

BASISAKTE RESIDENTIE "LINDBERGH"
te 8430 MIDDELKERKE, P. de Smet de Naeyerstraat 42

Het jaar NEGENTIENHONDERD EEN EN NEGENTIG
Op VEERTIEN JANUARI
Voor ons, Meester Lucas Vanden Bussche, Notaris te
Knokke-Heist,
ZIJN VERSCHENEN:

Hierna te noemen de comparante.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:

Comparante is eigenaar van het hierna beschreven on-
roerend goed.

GEMEENTE MIDDELKERKE

Een afbraakeigendom gelegen te Middelkerke, P. de Smet
de Naeyerstraat 42, er gekadastreerd in de eerste afdeling
sectie B nummer 1/r/44 voor een oppervlakte van tweeënvijftig
centiaren (52ca), palende of hebbende bepaald aan:

- noord en oost: Berquin-Desmet te De Panne
- zuid: Houyoux-de Formanoir de la Cazerie te Hoeilaart
- west: P. de Smet de Naeyerstraat

OORSPRONG VAN EIGENDOM

ONROEREND STATUUT

De comparante heeft ons, notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "Residentie Lindbergh" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de medeëigendom, zoals voorzien bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek, en voornamelijk zoals voorzien bij artikel 577bis, §9 en §11 van zelfde wetboek over de gedwongen medeëigendom.

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent hij de rechten uit als medeëigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577bis en behalve de beperkingen hierna.

PLANNEN

De verschijnster heeft mij, Notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven.

1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke op zes november negentienhonderd negentig onder bouwvergunning nummer 346/1990.

2) Twee plannen opgemaakt door de heer architect Van Troostenberghe te Middelkerke op elf september negentienhonderd negentig en goedgekeurd als voorzegd.

- plan 1/2 bevat de grondplannen en verder het liggings- en inplantingsplan.

- plan 2/2 bevat de tekening van de gevels en van de doorsnede.

3) Een uitvoeringsplan opgemaakt door de heer architect Van Troostenberghe voornoemd op twaalf september negentienhonderd negentig.

- plan 1/2 bevat de grondplannen en verder het liggings- en inplantingsplan.

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere. In geval van tegenstrijdigheid tussen de goedgekeurde en de uitvoeringsplannen, krijgen de uitvoeringsplannen voorrang op de goedgekeurde plannen.

WIJZIGING DER PLANNEN

De comparante behoudt zich het recht voor de plannen te wijzigen op voorwaarde nochtans dat

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

- de wijzigingen niet schaden aan de stevigheid en de esthetiek van het gebouw.

Zowel in de loop van de werken als na de beëindiging ervan en na hun definitieve oplevering heeft de comparante het recht, mits de toestemming van de bevoegde overheden, de konstrukties te wijzigen. Deze wijzigingen kunnen onder andere bestaan uit bijvoorbeeld:

a) het oprichten van één of meerdere verdiepingen (of gedeelte van verdiepingen) dan op de hieraan gehechte plannen voorzien.

b) het bijbouwen van een deel, of delen aan het gebouw,

c) het niet bouwen van één of meerdere verdiepingen (of gedeelten van verdiepingen) of van gelijk welk ander deel van het gebouw, voorzien op de hier aangehechte plannen

d) het samen voegen van één of meer plaatsen, of van een deel van plaatsen, of van een privaatief element of een deel ervan bij een aanpalend privaatief element (toepassing van het accordeonsysteem).

e) het aanbrengen van veranderingen aan de bestemming en de indeling van om het even welk niveau van het gebouw, waarin begrepen de onderverdeling in privaatieve loten.

f) het tot stand brengen van direkte toegangen tot de privaatieve loten op het gelijkvloers; eveneens het tot stand brengen van toegangen tussen de privaatieve loten en de gemeenschappelijk delen op gelijk welk niveau.

g) het omvormen van gemene delen tot privaatieve delen en omgekeerd; het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en toestellen.

h) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorende aan een privaatief element, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd.

i) de onderverdeling van het gelijkvloers van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve de wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden, met betrekking tot de gevel en/of gelijk welk andere deel van de konstrukties, dit in functie van de noodwendigheden van

commerciële aard of andere. Deze opsomming wordt slechts gegeven ten titel van voorbeeld.

j) het tot stand brengen, op gelijk welk ogenblik en op gelijk welk niveau, van verbindingen met gebuureigendommen, om verbindingen tot stand te brengen tussen woonruimten van deze gebouwen, hetzij om een passage tot stand te brengen voor voetgangers of voertuigen tussen de parkings van één van beide gebouwen geïnstalleerd.

Deze opsomming is niet limitatief. In geen geval mag de stabiliteit van het gebouw in gevaar gebracht worden.

k) comparante behoudt zich het recht voor op het dak terrassen uit te voeren, en het genotsrecht van deze terrassen toe te kennen aan een privaat in het gebouw. Het statuut van deze terrassen wordt hierna bepaald.

Iedere wijziging moet worden vastgesteld bij notariële akte.

Al de eigenaars van de privaatieve elementen verbinden zich om gratis hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende basisakten, en dat op eerste vraag van de comparante.

De eigenaars en/of uitbaters van het handelsgelijkvloers mogen het uitstalraam van de winkel vrij uitvoeren, mits het akkoord van de architect van het gebouw.

De eigenaars en/of uitbaters van het handelsgelijkvloers mogen geen terras bouwen op het voetpad.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

I. DE KELDERVERDIEPING niveau -1 bevat:

Gemeenschappelijke delen:

lift en liftkoker, trap en trapzaal, lokaal voor huisvuil, lokaal voor de tellers van electriciteit, lokaal voor de tellers van het water

Privaatieve delen:

1. Negen bergingen genummerd "1" tot en met "9". Deze bergingen vormen een onafscheidbaar geheel met de appartementen waaraan zij zullen toebedeeld worden in de aankoopakte. Zij zullen derhalve geen afzonderlijke duizendsten bekomen.

2. Een grote berging genummerd "Winkel". Deze berging vormt een onafscheidbaar geheel met de winkel op het gelijkvloers waaraan hij toebedeeld wordt. Hij zal geen afzonderlijke duizendsten bekomen.

II. De GELIJKVLOERSE VERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Inkom, trap en trapzaal, lift en liftkoker,

Privaatieve delen:

De winkel genummerd "GV" bevat:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

De winkelruimte zelf met woongelegenheden, bestaande uit een living, keukenhoek en badkamer; en de berging genaamd "Winkel" in de kelderverdieping.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid:

De honderd / duizendsten (100/1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

III. De TYPEVERDIEPING bevat:

De verdiepingen 1 tot en met 9, zijn identiek. Iedere verdieping bevat telkens twee appartementen. De appartementen aan de westkant (links als men voor het gebouw staat), krijgen de kenletter A, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt. De appartementen aan de oostkant (rechts als men voor het gebouw staat) zijn van het één kamer-type en krijgen de kenletter B, gevolgd door het cijfer dat de verdieping aanduidt. Aldus krijgt het appartement op de derde verdieping westkant het nummer "A3".

Gemeenschappelijke delen:

Trap en trapzaal, lift en liftkoker.

Privatieve delen:

1. Het appartement van het type A, genummerd als voormeld, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Living met keukenhoek en logia, een slaaphoek, badkamer

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zeven en veertig / duizendsten (47 / 1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2. Het appartement van het type B, genummerd als voormeld, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkom, Living met keukenhoek en logia, één slaapkamer, badkamer.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Drieënvijftig / duizendsten (53 / 1.000sten) der gemene delen van het gebouw waaronder de grond

IV. De TECHNISCHE VERDIEPING bevat:

Gemeenschappelijke delen:

Trap en trapzaal, machinekamer van de lift.

Privatieve delen:

Tien bergingen genummerd "10" tot en met "19". Deze bergingen vormen een onafscheidbaar geheel met de appartementen waaraan zij zullen toebedeeld worden in de aankoopakte. Zij zullen derhalve geen afzonderlijke duizendsten bekomen.

