

BASISAKTE

RESIDENTIE CHATEAU DU CENTRE IV

Voorafgaande beschouwingen

De modaliteiten van de mede-eigendom m.b.t. de residentie “CHATEAU DU CENTRE IV” worden beschreven in de volgende notariële akte:

- notariële akte dd. 3 februari 2006, verleden voor Notaris Pierre De Maesschalck, met standplaats te Oostende ;
- wijzigende notariële akte dd. 6 mei 2008, verleden voor Notaris Pierre De Maesschalck, met standplaats te Oostende,

meer bepaald in het (1) het zakelijk statuut en de basisakte, (2) het reglement van mede-eigendom en (3) het reglement van orde.

Bij huidige akte wordt beoogd een gecoördineerde versie op te maken van de basisakte zoals uiteengezet in de notariële akte dd. 3 februari 2006, conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

De verrichte aanpassingen worden in het **VET** weergegeven.

Dossier 2005/0373

Het jaar tweeduizend en zes.

Op drie februari

Voor ons, Meester **Pierre DE MAESSCHALCK**, notaris ter standplaats te Oostende.

IS VERSCHENEN

1/ De naamloze vennootschap "**LAS BRISAS**", met zetel te 8400 Oostende (Oostende), Archimedesstraat 7,

RPR 0867.464.664 en onderworpen aan de B.T.W. onder nummer BE 867.464.664., opgericht bij akte verleden voor Meester Marc COUDEVILLE, Notaris te Oostende, op twintig september tweeduizend en vier, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van zes oktober tweeduizend en vier, onder nummer 04140318, hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder :

de Naamloze Vennootschap "Grondmaatschappij van België", afgekort "Gromabel", met zetel te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7, met ondernemingsnummer 0.429.600.330, opgericht onder de naam "Belgische Grondmaatschappij", afgekort "Belgroma", bij akte verleden voor notaris Maurice Henri Quaghebeur te Oostende op zestien oktober negentienhonderd zesentachtig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes november erna onder nummer 861106 215, benoemd in die hoedanigheid bij de oprichting van de vennootschap bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad als voormeld, alhier vertegenwoordigd door:

- De heer **DEBUCQUOY Joachim Guillaume Morgan**, geboren te Oostende op éénendertig augustus negentienhonderd tachtig, (rijksregisternummer 800831 209-15, identiteitskaart nummer 590 0061746-80 uitgereikt te Jabbeke op vijfentwintig september tweeduizend en drie), ongehuwd, wonend te 8490 Jabbeke, Flamincka Park 19.

- de heer **DEBUCQUOY Jonathan**, geboren te Oostende op zevenentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig, (rijksregisternummer 821227 179-47), ongehuwd, wonend te 8490 Jabbeke, Flamincka Park 19.

Beiden handelend als bestuurder, hiertoe benoemd in fine der oprichtingsakte en er samen mee gepubliceerd.

Hierna genoemd de grondeigenaar.

2/ De Naamloze vennootschap **JOYCE INVEST** met zetel te 8400 Oostende, Archimedesstraat, 7.

Ondernemingsnummer 0440.779.777

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Maurice Henri Quaghebeur te Oostende op zevenentwintig april negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op dertig mei negentienhonderd negentig, onder nr 900530-2

Laatst gewijzigd ingevolge notulen der algemene vergadering gehouden ten overstaan van Notaris Quaghebeur voornoemd op dertig juli tweeduizend en vier, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig augustus erna onder nr 04123372

Hier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Coastal Sales Company, met zetel te Oostende, Archimedesstraat 7, hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder de heer Joachim Debucquoy, voornoemd.

Hierna genoemd “de bouwheer” of “de promotor”.

De welke comparante ons notaris verzoekt te akteren wat volgt :

I/ VOORAFGAANDELIJKE INLICHTINGEN.

De naamloze vennootschap LAS BRISAS verklaart eigenares te zijn van volgend onroerend goed :

STAD OOSTENDE (EERSTE AFDELING)

EEN PERCEEL GROND GELEGEN LOUISASTRAAT 3 TE 8400 OOSTENDE,
VOLGENS TITEL GEKADASTREERD IN DE SECTIE A, DEEL NUMMER 322/N,
VOOR EEN OPPERVLAKTE VAN VIJFENZEVENTIG VIERKANTE METER 433 M²
-358 M² = 75 M²),

THANS GEKADASTREERD IN ZELFDE SECTIE, NUMMER 322 P VOOR EEN
OPPERVLAKTE VAN HONDERD ACHTENVEERTIG VIERKANTE METER,

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Toebehorende aan de naamloze vennootschap Las Brisas, voornoemd om het aangekocht te hebben jegens De naamloze vennootschap "OSTEND BUILDING COMPANY", met zetel te 8400 Oostende blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op elf augustus tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge formaliteit 62-T-26/08/2005-014350.

Toebehorend aan de naamloze vennootschap Ostend Building Company te Oostende (voorheen naamloze vennootschap Ostend Central) om het in grotere oppervlakte verkregen te hebben blijktens inbreng door de nv Ostend Center in de nv Ostend Central blijktens buitengewone algemene vergadering houdende splitsing door oprichting van twee nieuwe vennootschappen opgesteld door notaris Pierre De Maesschalck te Oostende, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Marc Coudeville te Oostende, op achtentwintig mei negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig juni daarna, boek 10687 nummer 7.

