 16 - Opsomming der privatieve lasten.

G. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Artikel 17 - Opsomming der gemeenschappelijke lasten.

Artikel 18 - Verdeling van de lasten.

Een blad



- Artikel 19 - Deelneming in de lasten.
- Artikel 20 - Werkkapitaal - reservekapitaal.
- Artikel 21 - Gemeenschappelijke ontvangsten.
- Artikel 22 - Onverdeeldheid - vruchtgebruik.

H. EIGENDOMSOVERDRACHT

- Artikel 23 - Eigendomsoverdracht.

I. VERZEKERINGEN

- Artikel 24 - Verzekering.
- Artikel 25 - Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

J. BEHEER VAN HET GEBOUW

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE VERGADERING.

- Artikel 26 - Gewone en bijzonder algemene vergadering.
- Artikel 27 - Plaats van de vergadering.
- Artikel 28 - Lid van de algemene vergadering.
- Artikel 29 - Bijeenroeping van de algemene vergadering.
- Artikel 30 - Bureau.
- Artikel 31 - Aanwezigheidsquorum.
- Artikel 32 - Meerderheden.
- Artikel 33 - Stemrecht - Vertegenwoordiging - Stemrechtbeperking
- Artikel 34 - Agenda.
- Artikel 35 - Aanwezigheidslijst.
- Artikel 36 - Notulen.
- Artikel 37 - Tegenstelbaarheid.

HOOFDSTUK 2 : SYNDICUS.

- Artikel 38 - Benoeming - beëindiging - bekendmaking.
- Artikel 39 - Bevoegdheden.
- Artikel 40 - Aansprakelijkheid.
- Artikel 41 - Bezoldiging.
- Artikel 42 - Persoonlijk - tegenstrijdig belang.

HOOFDSTUK 3 : RAAD VAN BEHEER.

- Artikel 43 - Raad van beheer.

K. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 44 - Ontbinding.
Artikel 45 - Vereffening.

L. BIJZONDERE BESCHIKKINGEN - OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 46 - Bijzondere beschikkingen - overgangsbepalingen.

Tweede bewo

A handwritten signature or scribble consisting of several overlapping lines and a small circular mark at the top.

A. ONROEREND STATUUT - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

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

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

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

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

1° Het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van medeïgendom op het hypotheekkantoor.

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

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

d) De vereniging van medeïgenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in de instandhouding van het gebouw of de groep van gebouwen.

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

B. PRIVATIEVE DELEN

--- ARTIKEL 1 - BEGINSSEL.

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

--- ARTIKEL 2 - OPSOMMING.

Zijn privaatief de volgende zaken :

- 1) De samenstellende elementen der privatieven evenals hun privatieve aanhorigheden binnenin zoals :
- vloerbekleding met ondersteun.
 - de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering.
 - de binnenmuren ter uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.
 - de poorten van de garages.
 - het schrijn- en ijzerwerk binnen de loten.
 - de verschillende leidingen ten dienste van een bepaald lot vanaf de tellers of de afsluitklep.

Kortom alles wat zich binnen de privatieve delen bevindt en tot het uitsluitend gebruik van de eigenaar dient en zelfs wat zich buiten deze privatieve delen bevindt maar tot het uitsluitend gebruik van de eigenaar dient, zoals particuliere meters en leidingen.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

--- ARTIKEL 3 - BEGINSSEL.

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

--- ARTIKEL 4 - OPSOMMING.

Volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk :

- de bebouwde en niet bebouwde grond, de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven.
- de steun- of dwarsbalken.
- het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen.
- het afvoernet naar de riolering en putten.
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren.
- gemeenschappelijke nutsleidingen.

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

De de de



--- ARTIKEL 5 - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET GENOTSVOOR-
BEHOUD.

De eigenaar van de garage-berging nummer 11 zal het exclusief genotrecht hebben over het perceel grond achter deze garage-berging gelegen.

**D. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN IN VERBAND MET DE PRIVA-
TIEVE DELEN.**

--- ARTIKEL 6 - BEGINSSEL.

Elke medeëigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privaat binnen de perken van de wet, van het reglement van medeëigendom.