SAMENVATTENDE TABEL:

Winkel "GV"	100/1.000sten
Appartement "A1"	47/1.000sten
Appartement "A2"	47/1.000sten
Appartement "A3"	47/1.000sten
Appartement "A4"	47/1.000sten
Appartement "A5"	47/1.000sten
Appartement "A6"	47/1.000sten
Appartement "A7"	47/1.000sten
Appartement "A8"	47/1.000sten
Appartement "A9"	47/1.000sten
Appartement "B1"	53/1.000sten

Appartement "B2"	53/1.000sten
Appartement "B3"	53/1.000sten
Appartement "B4"	53/1.000sten
Appartement "B5"	53/1.000sten
Appartement "B6"	53/1.000sten
Appartement "B7"	53/1.000sten
Appartement "B8"	53/1.000sten
Appartement "B9"	53/1.000sten
Totaal	1.000/1.000sten

Deze duizendsten werden bepaald zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen als in verhouding tot de veronderstelde waarde van de privatieven.

De aanbesteding van deze duizendsten is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal duizendsten en de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaatief element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van maken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaatief gedeelte bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die er aangehecht zijn.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle medeëigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparante of van haar rechtsvoorgangers, en meer bepaald in de bijzondere voorwaarde vermeld in voormelde akte verleden voor notaris Alphonse Lacourt te Oostende op één april negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven als voren op zeventien april daarna boek 4306 nummer 2, en luidende als volgt:

" In de vorige titel zijn de volgende erfdiensbaarheden bedongen, hier letterlijk herhaald als volgt:

De kopers zijn zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten en plichten der verkoopster betreffende het bij dees verkochte goed, spruitende uit vorige titels van eigendom en voornamelijk uit voornoemde akten van negen augustus negentienhonderd negen en twintig en van zeventien juli negentienhonderd dertig, beiden verleden voor notaris Amédé Dechange te Roubaix, die letterlijk luiden als volgt en die de kopers verklaren stiptelijk te zullen naleven:

Dispositions particulières et servitudes: l'une des deux caves du sous-sol est établie sous une partie du garage de la villa Marguerite Marie. La pièce sise à l'entresol et les chambres se trouvant au dessus de cette pièce, au premier, deuxième et troisième étages, sont construites au dessus du garage de la villa Marguerite Marie, et prennent jour sur la

cour de ce garage. La réserve de la cour est établie sur la partie de la cour du garage de la même villa. La clôture entre la cour et celle de la villa voisine est constituée par une grille en fer forgé et des plaques de tôle de fer, d'une hauteur approximative de deux mètres. Six fenêtres de la villa Van Dyck, dont deux de Water-closets, prennent jour à différents étages sur la cour de la villa présentement vendue.

Deux pièces de la villa Van Dyck sont établies en partie au dessus des Water-closets du rez-de-chaussée et du sous-sol de la dite villa Dyonisia. Les tuyaux des chutes d'eau des Water-closets du sous-sol et du rez-de-chaussée des villas Van Dyck et Dyonisia s'aèrent par un tuyau commun jusqu'au dessus de la toiture. Les tuyaux des descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées de la salle de bains de la villa Van Dyck, tombent dans la cour ou ils sont reliés à la tuyauterie d'égout."

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdiensbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

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

Statuut van het dakterras op de technische verdieping

Ingevolge de achteruitbouw van de technische verdieping komt op de voorkant en de achterkant een dakterras.

Het uitsluitend genot van deze dakterrassen behoort toe aan de privatieven waaraan zij zullen toebedeeld worden, zoals bepaald onder het hoofdstuk wijziging der plannen. Deze dakterrassen zullen aan dit privatief toebedeeld worden in de aankoopakte. Aan deze dakterrassen worden geen afzonderlijke kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw toegekend en zij worden beschouwd als een privatieve aanhorigheid van het appartement waarvan zij deel uitmaken. De vervreemding van deze dakterrassen is enkel toegelaten tussen de eigenaars van de appartementen in de Residentie Lindbergh. Men kan dus geen eigenaar zijn van een dakterras zonder eigenaar te zijn van een appartement, vermits ze beschouwd worden als een aanhorigheid ervan. Deze dakterrassen mogen evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een

appartement in het gebouw.

Het uitsluitend genot van dit terras behoort tot het eigendomsrecht van het privaatief waaraan dit terras wordt aanbedeeld, op last alle kosten van onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik van deze terrassen te dragen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van deze terrassen zijn ten laste van het begunstigde privaatief. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap. In dit geval zijn de kosten van het wegnemen en terugplaatsen van de tegels ten laste van de gemeenschap.

Deze terrassen zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemene delen van de residentie, met een erfdiensbaardheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privaatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

Statuut van de koer op het gelijkvloers.

Het uitsluitend genot van de koer behoort tot het eigendomsrecht van het gelijkvloers op last alle kosten van onderhoud die voortvloeien uit het gebruik van die koer te dragen.

Deze koer zal verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemene delen van de residentie, met een erfdiensbaardheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privaatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Verzekeringen

Comparante of een persoon door haar aangeduid, zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een gekende Belgische verzekeringsmaatschappij teneinde alle risico's tegen brand, ontploffingen, elektrische kortsluitingen te dekken en in het algemeen alle verzekeringen te nemen die verplichtend te nemen zijn volgens het hogervermeld reglement van medeëigendom.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars de bestaande polissen moeten overnemen en dit voor de nog te lopen duur.

2. Verhuringen - Verkopen

Gedurende de eerste twaalf jaar na de vervreemding van het laatste privaatief dienen alle verhuringen en verkopen te geschieden door bemiddeling van hetzij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Agence Depoorter te Middelkerke, Zeedijk 63 of de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vandermeulen & Depoorter te Middelkerke, Zeedijk 206, of hun rechtsopvolgers. Zij zullen voor hun bemiddeling het makelaarsloon aanrekenen dat wordt

voorgeschreven door de Confederatie van immobiliënberoepen van België (afgekort C.I.B.) of de vereniging die haar in de toekomst zou vervangen.

Na gemelde periode dient zij alleszins te gebeuren door bemiddeling van een beroepspersoon.

3. Verkoop van een privatief.

In geval van verkoop of vervreemding onder welke vorm ook, van een privatieve kavel, blijft de eigenaar die vervreemd heeft, gehouden zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten te betalen tot wanneer de overgang regelmatig ter kennis werd gebracht van de syndicus.

Deze kennisgeving moet per aangetekend schrijven gedaan worden, en volgende inlichtingen bevatten:

- naam en adres van de notaris die de akte verleden heeft, met datum van de akte;
- volledige identiteit van de nieuwe eigenaars;
- datum waarop de kosten aan te rekenen zijn aan de nieuwe eigenaars volgens de akte van vervreemding.

4. Werkingsfonds

De algemene vergadering stelt de sommen vast door de medeëigenaars te betalen voor het oprichten van een werkingsfonds.

Dit werkingsfonds zal dienen voor de noodzakelijke herstellingen, het reinigen en onderhoud van het gebouw, en alle andere uitgaven die de syndicus moet doen om ten alle tijde de goede werking van het gebouw te verzekeren.

De syndicus zal deze gelden beleggen op een bijzondere bankrekening geöpend op naam van de Medeëigenaars Residentie Lindbergh.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Teneinde de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdragen van elk der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijst de verschijnster naar het Algemeen Reglement van medeëigendom, dat aan deze zal gehecht blijven.

Alle eigenaars van een privatief element van de residentie Lindbergh zullen dit reglement moeten naleven dat gelden zal zowel voor de huidige als voor de toekomstige eigenaars ervan alsmede voor hun rechtsopvolgers ten welken titel ook die ondeelbaar zullen verbonden zijn. Dit alles in zover onderhavige akte er niet van afwijkt.

Dit reglement omvat:

1. Het zakelijk statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de medeëigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die eruit kunnen ontstaan gelden voor alle medeëigenaars, zo tegen-

woordige als toekomstige, alsook voor hun rechtsoptvolgers teneven welke titel ook, bij wijze van subrogatie.

Ze zijn vatbaar voor wijziging zoals bepaald in het reglement van medeëigendom.