Toebehoord hebbend aan de nv Ostend Center om het ingebracht geweest te zijn bij haar oprichting door de heer Jean-Pierre Cobbaert en zijn echtgenote Jeannine Dombrecht beiden te Oostende, blijktens akte verleden voor notaris Maurice Quaghebeur te Oostende op tweeëntwintig april negentienhonderd zesentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achtentwintig april daarna, boek 5546 nummer 8.

Toebehoord hebbend aan de echtgenoten Jean-Pierre Cobbaert-Dombrecht voornoemd, om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Marie-Louise D’Hoere en haar echtgenoot die haar bijstond en machtigde, de heer Camiel Carlu, samenwonende te Kortrijk , krachtens akte verleden voor het ambt van meester Johan Lahaye, notaris te Oostende op drie december negentienhonderd éénenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op elf januari negentienhonderd tweeënzeventig, boek 1805 nummer 3.

Ingevolge akte verkoop verleden voor notaris Maurice Henri Quaghebeur te Oostende op zes september tweeduizend en één, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge, formaliteitsnummer 62-T-01/10/2001-12858 werd door de nv Ostend Central te Oostende aan 1) de heer JACQUES Danny te Torhout, ongehuwd, aanvaardende voor de

onverdeelde helft in volle eigendom en aan 2) de heer Blondé Patrick te De Haan en zijn echtgenote mevrouw Félicitae CHROMIAK, aanvaardende voor de wederhelft in volle eigendom , het achtergebouw op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen achter het eigendom Louisastraat 3, gekadastréerd of het geweest zijnde sectie A deel van nummer 322/N met een benaderende oppervlakte van driehonderd achtenvijftig vierkante meter (358 m²) verkocht.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW.

Bij brief van zeventien juni deelde de Stad Oostende betrekkelijk voorschreven onroerend goed aan ondergetekende Notaris De Maesschalck letterlijk mee wat volgt :

“ Als antwoord op Uw brief van zeventien mei tweeduizend en vijf melden wij U dat het onroerend goed, gelegen Louisastraat 3, bij het kadaster gekend in de eerste afdeling , sectie A als nummer(s) 322 N :

- *niet begrepen is in een onteigeningsplan;*
- *niet werd opgenomen op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stadsgezichten, noch als monument werd beschermd;*
- *niet is belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de Wet van twaalf april negentienhonderd vijftien;*
- *deel uitmaakt van het gebied dat als woongebied is bestemd overeenkomstig het gewestplan “Oostende-Middenkust”, dat werd vastgesteld bij een Koninklijk Besluit van zesentwintig januari negentienhonderd zeventien;*
- *krachtens het bijzonder plan van aanleg nummer 126B.01, Stadscentrum-deelplan 1, dat werd goedgekeurd op éénentwintig oktober tweeduizend en vier, is gelegen in het gebied dat is bestemd voor de oprichting in gesloten bebouwing van een gebouw met woon-, horeca- en/of handelsfunctie;*
- *niet is begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;;*
- *onder toepassing valt van de stedelijke bouwverordening die op tweeëntwintig januari negentienhonderd negentien goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd negentien, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negentien van kracht is;*
- *niet is opgenomen in de stedelijke inventaris van leegstaande gebouwen en/of woningen, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van drieëntwintig december tweeduizend en vier.*
- *Niet is opgenomen in de stedelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van drieëntwintig december tweeduizend en vier;*
- *Niet is opgenomen in de stedelijke inventaris van ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van drieëntwintig december tweeduizend en vier.*

Het onroerend goed is niet gelegen in een bijzonder gebied erkend bij Ministerieel Besluit van vijftwintig juli tweeduizend en één, zoals bedoeld in artikel 28,2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse regering van zes oktober negentienhonderd achteentien betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het voorkooprecht zoals bepaald in artikel 85 van het decreet van vijftien juli negentienhonderd zeventien houdende de Vlaamse Wooncode is niet van toepassing.

Vanaf één januari tweeduizend en vijf kunnen, inzake de inventarisatie voor leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde gebouwen in het kader van het Decreet van tweeëntwintig december negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad, geen inlichtingen meer verschaft worden omdat de stad niet langer instaat voor het beheer van deze inventaris. Deze informatie kan opgevraagd worden bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling ROHM West-Vlaanderen – Huisvesting, t.a.v. mevrouw Tamara Senaevé, Werkhuisstraat 9 in 8000 Brugge.

Elke aanvraag om stedenbouwkundige-of verkavelingsvergunning zal getoetst worden aan de hand van artikel 13 van de stedelijke verordening op de bouwwerken dat bepaalt dat het uiterlijk van het bouwwerk, met name het gabarriet en de dakvorm, de gevelopbouw, de materiaal-en kleurenkeuze, in harmonie moet zijn met het overheersende straatbeeld van het straatsegment waarin het bouwwerk zich bevindt.

De stad Oostende beschikt op heden nog niet over een plannen-en een vergunningenregister zoals bepaald in het op zesentwintig april tweeduizend gewijzigd nieuwe Decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Bijgevolg kunnen wij u het in artikel 137 § 1 van het voormelde decreet bedoelde stedenbouwkundig uittreksel niet afleveren.

Indien met betrekking tot dit goed nog gemeentelijke belastingen zouden verschuldigd zijn, zal u hierover bij een afzonderlijke brief worden ingelicht.

Voor het uitvoeren van bouwwerken en verbouwingswerken moet vooraf de wettelijk vereiste vergunning worden aangevraagd en verkregen.

Uit de gegevens waarover wij beschikken blijkt niet dat er op het voornoemd onroerend goed tot op heden inrichtingen waren gevestigd of activiteiten werden uitgeoefend die zijn opgenomen in de bijlage I van het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.