Elke medeëigenaar kan alle rechtsvorderingen met betrekking tot zijn kavel slechts instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht.

--- ARTIKEL 7 - SPLITSING.

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

Mits goedkeuring van de algemene vergadering, gegeven met drie/vierde meerderheid der stemmen kan elke medeëigenaar een of meerdere lokalen of delen van lokalen van een lot voegen bij een ander lot op hetzelfde niveau gelegen.

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

--- ARTIKEL 8 - SAMENVOEGING VAN LOTEN.

Er mogen verbindingen worden gemaakt tussen twee loten op hetzelfde niveau gelegen en toebehorende aan dezelfde eigenaars mits inachtnaam van de bepalingen van artikel 10/1 en mits goedkeuring van de algemene vergadering, gegeven met drie/vierde meerderheid der stemmen.

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

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

--- ARTIKEL 9 - PRIVATIEVE DELEN DIE DE MEDE-EIGENAARS AAN-
BELANGEN.

Het is de eigenaars verboden de privatieve elementen die zichtbaar zijn van buiten uit of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen, behoudens goedkeuring van de algemene vergadering, gegeven met drie/vierde meerderheid der stemmen.

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

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

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

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

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

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

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

Ingeval van het verlenen van een zakelijk recht (vb vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. huurcontract) zal de medeëigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan, kennisgeving doen van het bestaan van het huidig reglement en van het beheersboek van het gebouw (met de besluiten der algemene vergadering).

De medeëigenaar zal de syndicus binnen de acht dagen en bij aangetekend schrijven op de hoogte stellen van het verlenen van zulk recht, zodat de syndicus voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan zelfde reglement en van de besluiten der algemene vergadering. Ingeval de medeëigenaar deze verplichting niet nakomt, blijven alle nadelige gevolgen ten zijne laste. Nochtans zal de medeëigenaar de syndicus slechts dienen op de hoogte te stellen voor zover het zakelijk recht, persoonlijk recht of toelating tot bewoning de termijn van drie maand overschrijdt.

Vrijde hand

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

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

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

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

--- ARTIKEL 12 - GENOT - VEILIGHEID - STOORNIS.

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

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

De garages en/of parkings zijn principieel bestemd tot berging van autovoertuigen.

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

Het binnenrijden en verlaten der garages en/of parkings moet zo stil mogelijk gebeuren.

Motorvoertuigen met niet-reglementaire uitlaat zijn verboden ; hieromtrent zullen de wetten en reglementen van het gemeen recht in acht genomen worden.

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

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

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

Het is verder verboden :

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

- * te roken ;

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

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

--- ARTIKEL 13 - VRIJE TOEGANG TOT DE PRIVATE LOKALEN.

De eigenaars moeten aan de syndicus vrije toegang geven tot hun al of niet

bewoonde plaatsen, om hem in staat te stellen de gemeenschappelijke delen te inspecteren, en na te gaan of de maatregelen in het algemeen belang genomen, worden nageleefd.

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

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

De eigenaars moeten zelfs zonder recht op enige vergoeding, toegang geven tot hun lokalen aan de architect, de aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of private delen aan andere eigenaars toebehorend.

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

--- ARTIKEL 14 - BEGINSSEL - WIJZIGINGS- EN HERSTELLINGSWERKEN.

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

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

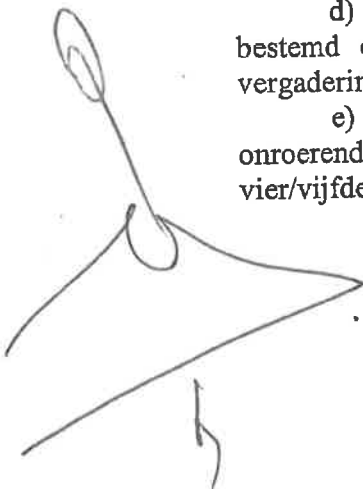
c) Veranderingswerken en herstellingen aan gemeenschappelijke delen worden beslist :

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

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

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

Vijfde deel



--- ARTIKEL 15 - SCHADE VEROORZAAKT DOOR DE MEDE-EIGENAARS.