Dit statuut en de wijzigingen zijn tegenstelbaar tegenover allen door hun overschrijving in het bevoegd kantoor van hypotheken.

2. Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement is geen zakelijk recht en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals erin bepaald.

Deze wijzigingen dienen niet vastgesteld te worden bij notariële akte. Zij vloeien voort uit de regelmatige beslissing van de algemene vergadering en zij worden vastgelegd in het register van de processen-verbaal van de algemene vergadering.

AANVULLINGEN BIJ OF AFWIJKINGEN VAN HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

1. Syndicus:

Tot de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars zal de functie van syndicus uitgeoefend worden door de persoon aan te duiden door de comparante.

De taak van syndicus wordt gedurende de eerste twaalf jaar na de vervreemding van het laatste privatief waargenomen hetzij door de vennootschap Agence Depoorter, hetzij door de vennootschap Vandermeulen & Depoorter, beiden te Middelkerke.

Nadien dient zij in ieder geval te worden waargenomen door een beroepspersoon.

De kosten van de syndicus zijn maximum die welke opgelegd worden door de Confederatie van Immobiliën beroepen van België (C.I.B.).

Iedere eigenaar zal een dubbel van de sleutel van zijn inkomdeur, veiligheidsslot en berging, onder een gesloten en op de sluiting afgetekende bijzondere omslag tegen afgifte van een ontvangstbewijs, aan de syndicus bijgestaan door de voorzitter van de raad van bestuur dienen te overhandigen.

2. Uitzicht van het gebouw.

In afwijking van het artikel II.2.4 van het Algemeen Reglement van Medeëigendom wordt er bepaald dat voor de toegestane wijzigingen van de winkels op het gelijkvloers, zoals bepaald onder hoofdstuk wijziging der plannen, geen toestemming van de algemene vergadering der medeëigenaars vereist is.

Bijzondere bepalingen wat betreft de niet verkochte privatieven

De comparante komt niet tussen in de kosten van de gemene delen van de niet-verkochte privatieven, behalve wat betreft haar aandeel in de kosten van de verzekering. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat deze appartementen niet gebruikt noch verhuurd worden.

VOORBEHOUDEN RECHTEN

A. MUURGEMEENSCHAPPEN

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

Comparante alleen heeft recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De comparante heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor comparante noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling, en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de medeëigenaars van de Residentie Lindbergh vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

B. PUBLICITEIT

a) Publiciteit op het dak

De comparante behoudt zich het recht voor om in haar uitsluitend voordeel en zonder enige vergoeding gedurende een periode van vijftig jaar te rekenen vanaf het onder dak brengen van het gebouw, van ditzelfde dak gebruik te maken voor publicitaire doeleinden, door het aanbrengen van lichtreklames, draadleidingen, meters, enz...

De installatie en onderhoudskosten, eventuele verzekeringspremies, alle vloeiende taksen en belastingen en in het algemeen alle onkosten voortvloeiende uit deze publiciteit, zijn ten laste van de comparante.

Comparante zal gedurende de hierboven vermelde periode op ieder ogenblik toegang moeten hebben tot het dak.

De voordelen en lasten verbonden aan onderhavig beding kunnen door de comparante worden afgestaan aan gelijk welke fysieke of morele persoon van haar keuze.

b) Publiciteit van de comparante

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag comparante iedere publiciteit voeren die zij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door haar gebouwde privatieven en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken, enzovoort, al dan niet verlicht en zonder enige beperking noch wat betreft

hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikelijke materialen. Deze publiciteit mag uitgeoefend worden op het gebouw en zijn afsluitingen.

c) Publiciteit van aannemers en leveranciers

Bovendien mogen aannemers en leveranciers eveneens op publicitaire manier kennis geven van hun medewerking aan de oprichting van het gebouw, en dit op de wijze zoals gebruikelijk in de bouwnijverheid. Dit recht is echter beperkt tot de duur der werken en zal dienen uitgeoefend te worden volgens de modaliteiten te bepalen door de comparante.

Comparante behoudt zich het recht voor voor eigen rekening de afsluiting te verhuren voor publicitaire doeleinden tot de voorlopige oplevering.

C. HET BIJBOUWEN

1) De comparante behoudt zich het recht voor, thans of in de toekomst, zonder beperking in de tijd, in één maal of in verschillende malen, en zonder enige welkdanige vergoeding aan wie het ook moge wezen, de bijkomende bouwlagen te bouwen waarvoor zij de bestuurlijke toelating zou bekomen.

Te dien einde zal zij zelf of haar mandataris waar en wanneer het haar goeddunkt en op de wijze die haar het meest geschikt voorkomt alle stellingen, hijssystemen, kranen en alle andere werktuigen en apparaten mogen aanbrengen en plaatsen, alle werken uitvoeren en alle maatregelen treffen om de verwezenlijking van de bijkomende bouwlagen te verzekeren, alles zonder enige vergoeding.

Daarenboven zal het haar zonder enige vergoeding toegelaten zijn om de nieuwe kavels aan te sluiten op alle gemene leidingen en/of op alle gemene diensten.

Te dien einde zal de comparante of haar mandataris het recht hebben zich toegang te verschaffen zowel tot alle gemeenschappelijke delen als tot de privatieve kavels en dit steeds zonder enige vergoeding hoe dan ook.

De verwezenlijking van deze bijkomende verdiepingen zal als enig gevolg met zich meebrengen de wijziging en de aanpassing van de aandelen van de privatieven in de gemeenschappelijke delen en dit overeenkomstig de formule hierna uiteengezet.

De aldus gebouwde bijkomende verdiepingen zullen de eigendom zijn van de comparante. De kopers verzaken van nu af aan reeds aan hun gebeurlijke rechten van natrekking.

2) Voor het geval bijkomende verdiepingen zouden worden opgetrokken, krachtens het voorbehoud door comparante in haar voordeel hiervoor gemaakt, zal de noemer vermeerderd worden met het totaal aantal quotiteiten van de bijkomende verdiepingen.

Elk privaatief zal een aantal quotiteiten bekomen in verhouding tot zijn netto oppervlakte ten aanzien van de netto oppervlakte van de andere privatieven. De quotiteiten hierboven toegekend zullen definitief verworven blijven indien geen

bijkomende verdiepingen worden bijgebouwd. De verwezenlijking van bijkomende verdieping of verdiepingen zal jegens de hierboven voorziene toekenning de uitwerking hebben van een ontbindende voorwaarde en zal de indeplaatstelling van de nieuwe quotiteiten aan de oorspronkelijke quotiteiten voor gevolg hebben.

Deze vermindering van quotiteiten in de gemene delen (door vermeerdering van de noemer) zal geen aanleiding kunnen zijn voor de koper tot verhaal, op wie het ook weze moge, tot gedeeltelijke terugbetaling van de betaalde prijs of de gedragen kosten.

Ingeval van verwezenlijking van bijkomende verdiepingen zullen de hierboven voorwaardelijk toegekend quotiteiten van rechtstwege, krachtens artikel 1183 van het Burgerlijk Wetboek door het enkel feit van de verwezenlijking van de ontbindende voorwaarde, terugkeren in handen van de comparante, haar rechthebbenden of rechtverkrijgenden.

VOLMACHT

Comparante, vertegenwoordigd als gezegd, gebruik makend van de mogelijkheid om in de plaats te stellen, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. Ieder van de bestuurders
2. Mevrouw Charlotte De Vos, juriste, wonende te Knokke Heist, Bronlaan 95.
3. Mevrouw Marijke Keereman, bediende, wonende te Brugge Lissewege, Lisseweegs Upperhof 21.
4. De heer Philippe Strypsteen, jurist, wonende te Ruiselede, Bruggestraat 136.

Ieder afzonderlijk kunnende handelen.

om voor hen en in hun naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het appartementsgebouw genaamd residentie Lindbergh evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

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

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatstelling.

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

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

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

WOONSTKEUZE

Iedere latere eigenaar die geen woonplaats heeft gekozen in België wordt vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

VERTALING

Alleen de nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

Elke vertaling geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de comparante of van de ondergetekende notaris.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Aan de hand van de door de wet vereiste stukken bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit der partijen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Knokke-Heist, ter studie, datum als voormeld.