Wij vestigen de aandacht erop dat u het bodemattest moet aanvragen bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij.”

Ondergetekende Notaris wijst erop dat overeenkomstig artikel 199 § 2 van het Decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening, in 't kort D.O.R.O., het goed, voorwerp dezer, gelegen is in een gemeente die nog niet beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Evenwel vestigt ondergetekende Notaris de aandacht van de partijen op het artikel 99 D.O.R.O., letterlijk luidend als volgt :

“Artikel 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 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 §1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

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, voorzover de 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

eengezinswoning, 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 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 zoals bedoeld in het eerste lid, 1° 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 dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

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

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3° wordt beschouwd, elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 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 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve bedrijven.

§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.”

BODEMSANERING

1. De comparante verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte geen inrichting gevestigd is of was , of er een activiteit is of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoelde in artikel 3 §1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op één juli tweeduizend en vijf.

Bepalen : “ 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 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht “.

3.. De comparante verklaart met betrekking tot het voormelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de mede- eigenaars of aan

derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voorzover voorgaande verklaring door de comparante te goeder trouw afgeleverd werd, nemen de mede-eigenaars de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de partij enerzijds hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

Risico-activiteiten.

Het is uitdrukkelijk verboden de privatieven en/of gemeenschappelijke delen aan te wenden tot risico-activiteiten of risico-inrichtingen zoals bedoeld in het artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringdecreet, behoudens eenparig akkoord van de algemene vergadering, dat in voorkomend geval zal dienen uit te maken wie de kosten van de oriënterende bodemonderzoeken bij de toekomstige verkopen zal dienen te dragen.

II/ STATUUT VAN MEDEEIGENDOM

A/ ALGEMENE UITÉENZETTING BETREFFENDE HET PROJECT.

Comparanten zijn zinnens om op voorschreven grond een appartementsgebouw op te richten die de naam zal dragen Residentie "CHATEAU DU CENTRE IV".

B/ RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars van de residentie "CHATEAU DU CENTRE IV" rechtspersoonlijkheid na overschrijving van **de basisakte en het reglement van mede-eigendom** van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars Residentie Château de Centre IV te Oostende, Louisastraat 3".

De vereniging zal zijn zetel hebben in het gebouw waarop het betrekking heeft.

Het ondernemingsnummer van de vereniging is 0880.139.693.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

C/ ALGEMENE BEPALINGEN

De kopers van privative kavelen zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartementsrecht opgelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privative kavel, het afsluiten van een privative kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de

verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

D/ BOUWTOELATING- VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING.

De NV LAS BRISAS, comparante onder één verklaart te verzaken aan het recht van natrekking en bouwtoelating te geven aan de comparante onder twee de Nv JOYCE INVEST op voorschreven gronden.

a) op voorschriften van staat, provincie en gemeente als tevens van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw en van de bestaande erfdiensbaarheden zullen door de aannemer- bouwheer moeten nageleefd worden zonder enig verhaal, om welke reden ook tegen de grondeigenaar.

b) alle hoegenaamde lasten en taksen betreffende het op te richten gebouw zijn uitsluitend voor rekening van de bouwheer, comparante onder twee, onder voorbehoud van hetgeen hierna is vermeld betreffende de verrekening met de eventuele kopers.

c) tegenwoordige toelating tot bouwen zal nooit de verantwoordelijk van de grondeigenaar om welke reden ook in het gedrang kunnen brengen.

d) De aannemer-bouwheer zal alleen verantwoordelijk zijn voor de opbouw van het appartementscomplex alle tussenkomsten van de grondeigenaar uitdrukkelijk uitgesloten zijnde, terwijl alle veroordelingen betreffende de opbouw en de afwerking van het appartementscomplex die zouden kunnen uitgesproken worden ten nadele van de grondeigenaar door de aannemer bouwheer zullen moeten betaald worden.

HOOFDSTUK I : BASISAKTE VAN DE RESIDENTIE “ CHATEAU DU CENTRE IV”

Vervolgens heeft comparante ons, Notaris, verzocht de basisakte op te stellen van de residentie welke de naam “RESIDENTIE CHATEAU DU CENTRE IV” draagt, en welke zal worden opgericht op het perceel grond hiervoor beschreven.

Met het doel van de bouw en de daaropvolgende opstelling van het statuut van mede-eigendom van de Residentie “ CHATEAU DU CENTRE IV“ heeft de naamloze vennootschap LAS BRISAS de plannen van de eigendom laten opmaken door architect Johan VERBORGH te 8400 Oostende, Luxemburgstraat 7 bus 9.

De comparante verklaart dat deze plannen werden goedgekeurd door de verschillende overheden en dat de bouwvergunning werd afgeleverd overeenkomstig deze plannen door de Stad Oostende op achtentwintig juli tweeduizend en drie, besluit nummer 5113.

Deze plannen alsmede de bouwvergunning zullen aan huidige akte gehecht blijven na voor ne varietur getekend te zijn door de comparante en ons notaris, opdat elke verkrijger van een privaatief deel daar kennis zou kunnen van krijgen.

Plannen

Aan deze akte worden gehecht :

- Plan 01/02 : gevels - inplanting
- Plan 02/02 : plannen.
-

Deze plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

Gezegde documenten zullen samen met deze akte geregistreerd worden.

Onderhavige akte met gezegde documenten vormt het statuut van mede-eigendom van het gebouw.