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

F. PRIVATIEVE LASTEN.

--- ARTIKEL 16 - OPSOMMING DER PRIVATIEVE LASTEN.

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

G. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

--- ARTIKEL 17 - OPSOMMING DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

De gemeenschappelijke lasten zijn alle uitgaven en kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen.

Hiertoe behoren :

- alle onderhouds- en bewaringskosten evenals alle kosten van herstelling, vervanging of vernieuwing ;
- alle kosten van gebruik van gemeenschappelijke installaties en diensten, ondermeer de verwarming van gemeenschappelijke delen.
- kosten van aankoop en onderhoud van gemeenschappelijk meubilair.
- de verzekeringspremies betreffende het gebouw en betreffende de aansprakelijkheid der eigenaars en/of van de vereniging van medeëigenaars.
- de aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw.
- kosten van wederopbouw.
- administratiekosten, kosten van beheer, loon van de syndicus en van degenen die hem bijstaan.
- belastingen die op de totaliteit van het gebouw worden geheven.

--- ARTIKEL 18 - VERDELING VAN DE LASTEN

a) Algemeen

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

Garage 1	:	1
Garage 2	:	1
Garage 3	:	1
Garage 4	:	1
Garage 5	:	1
Garage 6	:	1
Garage 7	:	1
Garage 8	:	1
Garage 9	:	1
Garage 10	:	1
Garage-berging 11	:	1

 11/11

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

c) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de medeëigenaars.

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

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

d) Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen :

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

--- ARTIKEL 19 - DEELNEMING IN DE LASTEN.

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

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

Deelblad

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

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

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

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

De sommen, die de ingebreke gebleven medeëigenaar schuldig is, zullen een intrest van de wettelijke intrest plus vijf procent opbrengen in voordeel van de vereniging, en dit van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf een maand na de uitnodiging tot betaling.

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

--- ARTIKEL 20 - WERKKAPITAAL - RESERVEKAPITAAL.

De vereniging van medeëigenaars beschikt over een "werkkapitaal" en een "reservekapitaal" :

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

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

--- ARTIKEL 21 - GEMEENSCHAPPELIJKE ONTVANGSTEN.

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

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

--- ARTIKEL 22 - ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.

Ingeval van onverdeelheid van het eigendomsrecht over een lot, van splitsing in naakte eigendom of vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, zijn alle onverdeelde gerechtigden solidair zonder mogelijke betwisting tegenover de vereniging der eigenaars, gehouden tot betaling van alle sommen uit hoofde van dat lot verschuldigd.

H. EIGENDOMSOVERDRACHT

--- ARTIKEL 23 - EIGENDOMSOVERDRACHT

1. Ingeval van eigendomsovergang bij overlijden, zijn de erfgenamen en rechthebbenden gehouden binnen de twee maand na het overlijden aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenamen te doen kennen door een getuigschrift afgeleverd door de vrederechter of door de notaris met de regeling der nalatenschap gelast.

Indien de onverdeelheid ophoudt door een akte van verdeling, afstand of licitatie, moet de syndicus hiervan verwittigd worden binnen de maand door een bericht vanwege de nieuwe definitieve eigenaar, bericht waarin tevens melding wordt gemaakt van de datum der akte en de datum der ingenottreding.

Deze schikkingen zijn ook van toepassing in geval van eigendomsovergang als gevolg van een bijzonder legaat.

2. a) In geval van eigendomsoverdracht onder levenden van een kavel, moet de medeëigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus. De optredende notaris is gehouden bij ter post aangetekende brief aan de syndicus van de vereniging van medeëigenaars een staat te vragen van :

1° De kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

2° De kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

3° De door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De eventuele onkosten, die het bezorgen van deze staat met zich meebrengen zullen ten laste van de koper vallen.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen daarvan in kennis.

Terum de bl...

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

b) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° Is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten ; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

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

3° Is de vereniging van medeëigenaars schuldeiseres van de uittredende medeëigenaar voor wat betreft /zijn eventuele achterstallen en/of debetstand ; in dit geval machtigt de desbetreffende medeëigenaar hierbij de met de eigendomsoverdracht belaste notaris om deze achterstallen in te houden op de verkoopprijs, voor zover andere hypothecaire en/of bevoorrechte schuldvorderingen dit niet beletten, met dien verstande dat de notaris enkel kan handelen op schriftelijk verzoek van de syndicus.