Na voorlezing heeft de comparante, samen met ons, notaris, deze akte getekend.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Betreffende een onroerend goed waarvan sprake in de basisakte waaraan dit reglement zal aangehecht blijven.

II.1. - ALGEMENE UITEENZETTING

II.1.1. - BEPALING EN DRAAGWIJDTE

Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577/-bis, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) wordt als volgt het statuut van het op te richten onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en de gebeurlijke heroprichting van het onroerend goed alsmede alle moeilijkheden en betwistingen die kunnen ontstaan tussen de medeëigenaars.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden welke hieruit kunnen voortvloeien, worden als zakelijk statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van zakelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige alsmede aan hun erfgenamen en rechthebbenden ten allen titel.

Het reglement is voor wijzigingen vatbaar mits naleving van de regelen die voor dat geval worden voorgeschreven. Dit reglement en diens wijzigingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving ten kantore van hypotheeken van de ligging van het onroerend goed.

II.1.2. - HUISHOUELIJK REGLEMENT

Er wordt bovendien, om te gelden onder de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een huishoudelijk reglement opgemaakt, betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden hierna bepaald.

De veranderingen aan het huishoudelijk reglement zijn niet aan overschrijving onderhevig, maar zij moeten opgelegd worden aan alle mede kontraktanten en rechtverkrijgenden door degenen die rechten van eigendom of van genot, van het geheel of een deel van het onroerend goed zouden overdragen.

II.1.3 - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het zakelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van medeëigendom-inwendige orde vormen samen het "ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM".

Dit laatste is verplichtend voor alle titularissen, tegenwoordige en toekomstige, van een recht in de verplichte onverdeeldheid van de grond en de gemene delen van het goed. Het is tevens verplichtend voor al hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook.

Alle bepalingen vervat in het reglement van medeëigen-

dom, en welke tegenstrijdig zouden zijn aan diegene vermeld in de basisakte, zullen als niet bestaande aanzien worden.

Worden ten andere ook als bestaande om in deze opgenomen te zijn, aanzien, alle voorwaarden en erfdiensbaarden vervat in de basisakte, evenals alle bestaande of nog te scheppen verplichte voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheid.

II.2. - WONINGSTATUUT

II.2.1. - ONVERDEELDE MEDEEIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

II.2.1.1. - VERDELING VAN HET GEBOUW

Het onroerend goed omvat privatieve delen waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze aan alle medeëigenaars zal behoren, ieder van hen voor een gedeelte.

De privatieve delen worden in het algemeen "appartementen" genoemd, tenzij ze op een andere manier worden vermeld.

De bepaling omvat de winkels, de appartementen, studio's, garages, autostandplaatsen, bergplaatsen en in het algemeen alle lokalen die als privaat worden aanzien.

II.2.1.2. - VERDELING DER GEMENE DELEN

De gemene delen worden onderverdeeld in duizend / duizendsten (1.000/1.000sten) toebedeeld aan privatieven in verhouding met hun nuttige oppervlakte en de vooropgestelde waarde hunner privatieve delen.

De verdeling der aandelen onder de verschillende privatieven werden vastgesteld in de basisakte waarvan tegenwoordig reglement deel uitmaakt.

De onverdeelde delen in medeëigendom gehecht aan een privaat eigendom hebben een onveranderlijk en forfaitair karakter, behoudens eventuele wijzigingen aan te brengen in de voorwaarden hierna vermeld.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, welke ook de latere wijzigingen door de respectievelijke waarde van de appartementen ondergaan, mogen zijn, en dit tengevolge van veranderingen of verbouwingen welke uitgevoerd mochten worden aan een willekeurig deel van het op te richten onroerend goed of van gelijk welke andere omstandigheid, de in de basisakte vastgestelde verdeling der aandelen in de gemene delen slechts mag gewijzigd worden bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een aanwezigheid van twee/derden der aandelen in de gemene delen en met een speciale meerderheid van de drie/vierden der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

II.2.1.3. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - SAMENSTELLING

Voorwerp van medeïgendom zijn: de delen in lokalen (plaatsen) die niet bestemd zijn voor privaatieve eigendom, hetzij ingevolge de wet, hetzij ingevolge de gebruiken, hetzij ingevolge de bepalingen van deze akte, zoals onder andere:

- 1) de volledige grond;
- 2) de grondvesten;
- 3) de gevels en dragende muren, zowel horizontale als vertikale, met inbegrip van de muren die twee aanpalende eigendommen scheiden of die een eigendom scheiden van de gemene delen;
- 4) het dak;
- 5) alle nutsleidingen behalve deze die uitsluitend dienen voor één bepaalde eigendom;
- 6) de ruwbouw van balkons en terrassen; de borstweringen;
- 7) de gemeenschappelijke lokalen: lokalen bestemd voor fietsen, voor tellers, voor vuilnis;
- 8) de gemeenschappelijke plaatsen: inkom, toegangen, trap en trappenhuis, overlopen, lift en liftkoker;
- 9) bel, parlofoon, deuropener, brievenbussen.
- 10) de brandblusinstallatie
- 11) de noodverlichting

In geval van twijfel worden de delen of lokalen vermoed gemeen te zijn, behoudens tegenbewijs.

II.2.1.4. - PRIVATIEVE DELEN - SAMENSTELLING

Voorwerp van privaatieve eigendom zijn de delen en lokalen die ten dienste staan van de eigenaar van het privaatief, en onder andere:

1. de toegangsdeur tot het privaatieve eigendom;
2. de vloerbekleding;
3. het binnenpleisterwerk;
4. de niet dragende binnenmuren;
5. de vensters, ramen, rolluiken, zonneschermen;
6. de nutsleidingen tot het uitsluitend gebruik van de privaatieve eigendom;
7. het sanitair;
8. de binnendeuren;
9. de verwarmingsinstallatie en -toestellen; indien de centrale verwarming dienstig is voor heel het gebouw, behoren alleen tot de privé-eigendom de leidingen en toestellen gelegen binnen de eigendom.

Kortom alles wat ten uitsluitende dienste is van de titularis van het eigendom, zelfs indien het gelegen is buiten de eigendom.

II.2.1.5. - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN MET UITSLUITEND GENOT

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:
- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen en eventueel boodschappenkastje.

II.2.2. - UITOEFENING VAN HET EIGENDOMSRECHT - BEPERKINGEN

II.2.2.1. - Algemeen

De uitonverdeeldheidstreding van de gemeenschappelijke delen kan niet gevraagd worden.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd noch bezwaard worden met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, tenzij samen met de privatieve delen.

II.2.2.2. - Op de gemeenschappelijke delen

De titularis oefent op de gemeenschappelijke delen alle rechten uit welke nodig zijn voor een normaal genot van zijn privé-lokalen, en hij kan dit zo nodig afdwingen.

De uitoefening van zijn recht is beperkt door de rechten van de medetitularissen.

II.2.2.3. - Op de privatieve delen

De titularis oefent op de privatieve delen het eigendomsrecht uit.

Deze uitoefening wordt beperkt door haar eigen juridische en feitelijke aard.

Daarmee zal rekening gehouden worden, onder andere bij eventuele betwistingen over abnormale burenhinder.

Zo zal bij iedere wijziging aan of in de eigendom rekening moeten gehouden worden met de rechten van de medetitularissen, en ondermeer inzake isolatie.

II.2.3. - GENOT EN WIJZIGING DER PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

II.2.3.1. - Gemene delen

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve eigendom wijzigingen te brengen aan de gemene delen, tenzij zij toelating bekomen van de algemene vergadering beslissende met een aanwezigheid van twee / derden der aandelen in de gemene delen en met drie/vierden der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars. Alle werken moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of de architect aangesteld door de algemene vergadering. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de eigenaars die de wijzigingen aanbrengt, alsmede alle kosten der uitgevoerde werken.

II.2.3.2. - Privatieve delen

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen, binnen de grenzen bepaald door tegenwoordig kontrakt, op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen wat de stevigheid of het esthetische van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedere medeëigenaar mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieve plaatsen der andere medeëigenaars.