Afdeling 1. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Omschrijving van het begrip kavels.

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

Elk privaat of kavel heeft een aandeel in de gemene delen waaronder de grond, waarop het gebouw waarin zich het privaat bevindt wordt opgericht. Deze gemene delen zijn verdeeld in DUIZENDSTEN (1.000sten) .

Artikel 2 Opsomming van de privaat kavels

2.A.1. : KELDERVERDIEPING.

KAVEL EEN.

Een grote berging genaamd berging WINKEL omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfentwintig/duizendsten (25/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond

KAVEL TWEE

Negen bergingen genummerd van één tot en met negen, omvattende ieder :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging met haar deur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tien/duizendsten (10/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL DRIE.

Tien privaat fietsenhaken genummerd van één tot en met tien, omvattende ieder:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke fietshaak.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

geen gemene delen.

2.A.2. : GELIJKVLOERS

KAVEL DRIE.

Een polyvalente ruimte bruikbaar als handelsruimte of als woonruimte, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begripende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

polyvalente ruimte, berging, sas, twee toiletten.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zestig/duizendsten (60/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.3. : EERSTE VERDIEPING

KAVEL VIER.

Eén appartement op de eerste verdieping, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privaat en uitsluitende eigendom :

Inkom, leefplaats met open keuken, berging, badkamer met toilet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zestig/duizendsten (60/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond

KAVEL VIJF.

Eén appartement op de eerste verdieping, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, leefplaats met open keuken, berging, wc, badkamer, vestiaire, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tachtig/duizendsten (80/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond

2.A.4. : TWEEDE VERDIEPING

KAVEL ZES

Eén appartement op de tweede verdieping, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, leefplaats met open keuken, berging, badkamer met toilet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zestig/duizendsten (60/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond

KAVEL ZEVEN

Eén appartement op de tweede verdieping, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, leefplaats met open keuken, berging, WC, badkamer, vestiaire, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tachtig/duizendsten (80/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.5. : DERDE VERDIEPING

KAVEL ACHT

Eén appartement op de derde verdieping, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, leefplaats met open keuken, berging, badkamer met toilet, slaapkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zestig/duizendsten (60/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond

KAVEL NEGEN

Eén appartement op de derde verdieping, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, leefplaats met open keuken, berging, wc, badkamer, vestiaire, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tachtig/duizendsten (80/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond

2.A.6. : VIERDE VERDIEPING

KAVEL TIEN

Eén appartement op de vierde verdieping, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, leefplaats met open keuken, berging, badkamer met toilet, slaapkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

zestig/duizendsten (60/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ELF

Eén appartement op de vierde verdieping, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhall, leefplaats met open keuken, berging, wc, badkamer, vestiaire, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

tachtig/duizendsten (80/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond

2.A.7 : VIJFDE EN ZESDE VERDIEPING

KAVEL TWAALF

Eén duplexappartement op de vijfde en zesde verdieping, links in het gebouw van op straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op het niveau der vijfde verdieping : inkomhal, leefplaats met open keuken, wc, badkamer, trap naar de zesde verdieping.

- op het niveau der zesde verdieping : trap en traphal, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd vijftien / duizendsten (115/1.000 sten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL 13

Eén duplexappartement op de vijfde en zesde verdieping, rechts in het gebouw van op straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

- op het niveau der vijfde verdieping : inkomhal, leefplaats met open keuken, wc, berging, vestiaire, badkamer, slaapkamer en de trap naar de zesde verdieping.

- op het niveau der zesde verdieping : trap en traphal, slaapkamer één, slaapkamer twee.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderd vijftig / duizendsten (150 / 1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

Artikel 3. Onderdelen van de privatieve kavels.

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

Binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk ;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de elektrische verwarmingstoestellen;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de terrassen erin begrepen de dichtingslaag en de chape

Afdeling II - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 1. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van de residentie “CHATEAU DU CENTRE IV”

2.1 : KELDER :

- hall, lift, trap, sas, fietsenberging, berging, kinderwagens.

2.2. GELIJKVLOERS

- de inkom, inkomsas met brievenbussen en videofoon , hall, de liftkoker met lift, trapzaal en trappen, sas, tellerkasten.

- de aera's en gemeenschappelijke leidingen zoals daar zijn de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon en televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden

- de video- en of parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie, dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

2.3. : DE VERDIEPINGEN :

- de hall, trapzaal en trappen, de liftkoker met lift.

- de verluchtingspijpen;

- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;

- de videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie, dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

2.4 : DAKVERDIEPING :

- de trapzaal en trap, de liftkoker

- de aera's en gemeenschappelijke leidingen zoals daar zijn de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden

- de video- en of parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie, dienend tot gemeenschappelijk gebruik

- het dak met zijn bedekking,

In het algemeen zijn gemeenschappelijk, alle delen van het gebouw, bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw, zoals :

- de grond;

- de grondvesten en het betonnen geraamte;

- het lokaal der tellers met de deur, de aera's en schouwen;

- inkom met deuren, brievenbussen (= gemeenschappelijk, maar tot privaat gebruik), parlofooninstallatie, elektriciteitskast, de algemene berging, sas,

- alle aera's en kokers met gemeenschappelijke leidingen en afvoeren;
- de gemeenschappelijke televisieleidingen;
- het dak met zijn bedekking.

en in het algemeen alle delen van het gebouw tot het gebruik van alle kavels van elk gebouw.