I. VERZEKERINGEN

--- ARTIKEL 24 - VERZEKERING

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

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

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

c. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de medeëigenaars of van de vereniging van medeëigenaars, namelijk omwille van fout of gebreken van het gebouw.

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

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

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

Ieder van de medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen, doch bij dezelfde maatschappij als de collectieve polis gebouw-inboedel.

--- ARTIKEL 25 - BESTEMMING VAN DE VERZEKERINGSVERGOEDINGEN.

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

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

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

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

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

* Indien het een gehele vernietiging betreft, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars met unanimitéit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de medeëigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die

Adrian B...

het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

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

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

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de medeëigenaars worden ontbonden en in vereffening gesteld. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

J. BEHEER VAN HET GEBOUW

Het gebouw wordt beheerd door de algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars en door haar vertegenwoordiger, de syndicus. De algemene vergadering kan een raad van beheer benoemen en zijn bevoegdheden bepalen.

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE VERGADERING.

--- ARTIKEL 26 - GEWONE EN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

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

--- ARTIKEL 27 - PLAATS VAN DE VERGADERING.

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

--- ARTIKEL 28 - LID VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

b) In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

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

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

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

c) Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief, ten minste vijftien dagen vóór de vergadering; de oproepingen tot de jaarvergadering mogen geschieden bij gewone brief.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de dokumenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

f) De syndicus moet aan elke persoon die krachtens een persoonlijk of zakelijk recht of toelating tot bewoning het gebruik heeft van een privaatief (zie artikel 11), de datum van de vergadering medelen om hem in staat te stellen zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk te formuleren.

g) Elke medeëigenaar kan een bijkomend punt op de agenda doen plaatsen indien hij dit schriftelijk medeelt aan de syndicus, minstens tien dagen vóór de vergadering.

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

--- ARTIKEL 30 - BUREAU.

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

*Regen d
blad*

De voorzitter wijst een sekretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

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

--- ARTIKEL 31 - AANWEZIGHEIDSSQUORUM.

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

De oproeping tot die tweede algemene vergadering, geschiedt zoals vermeld onder artikel 29, d).

--- ARTIKEL 32 - MEERDERHEDEN.

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde medeëigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

Onthoudingen, blancostemmen of nietige stemmen worden meegeteld bij de tegenstemmers.

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

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

- over alle werken betreffende privatieve delen die de medeëigenaars aanbelangen (artikel 9) en de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.

- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

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

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom.

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan.

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging.

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

d) De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed
- over de ontbinding van de vereniging.

Eenparigheid veronderstelt en houdt in dat alle medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

--- ARTIKEL 33 - STEMRECHT - VERTEGENWOORDIGING - STEMRECHTBEPERKING.

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

b) Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Deze vertegenwoordiging kan enkel geschieden via een schriftelijke volmacht, met vermelding van de agenda.

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

d) Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken. Gelijkheid van stemmen heeft als gevolg dat het agendapunt niet aanvaard wordt.

--- ARTIKEL 34 - AGENDA.

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

--- ARTIKEL 35 - AANWEZIGHEIDSLIJST.

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

--- ARTIKEL 36 - NOTULEN.

Tien de bladz

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard, en door iedere belanghebbende gratis kan worden geraadpleegd. De notulen worden telkens goedgekeurd en ondertekend door de voorzitter en de secretaris. Een kopie van deze notulen wordt meegedeeld aan alle medeëigenaars, ongeacht of zij al dan niet aanwezig waren op de algemene vergadering.

--- ARTIKEL 37 - TEGENSTELBAARHEID.

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

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

HOOFDSTUK 2 : SYNDICUS.

--- ARTIKEL 38 - BENOEMING - BEEINDIGING - BEKENDMAKING.

a) Benoeming

De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van medeëigendom (overgangs- en slotbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere medeëigenaar.

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

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is herbenoembaar.

Tot syndicus kan niet worden aangesteld : een huurder. De syndicus moet een eigenaar zijn, dan wel een beroepssyndicus zijn.