II.2.4. - STIJL EN HARMONIE VAN HET GEBOUW

Niets wat de stijl en de hamonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een aanwezigheid van twee / derden der aandelen in de gemene delen en een meerderheid van drie/vierden (3/4den) der stemmen, en met de toestemming van de architect van het gebouw of zijn plaatsvervanger.

Zulks geldt namelijk voor de ingangseuren der appartementen en andere privatieve lokalen, voor de vensters, borstweringen, balkons en alle andere delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemene delen en dit zelfs voor wat de schilderwerken aangaat.

II.3. - BESTUUR VAN HET GEBOUW: ALGEMENE VERGADERING- RAAD VAN BESTUUR - SYNDICUS

II.3.1. - ALGEMEEN

Alle eigenaars samen vertegenwoordigen de hele medeëigendom en kunnen alle beslissingen nemen.

Daarnaast bestaat de algemene vergadering, waarop alle medeëigenaars uitgenodigd worden, en die de bevoegdheid heeft bepaalde beslissingen te nemen die bindend zijn, ook voor de afwezigen, onder de voorwaarden hierna.

II.3.2. - DE ALGEMENE VERGADERING

II.3.2.1. - DE UITNODIGING

De jaarlijkse algemene vergadering zal gehouden worden op de datum bepaald door de syndicus.

Alle titularissen zullen hiertoe uitgenodigd worden bij gewone brief. De oproepingen worden minstens tien dagen op voorhand verzonden en vermelden de dagorde.

Bij onverdeeldheid van een eigendom of bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom, worden de uitnodigingen

rechtsgeldig verstuurd op een door hen aangeduid adres, medegedeeld aan de syndicus binnen de maand na het ontstaan van de onverdeeldheid, zoniet is de uitnodiging rechtsgeldig verstuurd op het oud adres.

Uitnodigingen voor eigenaars die geen gekende woonplaats hebben in België worden rechtsgeldig verstuurd naar hun eigendom in dit appartementsgebouw.

II.3.2.2. - DE DAGORDE

Degene die de vergadering bijeenroept, of degene die de bijeenroeping vordert, bepaalt de dagorde.

Elke medeëigenaar kan een punt op de dagorde laten plaatsen, indien hij dit tijdig, voor het versturen van de uitnodiging, schriftelijk meedeelt.

II.3.2.3. - PLAATS EN TIJDSTIP VAN DE VERGADERING

De vergadering wordt gehouden in de gemeente waar het goed gelegen is, of op de plaats aan te duiden door de syndicus.

II.3.2.4. - QUORUM

Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement dient de helft van de quotiteiten in de medeëigendom tegenwoordig of vertegenwoordigd te zijn.

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, minstens vijftien dagen en hoogstens dertig dagen daarna. De tweede bijeenroeping bevat dezelfde dagorde en vermeldt verder dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze vergadering beslist rechtsgeldig zonder voorwaarde van quorum.

II.3.2.5. - STEMRECHT - MEERDERHEID - VOLMACHTEN

Iedere medeëigenaar heeft evenveel stemmen als quotiteiten in medeëigendom.

Behalve uitzonderingen bepaald in dit reglement, worden de beslissingen bij meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen genomen.

Bij onverdeeldheid van een eigendom dienen de onverdeelde eigenaars één onder hen aan te duiden die zal stemmen namens de onverdeeldheid.

In geval de betrokkenen dit nalaten wordt hun stemrecht geschorst.

Bij samenloop van vruchtgebruik en blote eigendom wordt het stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, tenzij andersluidende overeenkomst.

Iedere eigenaar kan volmacht geven aan de syndicus, een andere eigenaar van het gebouw, of een familielid in de rechte lijn.

De volmacht moet schriftelijk zijn. Een volmachtdrager mag nooit meer dan één/derde van het totaal van de fracties

vertegenwoordigen, naast de stemmen verbonden aan zijn eventuele kwotiteiten.

II.3.2.6. - DE BEVOEGDHEID

II.3.2.6.1. - ALGEMEEN

Iedere algemene vergadering heeft de meeste uitgebreide macht om te beslissen over het bestuur van de gemeenschappelijke delen en te beslissen over de herstellingen en de werken (zie nr II.5. hierna)

II.3.2.6.2. - JAARVERGADERING

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- samenstelling van de raad van bestuur;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- goedkeuring van het verslag van de syndicus over de bestuursrekeningen;
- verslag van de raad van bestuur;
- goedkeuring van de bestuursrekeningen en décharge;
- goedkeuring van het budget voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;
- eventuele benoeming van een deskundige voor nazicht van de bestuursrekeningen en de stukken.

II.3.2.6.3. - PROCES-VERBAAL

Van iedere algemene vergadering wordt een proces-verbaal opgemaakt door de syndicus en medeondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur. Iedere eigenaar heeft recht op een kopij van het proces-verbaal, af te leveren door de syndicus.

II.3.3. DE RAAD VAN BESTUUR

II.3.3.1. - SAMENSTELLING

De raad van bestuur, benoemd door de algemene vergadering, bestaat uit een voorzitter en eventueel een bijzitter, gekozen onder de medeëigenaars.

Het mandaat is jaarlijks hernieuwbaar.

II.3.3.2. - BEVOEGDHEID

De raad van bestuur heeft een onbeperkt recht van toezicht op de rekeningen en de stukken.

De raad van bestuur treft in overleg met de syndicus alle beslissingen in gewichtige aangelegenheden, die nadien ter bekrachtiging voorgelegd worden aan de algemene vergadering.

De beslissingen worden opgenomen in een proces-verbaal dat berust bij de syndicus.

II.3.4. - DE SYNDICUS

II.3.4.1. - AANSTELLING

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering. Hij hoeft geen medeëigenaar te zijn.

De syndicus mag echter eveneens aangeduid worden door de promotor of door zijn aangestelde.

II.3.4.2. - VERGOEDING

De syndicus heeft recht op een vergoeding, bepaald bij zijn aanstelling, met als maximum de baremas van de immobiliënkamer van de streek.

II.3.4.3. - BEVOEGDHEID

De syndicus is gelast met het bestuur van de medeëigendom. Tot zijn taak behoren onder meer:

- het laten onderhouden van de gemeenschappelijke delen en het toezicht op de werking van de gemeenschappelijke diensten;
- het laten uitvoeren van de herstellingen en de werken beslist door de algemene vergadering of de raad van bestuur, of die welke dringend en noodzakelijk zijn;
- de betaling van de algemene kosten, en het innen van de bijdragen, namens de medeëigenaars;
- het beheren, samen met de raad van bestuur, van het reservefonds;
- het afsluiten van verzekeringskontrakten in naam van de medeëigenaars, volgens de voorschriften van de algemene vergadering.
- het bewaren van het archief.

II.3.4.4. - OPTREDEN IN RECHTE

De syndicus treedt op in rechte, als eiser, zowel tegenover medeëigenaars als tegenover derden.

Hij treedt op namens de algemene vergadering, in uitvoering van een rechtsgeldig genomen beslissing van de algemene vergadering of van de basisakte.

Voor zoveel als nodig verleent iedere medeëigenaar hiertoe onherroepelijke volmacht aan de syndicus.

De syndicus kan ook in rechte optreden namens de algemene vergadering tegen een huurder of gebruiker.

Te dien einde verplicht iedere medeëigenaar er zich toe de huurder of gebruiker de eigenaarsdiscipline op te leggen. Ieder huurkontraat bevat daarom de vermelding dat de huurder de eigenaarsdiscipline zal inachtnemen en dat de medeëigenaar die discipline zal kunnen afdwingen.

Elke medeëigenaar verplicht zich het reglement na te leven, ook ten opzicht van huurders of gebruikers van een eigendom.

Wat betreft de medeëigenaars als verweerders, kan de dagvaarding rechtsgeldig betekend worden aan de syndicus, die optreedt als lasthebber van de medeëigenaars, bij wie zij geacht worden domicilie gekozen te hebben.

Het mandaat aan de syndicus om als eiser of verweerder op te treden betreft alleen de medeëigendom.