Artikel 3

3.1.: TERRASSEN

De terrassen zijn privaat wat betreft de vloerbekleding (zijnde de tegels en de onderlaag boven de dichtingslaag en de chape) en de superstructuren van de terrassen (borstweringen) die privaat zijn aan de aanbelandende privaat kavel die er het exclusief genot van heeft.

De eigenaars of houders van enig zakelijk of persoonlijk recht op voormelde privaat zullen evenwel gedogen dat ingeval van herstel-, onderhouds- of veranderingswerken aan het dak of de dakbedekking de werken worden uitgevoerd en eventueel hun privaat vloerbedekking wordt opengebrouwen, mits de nodige reparaties en herstelling in de oude toestand wordt verwezenlijkt door de mede-eigenaars.

Indien de eigenaars of de genietters van het terras wensen werken uit te voeren aan deze terrassen, dan dienen zij hiervan de vereniging van mede-eigenaars in te lichten en de toestemming te bekomen van de architect van het gebouw of een architect aangewezen door de syndicus . Zij zullen echter uitsluitend instaan voor het onderhoud en de herstelling dezer werken. Ingeval enige schade hierdoor zou berokkend worden aan het dak als dusdanig, zullen zij hiervoor uitsluitend instaan zonder verhaal tegen de overige mede-eigenaars en ten hunne uitsluitende verantwoordelijkheid

De privaat terrassen mogen echter niet worden omgebouwd of gewijzigd , teneinde een esthetisch en uniform geheel te behouden . Alle wijzigingen dienen vooraf het akkoord van de vereniging der Mede-eigenaars te krijgen.

3.2.: LIFT

In het gebouw waarvoor huidige basisakte wordt opgesteld is er een liftkooi, lift-en trapzaal en voorzien te onderhouden en herstellen door de privaat welke gebruik maken van deze lift en trap.

Eventuele wijziging van de plannen

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling van de privaat lokalen en aan de gemeenschappelijke delen, dit in afwijking van voornoemde plannen en beschrijvingen; wijzigingen die noodzakelijk worden voor de rationele uitvoering der werken.

De wijzigingen aan de "gemeenschappelijke delen", nuttig of noodzakelijk geacht door de architect, zullen kunnen aangebracht worden, hetzij vóór, hetzij na de verkoop van één of meer privaat lokalen.

De wijzigingen aan de privaat delen mogen niet tot gevolg hebben dat het aandeel ervan in de gemeenschappelijke delen of de bestemming wordt gewijzigd.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd in samenspraak van de architect van het gebouw.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privaat kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging.

Uitbreiding:

Ingeval de bouwheer bouwtoelating verkrijgt om nu of in de toekomst bijkomende privatieve vierkante meters te creëren, zal de bouwheer aan de gemeenschap een bijkomende grondwaarde betalen die voor eens en altijd onherroepelijk is vastgelegd op vijftig euro per duizendste geïndexeerd.

Voorbehoud van muurgemeenschappen

De bouwheer of zijn rechtsopvolgers of alle personen door haar aan te duiden behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt zij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de bouwheer niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding kan worden gevraagd.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de privatieven en hun rechtsopvolgers ten welke titel ook, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de bouwheer, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te ondertekenen.

Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het eigendom in private kavels, ontstaan er erfdiensbaarheden 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 gebouw 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 comparante en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer 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 erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Volmacht door de toekomstige mede-eigenaars

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en daardoor meteen ook aanvaarding van de bedingen van deze statuten, volmacht aan de bouwheer om :

1° alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien;

2° de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten;

3° alle wijzigende en/of aanvullende statuten te ondertekenen, daarin alle wijzigingen van de bijlagen, de constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen en/of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk zou blijken te zijn in het kader van de beoogde wijzigingen en/of aanvullingen, dit alles evenwel voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen niet raken. Dit onderdeel van de volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1 : Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de private delen

Artikel 1 - Algemene interpretatieregel

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

Artikel 2 - Splitsing en samenvoeging van kavels

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

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

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

Artikel 3 - Uitzicht van private kavels

3.1 Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke private elementen geschiedt volgens de hierna bepaald regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

3.2 Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel, noch aan de achtergevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

3.3 Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

3.4 Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

3.5 Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de private kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift. De syndicus waakt hierover.

3.6 Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

3.7 De kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden. Kantoren of de uitoefening van een vrij beroep zijn toegelaten mits inachtneming van de uitgesloten uitbatingen hierna opgesomd in artikel 5. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden met de naam en hun functie plaatsen.

Artikel 4 - Werken aan private kavels

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

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen;

Eventuele veranderingen aan de privatieven moeten uitsluitend en tijdig aan de bouwheer aangevraagd worden. De mogelijkheid van de aanvraag zal met de architect onderzocht worden. Indien deze veranderingen verwezenlijkbaar zijn, zullen deze slechts uitgevoerd worden mits toelating van de bouwheer. Het schriftelijk akkoord van de koper, welke zich dient bereid te verklaren met de betaling van de daaruit voortvloeiende kosten, moet worden overgemaakt aan de bouwheer, vooraleer de veranderingswerken worden aangevat. Het is de eigenaars uitdrukkelijk verboden de sanitaire gedeelten en keukeninplanting van hun privatieven te wijzigen .

Iedere koper zal de verantwoordelijkheid dragen over de uit te voeren veranderingswerken; deze mogen geen vertraging veroorzaken bij de uitvoering der werken. De koper mag geen vreemde aannemers op de werf aanstellen, doch dient de door hem geplande werken te laten uitvoeren door de bouwheer, zijn aangestelde of een persoon of firma door de bouwheer goedgekeurd. Het is de koper niet toegestaan gaten te boren of openingen te maken in de betonconstructies zonder de toelating van de bouwheer en de architect.