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

b) Beëindiging

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

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

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

c) Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

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

--- ARTIKEL 39 - BEVOEGDHEDEN.

De syndicus heeft tot opdracht :

a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen.

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

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

Eg. d. d. d.

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

e) het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de medeëigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).

f) de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte, als aanleggende of als verwerende partij, als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11§1.

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

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

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

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

k) de syndicus licht de andere medeëigenaars onverwijld in, nadat hij van een medeëigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

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

m) Personeel aan te werven.

n) Verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

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

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

--- ARTIKEL 40 - AANSPRAKELIJKHEID - DELEGATIE.

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

--- ARTIKEL 41 - BEZOLDIGING.

Aan de syndicus wordt onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging toegekend gelijk aan het tarief CIB.

--- ARTIKEL 42 - PERSOONLIJK - TEGENSTRIJDIG BELANG.

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK 3 : RAAD VAN BEHEER.

--- ARTIKEL 43 - RAAD VAN BEHEER.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van drie/vierde der stemmen beslissen tot oprichting van een raad van beheer die de syndicus moet bijstaan in zijn opdracht en die toezicht uitoefent over zijn beheer.

De raad van beheer zal samengesteld zijn uit de voorzitter en minstens twee leden te kiezen uit de algemene vergadering, doch die steeds medeëigenaar moeten zijn. Het aantal beheerders zal steeds oneven zijn. Een beheerder is van rechtswege ontslagen zodra hij geen medeëigenaar meer is.

De raad van beheer is een tussenorgaan tussen de algemene vergadering en de syndicus. Hij houdt toezicht op de wijze waarop de syndicus de besluiten van de algemene vergadering uitvoert. Hij ziet namens de vereniging de rekeningen en afrekening van de syndicus na en kan zich alle documenten en stukken ter verantwoording doen voorleggen.

K. ONTBINDING EN VEREFFENING

--- ARTIKEL 44 - ONTBINDING.

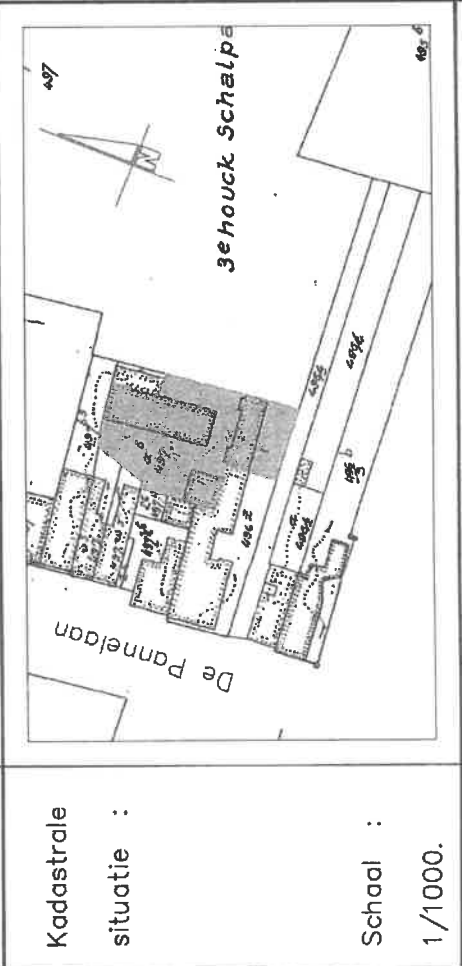
De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.


*Twaalfde en
 veertiende*

Provincie : West - Vlaanderen
 Gemeente : De Panne (Adinkerke)

OPMETINGSPLAN

Ligging : Gemeente DE PANNE,
 Kadaster : 3de afd. (Adinkerke)
 Sectie C - deel van het
 nummer 497/X5
DE PANNELAAN



Landmeter 

Pieter A M E R Y
 Landmeter - schatter (M.S.O.G.)
 Karel Coggelaan, 35
 8630 V e u r n e.

Datum : 5 mei 2003
 Nummer : 2003_004

GEHELEND EN VERST...
 16.11.2003
 6.12.2003 76 19.
 M. DE MEULEMAGNE