II.4. - ALGEMENE LASTEN - VERDELING - INNING

II.4.1. - ALGEMENE LASTEN

Alle kosten en uitgaven betreffende het gebouw en de gemeenschappelijke diensten zijn algemene lasten, met uitzondering van die welke betrekking hebben op de privatieve delen.

Behoren daarenboven tot de algemene kosten, het buitenschilderwerk van ramen, borstweringen, rolluiken, en toegangsdeur tot iedere eigendom.

II.4.2. - VERDELING VAN DE LASTEN

De algemene lasten worden verdeeld in verhouding tot ieders aandeel in medeëigendom.

Ingeval een medeëigenaar de gemene lasten kwam te verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij gehouden zijn alleen deze verhoging af te dragen en te betalen.

In afwijking van deze algemene regel wordt bepaald dat de eigenaar en/of gebruiker van het gelijkvloers niet zal moeten tussenkomen in de gemeenschappelijke kosten die door de gemeenschap van het gebouw worden gedaan terzake de lift, het onderhoud van de gemeenschappelijke trap- en trapzaal, ingang, het huisvuil en het gemeenschappelijk verbruik van water en electriciteit, noch in de kosten van onderhoud en schilderen van de ramen, rolluiken en borstweringen op de verdiepingen.

II.4.3. - INNING - RESERVE EN RESERVEFONDS

Er zal door iedere medeëigenaar een provisie gestort worden aan de syndicus, om te voorzien in de trimestriële gemene uitgaven. Deze provisie is bepaald door de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal het beleggen van dit reservefonds vaststellen in afwachting van zijn aanwending.

In geval van vervreemding betaalt de syndicus de provisie van de vorige eigenaar slechts terug nadat de nieuwe eigenaar een gelijkwaardige som gestort heeft in het fonds, waardoor de gelijkheid tussen alle medeëigenaars behouden blijft.

De syndicus heeft het recht de betaling van de provisie te vorderen aan de medeëigenaars, provisie die door de algemene vergadering bekrachtigd werd.

Indien één van de medeëigenaars weigert de provisie te storten aan de syndicus, heeft deze laatste het recht met

toestemming van de raad van bestuur, de bevoorrading van elektriciteit, gas en water, nodig voor het appartement van de in gebreke gebleven medeëigenaar, te blokkeren.

De medeëigenaar die in gebreke blijft en weigert aan die voorwaarde te voldoen, zal zonder ingebrekestelling beboet worden met een schadevergoeding van tweehonderd frank per dag vertraging met een minimum van duizend frank. Deze schadevergoeding zal gestort worden in het reservefonds.

De in gebreke gebleven eigenaar kan gesommeerd worden en vervolgd worden door de syndicus in naam van al de mede-eigenaars.

De syndicus heeft in dat opzicht een kontraktueel en onherroepbaar mandaat zolang hij in functie is.

Vooraleer tot de gerechtelijke vervolging over te gaan, verzekert de syndicus zich van het akkoord van de raad van bestuur maar is niet gehouden dit akkoord te verrechtvaardigen tegenover derden en tegenover de rechtbanken.

De sommen verschuldigd door de in gebreke gebleven persoon zullen intrest opbrengen, ten voordele van de gemeenschap, aan de wettelijke voorziene intrestvoet, verhoogd met drie procent.

Gedurende de afwezigheid van de ingebreke gebleven medeëigenaar, zullen de andere medeëigenaars gehouden zijn hun bijdrage te doen, ieder in verhouding tot zijn rechten in de gemene delen, nodig voor het goed functioneren van de gemene bediening, de goede administratie en alles wat nodig is voor het onderhoud van de gemene delen.

Indien het appartement van de ingebreke gebleven medeëigenaar verhuurd is, heeft de syndicus het recht beslag te leggen op de huurgelden als tegenwaarde van de verschuldigde bedragen.

De syndicus heeft in dat opzicht het volle recht en macht om een geldige kwitantie te geven van de ontvangen bedragen.

De huurder kan zich tegen dat reglement niet verzetten en zal door de eigenaar vrijgesteld zijn van de nog verschuldigde bedragen, die door de syndicus voor voldaan werden afgetekend.

II.4.4. - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID - VERDELING VAN DE VERANTWOORDELIJKHEID

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1382 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden volgens de formule van de medeëigendom verdeeld voor zoveel het gaat om gemeenschappelijke zaken, en dit onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

II.4.5. - GEMENE ONTVANGSTEN

Wanneer gemene ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen deze door de eigenaars verkregen worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het onroerend goed.

De syndicus heeft mandaat om deze ontvangsten ten innen en geeft er geldige kwijting over.

II.5. - HERSTELLINGEN EN WERKEN

II.5.1. - PRINCIPE

De herstellingen en werken aan de gemene zaken van het onroerend goed, zullen door de medeëigenaars afgedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepalingen bevat in onderhavig reglement van medeëigendom of in de akte splitsing van het gebouw.

II.5.2. - AARD DER HERSTELLINGEN

De herstellingen en werken worden in drie categorieën ingedeeld :

- A. Dringende herstellingen.
- B. Onontbeerlijke, maar niet dringende herstellingen.
- C. Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar welke een verfraaiing of een verbetering medebrengen.

II.5.2.1. - DRINGENDE WERKEN

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals defecte water- of gasleidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enz... heeft de syndicus macht om ze te laten uitvoeren, zonder hiervoor om toelating te moeten verzoeken. De eigenaars kunnen nooit, wanneer het dergelijke herstellingen betreft, het optreden van de syndicus of de ernst van de herstellingen betwisten.

II.5.2.2. - ONONTBEERLIJKE MAAR NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

Tot deze herstellingen wordt besloten door de raad van bestuur die bevoegd is om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering al dan niet noodzakelijk is, vooraleer werken van deze kategorie uit te voeren.

II.5.2.3. - NIET NOODZAKELIJKE HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MET ZICH MEEBRENGEN

Deze werken en herstellingen zullen moeten aangevraagd worden door de eigenaars die minstens één/vierde, hetzij tweehonderd vijftig/ duizendsten van het onroerend goed bezitten, en zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van de algemene buitengewone vergadering, die zal beslissen met strikte eenparigheid van stemmen.

II.5.3. - MODALITEITEN VAN UITVOERING DER WERKEN

De eigenaars zullen door hun appartementen of winkels doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen, en schoonmaken der gemeenschappelijke delen. Deze bepaling is eveneens toepasselijk voor het eventueel nazicht van de particuliere leidingen, indien dit onderzoek door de syndicus noodzakelijk wordt geacht. Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden, tenzij het gaat om dringende herstellingen, van één juni tot dertig september van ieder jaar, ook niet tijdens de paasvakantie. De herstellingen aan het dak zullen mogen gevraagd worden en ook uitgevoerd ten gepaste tijde.

De syndicus bezit een loper waarmee hij zich toegang kan verschaffen tot alle particulieren. De eigenaars die een veiligheidsslot zouden aanbrengen, of die het slot zouden vervangen, zijn verplicht een dubbel van de sleutels af te geven aan de syndicus. Bij gebrek daarvan kan de syndicus in geval van hoogdringendheid de deur van de ingebreke blijvende eigenaar doen openbreken op kosten en risico van de eigenaars.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen moeten gedogen, waartoe zal besloten worden volgens bovenstaande regels.

II.6. - VERZEKERING - HEROPBOUW

II.6.1. - PRINCIPE EN TE DEKKEN RISICO'S

Een verzekering zal onderschreven worden bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij. Zij omvat de risico's en gevaren hieronder opgesomd :

1) Brand : Zowel de particuliere als de gemene delen, de bliksem, de ontploffingen en ongelukken veroorzaakt door elektrische kortsluitingen, vallen van vliegtuigen, verhaal tegen derden en geburen, verhaal tegen mede-eigenaars alles voor de bedragen door de raad van bestuur te bepalen.

2) Stormschade :

3) Glasbreuk : Alle vensterruiten zo gewone als thermopane, inbegrepen deze met een oppervlakte van meer dan drie vierkante meter, zowel van de particuliere als van de gemene delen.