De bouwheer heeft zich geschikt naar de geldende en opgelegde voorschriften van de brandweer en brandbeveiliging. Ingeval deze voorschriften wijzigen en er bijkomende verplichtingen opgelegd worden aan de bouwheer na heden, zullen deze omgeslagen worden als een bijkomende kost tussen alle privatieven.

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

Artikel 5 - Voorschriften over het gebruik

5.1 De kavels in het appartementsgebouw van de residentie CHATEAU DU CENTRE IV zijn initieel bestemd tot privé-bewoning behoudens het gelijkvloers. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor in de appartementen zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. In deze context worden uitdrukkelijk uitgesloten : dierentoiletage, dierenarts, muzikleraar, dansscholen, en dergelijke aanverwante uitbatingen of bedrijvigheden welke storend zijn in een appartementsgebouw.

De bouwheer behoudt zich het recht voor de bestemming van alle lokalen te wijzigen of te bepalen ten laatste in de verkoopakte van het privaatief.

De bouwheer behoudt zich echter ten allen tijde het recht voor de privatieve kavels een andere bestemming te geven hetzij definitief hetzij tijdelijk en dit zonder verhaal van de mede-eigenaars of bewoners van de residentie.

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

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

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren, dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

5.5 Kleine huisdieren worden in het gebouw niet toegelaten; tenzij stilzwijgend voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis beslist de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid.

Artikel 6 - Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 7 - Verhuring

7.1 De bepalingen van het reglement van mede-eigendom en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

7.2 Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor 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, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan 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.

7.3 Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

7.6 De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

7.7 Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

Artikel 8 - Toezicht

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

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

8.2. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

8.3. Iedere mede-eigenaar is verplicht een sleutel van zijn privaat aan de syndicus van het gebouw af te geven, en indien de mede-eigenaar dit wenst kan hij die sleutel onder een gesloten omslag plaatsen, enkel in geval van hoogdringendheid te openen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners verschillende dagen afwezig zijn kunnen zij de beheerder van het gebouw hiervan op de hoogte stellen en hun voorlopig adres meedelen.

AFDELING 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 9 - Algemene interpretatieregel

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

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

Artikel 10 - Toepassing van deze regel

10.1 Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen :

- de eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

10.2 Het is de bouwheer zonder beperking in de tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 11 - Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut ; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 12 - Antenne en ontvangers

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 13 - Onderhouds- en herstellingswerken

13.1 De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden ; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 14 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

14.1 Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

14.2 Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

14.3 Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

15.1 Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars worden tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

15.2 De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 3 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 16 - Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :

16.1 de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

16.2 de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd.

16.3 alle andere schulden, lasten, en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

16.4 de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;

16.5 belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

Artikel 17 - Bijdrage in deze lasten

17.1 In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privaatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

17.2 Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebracht wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken.

17.3 Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen om de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Artikel 18 - Verdeling van de lasten

18.1 algemene verdeelsleutel :

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal duizend / duizendsten), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

18.2 bijzondere verdeelsleutels :

De lasten betreffende de zaken, voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitende genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben :

*De kosten van onderhoud, herstel, vernieuwing enzomeer van de lift zullen omgeslagen worden tussen de privatieven van de verdiepingen . Het gelijkvloers zal bijgevolg niet dienen tussen te komen in de hiervoor bepaalde kosten der lift, voor zoveel het gelijkvloers geen gebruik maakt van de lift.

VERKOOP VAN EEN PRIVATIEF LOKAAL - MODELAPPARTEMENT.

In geval van een verkoop of vervreemding onder gelijk welke vorm blijft de vorige eigenaar gehouden tot betaling van zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven, tot aan de kennisgeving van deze overgang.

De syndicus zal slechts afrekening moeten geven van het voorschot gestort door de vorige eigenaar, na aanzuivering van diens schulden betreffende deze uitgaven en nadat de nieuwe eigenaar(s) een nieuw voorschot gestort heeft (hebben).

De eigenaars van de privatieven die reeds door de bouwheer werden verkocht - en zij alleen - zullen samen de geheelheid van de gemene lasten en herstellingen moeten dragen, elk in verhouding tot de kwotiteiten die aan het verkochte privaatief zijn toebedeeld. Dit geldt eveneens voor de belastingen en de verzekeringen.

Zolang de bouwheer eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in gemelde gemeenschappelijke lasten, herstellingen, belastingen en/of premies voor de niet verkochte privatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop. De uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden, met uitzondering van een eventueel model-appartement, waarvoor de bouwheer niet zal moeten tussenkomen in voormelde kosten en lasten, dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop.

Artikel 19 - Werk- en reservekapitaal

19.1 Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de bouwheer bepaald, en, zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering bepaald.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigd bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in ; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

19.2 Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 20 - Onverdeeldheid - vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 21 - overdracht van een kavel

21.1 - Algemeen

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 577-11/1 § 5, tweede en derde lid B.W.;

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

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

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

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

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

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

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum

van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De documenten vermeld in het eerste lid worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het hierboven 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

De kosten voor de mededeling van de door de syndicus te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

21.2 - Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode **tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.**

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van

eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

21.3 - Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft **eigendom** van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 22 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

22.1 De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de maand na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging, op basis van een rentevoet van één ten honderd per maand. Iedere begonnen maand wordt voor een volle maand gerekend.