4) Waterschade :

5) Burgerlijke verantwoordelijkheid : Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars voor ongevallen die hen kunnen overkomen in of buiten het gebouw of bij het gebruik der liften, bij ongevallen voortvloeiend uit de val van stenen, van vensters, trappen, voorwerpen die zich bevinden op de voetpaden, bij gebrek van wegvegen van sneeuw en ijs, bij gebrek of onvoldoende verlichting in de gangen en op de trap en bij gebrek aan onderhoud. Hetzij de verantwoordelijkheid die kan in het gedrang komen op grond van artikelen dertienhonderd tweeëntachtig, dertienhonderd

drieëntachtig, dertienhonderd vierentachtig en dertienhonderd zesentachtig van het Burgerlijk Wetboek.

6) Polis van burgerlijke verantwoordelijkheid (gemeenschappelijk) - werkongevallen :

Deze verzekering dekt de werkongevallen die het personeel kunnen overkomen bij het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, erin begrepen de ongevallen hen overkomen op de weg van en naar het werk.

II.6.2. - POLISSEN

Ieder eigenaar heeft recht op een afschrift van de verzekeringspolissen die hem aanbelangen.

II.6.3. - BIJPREMIE

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van aanpassingswerken, of uit hoofde van het beroep van een mede-eigenaar of uit hoofde van zijn personeel, of meer nog voor alle persoonlijke redenen van één van de medeëigenaars, zal deze laatste alleen alle bijkomende kosten daarvan dragen en betalen.

II.6.4. - RAMPEN - INNING DER VERGOEDINGEN

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen toegekend krachtens de polis door de syndicus geïnd worden in tegenwoordigheid van de medeëigenaars door de algemene vergadering aan te duiden, onder last deze som op de bank of elders te deponeren onder de voorwaarden door de algemene vergadering opgelegd. Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wet verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten aangevraagd worden.

II.6.5. - AANWENDEN VAN DE VERGOEDINGEN

De vergoedingen uitgekeerd door verzekeringsmaatschappij, zullen als volgt aangewend worden :

a) wanneer het een gedeeltelijke ramp geldt, zal de syndicus de vergoeding welke hij ontvangen heeft, aanwenden om de geteisterde plaatsen te doen herstellen. Indien de vergoeding ontoereikend is om deze herstellingen uit te voeren, zal de syndicus het verschil bijleggen ten laste van de eigenaars, behoudens het verhaal welke laatst genoemden zouden hebben tegen degene die uit hoofde der herbouwingen een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen, en dit tot beloop van deze meerwaarde. Indien de vergoeding hoger ligt dan de kosten van herstel, zal het verschil toegekend worden aan de medeëigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

b) Indien het een totale ramp geldt zal de vergoeding worden aangewend tot het herbouwen tenzij de algemene ver-

gadering der medeëigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van drie/vierden der stemmen toegekend aan het gebouw.

Ingeval de vergoeding ontoereikend moest zijn, om de herstellingswerken te betalen, zal het tekort ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid tot hun rechten in medeëigendom. Dit tekort zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten en zonder aanmaning lopen bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Indien de algemene vergadering beslist het gebouw herop te bouwen zullen de eigenaars die geen deel namen aan de stemming of tegen gestemd hebben al hun rechten in het gebouw afstaan aan de andere medeëigenaars, onder voorwaarde dat deze een aanvraag daartoe indienen binnen de maand na voormelde beslissing. Indien alle medeëigenaars deze rechten niet wensen te verwerven, zullen zij afstand moeten doen aan deze medeëigenaars die erom verzoeken. Dit alles onverminderd het recht van de afstanddoeners op hun aandeel hen toekomend in de vergoeding. De prijs der overname, bij gebrek aan akkoord onder de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen door de Voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed, benoemd op eenvoudig bevel, op vordering van de meeste gereede partij, en met recht voor de deskundigen een derde deskundige te laten bijvoegen om te beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige zal deze benoemd worden op dezelfde wijze als de twee deskundigen voornoemd. De prijs zal kontant betaald worden. Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden in ééNZelfde zitdag. De opbrengst hiervan en de verzekeringsvergoeding zal onder de medeëigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aantal duizendsten in de gemene delen. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het onroerend goed, hebbende een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vastgestelde regels ook van toepassing zijn. Zelfs ingeval geen enkele vergoeding zou uitgekeerd worden kan de algemene vergadering beslissen met een drie/vierde meerderheid der stemmen tot de heropbouw van het onroerend goed.

II.6.6. - AFWIJKINGEN

a) Indien door de medeëigenaars verfraaiingen aan de privaatieve eigendom worden uitgevoerd, moeten zij deze op hun kosten doen verzekeren.

b) De mede-eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid onder hen, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag werd afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde daar alleen alle lasten en premiën

van af te dragen en te betalen. In beide gevallen zullen de belanghebbende mede-eigenaars alleen recht hebben op de supplementaire vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden uit hoofde van deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij mogen over beschikken.

II.6.7. - PRIVATE VERZEKERING MEUBILAIR - HUURRISICO'S - VERHAAL DER BUREN

Ieder medeëigenaar of bewoner moet persoonlijk op eigen kosten, een verzekeringskontraakt afsluiten, voor een voldoende bedrag, om hen te dekken tegen brandgevaar en alle aanhorige gevaren voor het meubilair; hetzelfde geldt voor de huurrisico's en verhaal der burens.

III. - HUISHOUELIJK REGLEMENT

III.1. - DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN

Er wordt onder de medeëigenaars overgaan tot het opmaken van een "huishoudelijk reglement" welke bindend voor hen en hun rechthebbenden is, en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten ingeschreven worden. Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed zal de vervremende of verhurende partij, op een gans bijzondere manier de aandacht van de nieuwe belanghebbende hierop moeten vestigen en hem uitnodigen ervan kennis te nemen.

De nieuwe belanghebbende, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, zal in de plaats gesteld zijn van alle rechten en plichten die voortspruiten uit de beslissingen vervat in het beheerboek, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

III.2. - ONDERHOUD : SCHILDEREN - ONDERHOUD

De onderhoudswerken aan en het schilderen of inoliën van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de privatieve zaken waarvan de kosten ten laste zijn van de gemeenschap zullen gedaan worden op het tijdstip en volgens overeenkomst tussen de medeëigenaars van al de privatieven, en bij gebrek aan overeenkomst op initiatief van de syndicus.

Worden beschouwd als privatieve zaken waarvan de kosten ten laste zijn van de gemeenschap: het buitenschrijnwerk der privatieven en zaken vermeld onder artikel II.4.1. hiervoor.

Wat specifiek het onderhoud van de gevels en het buitenschrijnwerk betreft zal de algemene vergadering met het gewone aanwezigheidsquorum en de gewone meerderheid voorzien in

artikel II.3.2.4. beslissen over de werken die dienen uitgevoerd en hun programmering. De buitenramen zullen minimum om de drie jaar ingeolied worden doch ieder medeëigenaar mag tussenin op eigen initiatief zijn buitenramen inoliën, doch alleen in identiek dezelfde kleur of in de kleur te bepalen door de syndicus.

Uitzondering

De eigenaar van het gelijkvloers zal gehouden zijn zelf en op eigen kosten de onderhoudswerken het schilderen of inoliën te bewerkstelligen voor de delen van zijn privaatief waarover sprake in de eerste paragraaf van onderhavig artikel. Hij zal er op waken dat het uitzicht van zijn privaatief steeds even verzorgd zal zijn als dat van de andere privaatieven in het gebouw.

Indien hij dit zou nalaten dan kan de algemene vergadering hem een dwangsom opleggen lopend tot de dag waarop deze verplichting is voldaan.

Voldoet hij dan nog niet aan deze verplichting dan kan de raad van bestuur van het gebouw, na behoorlijke aanmaning, zijn uitzonderingsstatuut omschreven in onderhavig artikel en in artikel II.4.2 hiervoor opheffen.

III.3. - VERSCHIEDENE VERBODSBEPALINGEN

1. De medeëigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

2. Aan de voorgevel zijn alleen wit gevoerde overgordijnen toegelaten.

3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.

5. De gemene delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz...

6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz...

7. De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

8. Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden:

- in hun privaatieven enig gebruik te maken van gas, noch voor het koken, noch voor de verwarming, verlichting of

anderszins.

- de convectoren der verwarming af te dekken hoe dan ook. De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strict te worden nageleefd.

9. De bewoners van privatieven zullen steeds hun privaatief moeten verwarmen op een temperatuur van minimum tien graden, onder meer om vorstschade en de eraan verbonden waterschade te voorkomen.

III.4. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderzins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van tweehonderd frank per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierde van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schaden.

III.5. - MORALITEIT - STILTE - WELVOEGELIJKHEID

De medeëigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en platenspeler is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-

ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...) en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuuring of pachtoverdracht.

III.6. - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers, toegestaan, zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het kontrakt en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

III.7. - TOEGELATEN HANDEL

a) Verdiepingen

De appartementen op de verdiepingen worden uitsluitend als woning gebruikt.

Zij mogen ook aangewend worden als zetel, administratieve zetel of kantoor van een vennootschap op voorwaarde dat er enkel intern administratief werk wordt verricht.

het uitoefenen van enige handel of vrij beroep is verboden.

b) Gelijkvloers

Het is de titularissen van het handelsgelijkvloers uitdrukkelijk toegelaten een handelsaktiviteit uit te oefenen met een luxueus karakter, voor zover zij niet ongezond, gevaarlijk of hinderend is of nachtlawaai veroorzaakt of in het algemeen niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.

- bar als dusdanig, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.

- elke horeca-uitbating, o.m. tea-room, brasserie, restaurant....

- begrafenisonderneming, fietsenverhuring, en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen, enz....;

- burelen;

Deze bepalingen zijn toepasselijk zowel op de uitbating in het gebouw als op de uitbatingen op terrassen. Het is verboden aan de uitbater van het handelsgelijkvloers de eventuele terrassen onder te verhuren.

Bij vaststelling van overtredingen kan per overtreding een vergoeding van vijf en twintig duizend frank gevorderd worden ten gunste van de gemeenschap der medeëigenaars. Iedere inbreuk zal geldig kunnen vastgesteld worden door de syndicus en twee getuigen of door een gerechtsdeurwaarder. De kosten van vaststelling vallen ten laste van de overtreder.

III.8. - PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend, publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Dit verbod slaat echter niet op de winkels van het gelijkvloers indien deze bestemd zijn tot handelsdoeleinden. De eigenaar of gebruiker van het handelsgelijkvloers zal mogen reclamepanelen aanbrengen op het voetpad. Hij zal eveneens reclamepanelen mogen aanbrengen tegen de gevel van het gelijkvloers of op de terras die ertegenaan zou gebouwd worden, en ook aldaar lichtreklames mogen installeren.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen;

Het is toegelaten naast de ingang deur een plaatje aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de ingang van het gebouw zal ieder eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

Ingeval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen op het balkon met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap gelast met de verkoop of verhuring, zoals bepaald in de basisakte.

III.9. - DIVERSE BEPALINGEN

De medeëigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dien-aangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemene delen niet in waarde te doen verminderen.

Voor ieder verhuis, zullen de eigenaars, de syndicus er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schaden aan de gemene delen. Indien deze maatregelen door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de na de doortocht der verhuizers door de syndicus vastgestelde schade aan de gemene delen.

III.10. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

III.10.1. - PRINCIPE

De voorwaarde van genot en medeëigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en volgens de plaatselijke gebruiken.

III.10.2. - BEWARING EN UITDELING VAN TEGENWOORDIG REGLEMENT

Onderhavig reglement van medeëigendom is verplichtend voor alle medeëigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betrekkelijk een deel van het gebouw.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van medeëigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

III.10.3. - VOORLOPIGE BESCHIKKING

Zolang de bouwer-promotor niet alle appartementen ver-

kocht heeft, zal hij de verkoop of verhuuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuuringsbiljetten, verkoopbord en dergelijke.

III.10.4. - WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge; bij gebrek daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

III.10.5. - GESCHILLEN - ARBITRAGE

In geval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of de syndicus met betrekking tot de interpretatie van de basisakte of van het reglement van medeëigendom, zal het geschil ter verzoening onderworpen worden aan de algemene vergadering. Deze beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal, noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal gekozen worden in gemeen overleg tussen partijen, en bij gebrek aan akkoord door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg bevoegd volgens de ligging van het goed.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de pleegvormen en de termijnen van het gerechtelijk recht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

III.10.6. - VERTALING

Elke vertaling is vrij en alleen de originele nederlandse tekst is rechtsgeldig.

BOUWVERGUNNING B

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door N.V. Immobiliën Depoorter Zeedijk 63 MIDDELKERKE

met betrekking tot een perceel gelegen P. de Smet de Naeyerstraat 42
en strekkende tot het oprichten app.gebouw (wizj.plannen + herschikking binnengedeelte)

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 09.10.90.

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 8 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij ~~koninklijk besluit van~~ M.B. 14.09.85. goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet;~~(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op~~ vergunning verleend is; ~~dat deze vergunning niet vervallen is;~~~~(1) (2) Gelet op de beslissing van~~ van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op mot redenen ~~omkloed voorstel van~~ van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld~~(1) plan van aanleg~~~~(1) verkavelingsplan;~~

(1) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is;

~~(8) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen;~~~~(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;~~~~(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen;~~~~(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;~~~~(3) Overwegende dat het bouwperceel lange een rijkeweg is gelegen;~~~~(3) Overwegende dat het bouwperceel grenst aan openbare wegen of domeinen die ressorteren onder het Bestuur der Waterwegen, Dienst van de Kust;~~~~(3) Gelet op het gunstig advies van de brandweerdienst;~~

Besluit: met éénparigheid van stemmen.

Art. 1. - De vergunning wordt afgegeven aan N.V. Immobiliën Depoorter die ertoe gehouden is de adviezen na te leven verstrekt door:

~~a) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Wegen te Brugge;~~~~b) het Ministerie van Openbare Werken, Bestuur der Waterwegen, Dienst van de Kust te Oostende.~~

Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen P. de Smet de Naeyerstraat 42

bekend bij het kadaster, 1 afd. sectie B nr 1 k11

en strekkende tot het oprichten app.gebouw (wizj.plannen + herschikking binnengedeelte)

~~Art. 2. (4) De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven. De werken dienen zich te beperken tot het goedgekeurde en conform uitgevoerd worden.~~**BOUWKONTROLE VOLGT.**

Art. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. - De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangete-kende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Art. 5. - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kampen, door de wetgeving betreffende de handelsvestigingen e.a.

Art. 6. - Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (artikelen 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementeringen voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken verelst bij bepaalde werken en recht van uitweg. Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning daarvoor niet.

Art. 7. - Het behoort tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen de rooilijn te bepalen. Ook de plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaatse aangegeven door het college.

Art. 8. - De vergunninghouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglementen op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen.

Volgende vermoedelijke bedragen moeten in consignatie gegeven worden voor uitvoering van de bouwwerken waarop deze vergunninga betrekking heeft:

De aansluitingen op het rioolnet worden, na voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag, door de gemeentelijke diensten uitgevoerd met grèsbuizen van 0,15 m diameter.

Water-, gas- en electriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeters.

Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformaliekabine te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de intercommunale voor electriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.

Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.

Wetsbepalingen

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

Art. 52. - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. - § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. - § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Namens het College :

De Secretaris, wrd.
(get.)

De Burgemeester,
(get.)

O.PYLYSER

J.DESSEYN



Voor eensluidend uittreksel :
De Secretaris, wrd.

De Burgemeester.

O.PYLYSER
e. a. Ind. Ingenieur



J.DESSEYN

(1) Het niet van toepassing zijnde lid of zinsdeel doorhalen.

(2) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970 mogen afwijkingen enkel worden toegestaan, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

(3) Doorhalen indien er geen bestaat.

(4) Eventueel invoegen enkel in de gevallen, omschreven in artikel 44, § 3, van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970.