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

22.2 De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering **op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.**

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

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

Artikel 23 - Brandverzekering

23.1 De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

23.2 De brandverzekering dekt, overeenkomst artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot de schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

23.3 Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

23.4 De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 24 - Aansprakelijkheidsverzekering

24.1 De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikel 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

24.2 Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

24.3 De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 25 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten

25.1 De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

25.2 Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

25.3 Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeelde van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaat kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4 - De algemene vergadering

Artikel 26 - Omschrijving

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 27 - Bevoegdheid

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

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :

27.1 de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;

27.2 het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

27.3 de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

27.4 de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

27.5 de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan;

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

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bestaan uit het controleren van de boekhouding, zijnde de facturen, de uittreksels en de balans en hiervan een verslag uitbrengen op de algemene vergadering.

Artikel 28 - Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 29 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

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

29.2 De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt, is tussen de laatste week van september en de eerste week van oktober.

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

Artikel 30 - Bijeenroeping algemene vergaderingen

30.1 De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

30.2 De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

30.3 De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter

bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

30.4 De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

30.5 De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

30.6 De bijeenroeping vermeldt de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1^o, 1-1 B.W.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 31 - Samenstelling algemene vergadering

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

31.2 Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

31.4. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

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

Artikel 32 - Quorum

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

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

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

Artikel 33 - Bureau van de vergadering

33.1 De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter **die een mede-eigenaar dient te zijn**, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 34 - Stemrecht op de algemene vergadering

34.1 iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

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

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

Artikel 35 - Meerderheidsvereisten

35.1 De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen **die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn**, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen **of tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist**.

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

35.3 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen :

35.3.1 Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

35.3.3 **over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 B.W.;**

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

35.3.5 **mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde private delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.**

35.4 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen :

35.4.1 over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van mede-eigendom;

35.4.2 over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

35.4.3 over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

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

35.4.5 over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

35.4.6 **over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid B.W.;**

35.4.7 **onverminderd artikel 577-3, vierde lid B.W., over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.**

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

35.5 De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars :

35.5.1 over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom; **Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.**

35.5.2 over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;

Artikel 36 - Notulen van de algemene vergaderingen

36.1 **De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.**

36.2 **De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de §§ 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3**

B.W., en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

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

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

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

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor 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, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan 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.

Artikel 37 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

37.1 Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

37.2 Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

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

37.3 Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

AFDELING 5 - De syndicus

Artikel 38 - Algemene opdracht

Het dagelijks beheer van het gebouw en der vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Artikel 39 - Benoeming

39.1 De eerste syndicus is de bouwheer of zijn aangestelde en handelt voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is deze als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag der syndicus.

39.2 Het mandaat van de syndicus kan in geen geval **drie** jaar te boven gaan, maar is **hernieuwbaar onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.** Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

39.3 De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. **Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.**

39.4 Bekendmaking

39.4.1 Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

39.4.2 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, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 40 - Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht :

40.1 de beslissingen **die** de algemene vergadering **heeft genomen** uit te voeren of te laten uitvoeren;

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

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

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

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

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

40.7 de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing

om in rechte op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen. **Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. ;**

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

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

40.10 **de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 B.W., over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;**

40.11 zorgen voor regelmatig nazicht van dakbedekkingen, rioleringen en plastische gevelopvoegingen en de uitvoering van deze controles dient gestaafd te worden met facturen van gevestigde firma's.

40.12 **aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.**

40.13 **indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;**

40.14 **een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;**

40.15 **het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;**

40.16 **desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;**

40.17 **ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) B.W., bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;**

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

40.19 **de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde**

personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

40.20 de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

40.21 de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.

40.22 de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

Artikel 41 - Bevoegdheid

41.1 De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

41.2 De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 42 - Aansprakelijkheid

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

Artikel 43 - Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 44 - Raad van mede-eigendom

44.1 Door de algemene vergadering mag een raad van mede-eigendom opgericht te worden.

44.2 Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 B.W. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

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

AFDELING 6 - Rechtsvorderingen.

Artikel 45 - De vereniging van mede-eigenaars.

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

45.2 Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 B.W., heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

Artikel 46 - De mede-eigenaar.

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

46.2 Iedere mede-eigenaar kan, naast de reeds eerder in het reglement van mede-eigendom aangehaald vorderingen, aan de rechter vragen :

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

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

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

46.4 In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

46.5 In afwijking van artikel 577-2, § 7 B.W., wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

AFDELING 7 - Ontbinding en vereffening.

Artikel 47 – Ontbinding.

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

47.2 De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

Artikel 48 – Vereffening.

48.1 De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

48.2 Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van medeëigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

48.3 De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

48.4 De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

48.5 Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in vorig artikel.

48.6 De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

AFDELING 8 - Diverse slotbepalingen

Artikel 49 - Keuze van woonplaats

47.1 Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

47.2 Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privative kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 50 - Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privative kavels in dit gebouw, en worden begroot op vierhonderd

vijftig euro (450 EUR) per appartement, zeshonderd euro (600 EUR) voor een duplex-appartement.

AFDELING 9 - reglement van orde

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een reglement **van orde**, bindend voor de toekomstige eigenaars en hun rechthebbenden.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

Artikel 1 - Schilderen

Het schilderen van de gevel (niet inbegrepen in de koopprijs), zowel aan de voor- als achterzijde, zowel de eerste als de volgende keren, inbegrepen de balkons, ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moet minstens elke zeven jaar plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus, en dit voor het eerst binnen het jaar na de eerste bewoning.

Dit dienst elke zeven jaar opnieuw te gebeuren zoniet worden klachten met betrekking tot vorst- en vochtschade door gebrek aan onderhoud niet aanvaard.

De schilderwerken zijn nooit inbegrepen in de koopprijs en ten laste van de medeëigendom en dienen aan de bouwheer te worden terugbetaald indien de bouwheer deze heeft voorgesloten.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Artikel 2 - Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden (behoudens dat een privaat te koop of te huur wordt aangeboden), reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het uithangen en drogen van linnen is verboden op de terrassen aan de voorzijde van het gebouw.

Alle gordijnen zichtbaar van de straat moeten vanbinnen wit gevoerd zijn en horizontaal sluiten.

Artikel 3 - Doorgangen en overlopen

De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, en andere vervoersmiddelen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 4 - Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 5 - Rust

De bewoners van het gebouw zullen ten allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen of andere audiovisuele toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stroomnissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stroomnissen doen verdwijnen.

In de privatieve kavels mogen enkel motoren worden geplaatst die normaal gebruikt worden in het privé-leven (apparaten voor schoonmaak, keukenapparaten, computers, audio- en videoapparatuur, ...).

Artikel 6 - Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

Artikel 7 - Bestemming van de privatieven

In principe zijn de privatieve lokalen gelegen op de verdiepingen uitsluitend bestemd voor privé bewoning.

Iedere vorm van handel is er verboden. * Vrije beroepen worden niet toegelaten in de kavels.

De fietsen- en kinderwagen-bergingen mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de constructie. Noch werkplaats, noch opslagplaats mag er worden ingericht.

De bouwheer is gerechtigd een modelappartement in te richten in het in aanbouw zijnde gebouw, ter bevordering van de verkoop van dit of een ander bouwproject, met alle gevolgen vandien, zoals het houden van opendeurdagen, het aanbrengen van specifieke reclame, enzovoort.

Artikel 8 - Reclame

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is de comparante ten allen tijde toegelaten publiciteit aan te brengen teneinde de verkoop te bevorderen van het in aanbouw zijnde bouwproject of een ander bouwproject.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

Artikel 9 - Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

Artikel 10 - Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door de bewoners in onderling overleg of door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Artikel 11 - Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

Artikel 12 - Antennes

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen.

Het is ten allen tijde verboden met derden overeenkomsten af te sluiten teneinde het dakoppervlak te benutten voor het plaatsen van bijvoorbeeld GSM-masten.

Artikel 13 - Verhuizingen

Grote meubelen en zware omvangrijke voorwerpen moeten worden verhuisd langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering dezer kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats en/of zetel .

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De bewaarder der hypotheken wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving dezer.

VERKLARING VOOR DE REGISTRATIE

De comparanten verklaren en erkennen van ondergetekende notaris Pierre De Maesschalck lezing en uitleg gekregen te hebben van artikel tweehonderd en drie van het Wetboek der registratierechten (art. 203 W. Reg.) dat letterlijk luidt als volgt:

"In geval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd".

BEWIJS VAN BURGERLIJKE STAND.

A. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aan-getoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

B. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

VERKLARING VOOR DE B.T.W.

Partijen verklaren en erkennen dat de ondergetekende notaris Pierre De Maesschalck hen lezing heeft gegeven van het artikel 62 paragraaf 2 en van het artikel 73 van het wetboek der belastingen over de toegevoegde waarde.

Op uitdrukkelijke vraag van ondergetekende notaris Pierre De Maesschalck heeft de partij anderzijds de NV Las Brisas verklaart BTW-plichtig te zijn en het BTW-nummer BE 867.464.664 hebben.

VOLMACHT

De comparanten vertegenwoordigd als gezegd , verklaren bij deze aan te stellen als hun bijzondere volmachtdraggers :

1° de heer DEBUCQUOY Joachim, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8490 Jabbeke, Flaminckapark 19

2° de heer DEBUCQUOY Jonathan, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8490 Jabbeke, Flaminckapark 19

3° de heer DEBUCQUOY Jochen, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8490 Jabbeke, Flaminckapark 19

4° de heer WATTENY Luc, boekhouder, wonende te 8800 Roeselare, Kraaiaards 34

5° Mevrouw Dany Eeckhout, licentiate in de rechten en notariaat, te Oostende, met woonstkeuze ten kantore van ondergetekende notaris De Maesschalck, te Oostende, Prinses Stefanieplein 35-37;

6° Mijnheer Robert Weyne, licentiaat in de rechten en notariaat te Knokke-Heist, met woonstkeuze ten kantore van ondergetekende notaris De Maesschalck, te Oostende, Prinses Stefanieplein 35-37;

wie zij gelast om voor haar en in haar naam te verkopen, de hierboven beschreven privatieven.

De lasthebbers zullen het recht hebben :

- te verkopen in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die zij zullen goedvinden;

- alle wijzigende basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

- de lastgeefster te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

- het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling, het nemen van ambtshalve inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;

- van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen; bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken; vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de in-gebreke-zijnde koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

- ingeval één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

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

Slotbepalingen.

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf, alinea één en twee (art.12, al.1 en 2) van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door ons notarissen ten behoeve van de comparanten toegelicht.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Oostende, ten kantore.

Datum als ten hoofde.

Na integrale voorlezing en toelichting, hebben de comparanten met ons, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt zestien blad(en) geen verzending(en) te Oostende registratie 1 op 14 februari 2006 boek 727 blad 84 vak 39 Ontvangen 25. euro. De wn. ea. inspecteur get. H. Gryson.

VOOR EXPEDITIE