

Sandra/harwich.ba/dossier 2006/0242.

Het jaar tweeduizend en zeven.

Op éénendertig mei.

Voor Ons, Meester **Pierre DE MAESSCHALCK**, geassocieerd Notaris ter standplaats te Oostende.

IS VERSCHENEN :

1/ De Naamloze Vennootschap “**GRONDMAATSCHAPPIJ VAN BELGIE**”, in het kort “**GROMABEL**”, met zetel te Oostende, Archimedesstraat 7.

Ingeschreven in het handelsregister te Oostende onder het nummer 41.950.

Opricht onder de benaming “BELGISCHE GRONDMAATSCHAPPIJ” in het kort “BELGROMA” bij akte verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op zestien oktober negentienhonderd zesentachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op zes november daarna, onder nummer 861106-215.

De naam van deze Naamloze Vennootschap werd gewijzigd in huidige benaming, en de statuten werden in die zin aangepast blijkens de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders, verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op acht december negentienhonderd zevenentachtig, waarvan het proces-verbaal werd gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op dertig december erna, onder nummer 891004-124.

De statuten werden laatst gewijzigd op de Algemene Vergadering verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende de dato vier april tweeduizend en zes, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op erna, onder nummer

Alhier vertegenwoordigd door : 1) 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), echtgenoot van Mevrouw Aline Verbeke, wonend te 8400 Oostende, Vergeet-mijnietjeslaan 1/B. Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen voor Notaris Marc Coudeville te Oostende op éénentwintig september tweeduizend en vijf, welk stelsel niet gewijzigd werd.

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

3) de Heer Debucquoy Jochen Geert Christ, geboren te Oostende op zevenentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig (rijksregisternummer 821227 185-35, identiteitskaart nummer 590 0347341 10, uitgereikt te Koksijde op achtentwintig januari tweeduizend en vijf), ongehuwd, wonend te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), A. Degreeflaan 5 bus 22.

Hierna genoemd de grondeigenaar.

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

Ondernemingsnummer 0440.779.777.



Opricht bij akte verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op zeventwintig april negentienhonderd negentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op dertig mei negentienhonderd negentig, onder nummer 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 nummer 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 **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 vijftwintig september tweeduizend en drie), gehuwd met Mevrouw Aline Verbeke, wonend te 8400 Oostende, Vergeet-mij-nietjeslaan 1/B. Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor Notaris Marc Coudeville te Oostende op éénentwintig september tweeduizend en vijf, welk stelsel niet gewijzigd werd.

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

Dewelke comparanten Ons Notaris verzoekt te akteren wat volgt :

I/ VOORAFGAANDELIJKE INLICHTINGEN.

De Naamloze Vennootschap GROMABEL verklaart eigenares te zijn van volgend onroerend goed :



STAD OOSTENDE - EERSTE AFDELING.

EEN AF TE BREKEN HANDELSEIGENDOM GENOEMD “RUSTHUIS HARWICH”, MET AANHORIGHEDEN, STAANDE EN GELEGEN BOEKARESTSTRAAT 5. GEKADASTREERD OF DIT GEWEEST ZIJNDE IN DE SECTIE A NUMMER 566/F/9, VOOR EEN OPPERVLAKTE VAN VIERHONDERD DRIEENVEERTIG VIERKANTE METER.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Toebehorende aan de Naamloze Vennootschap Gromabel om deze aangekocht te hebben van Mevrouw Miny Anne Marie te Oostende blijkens akte verkoop op faling verleden voor Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende, en Notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op tweeëntwintig december tweeduizend en vier, welke akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-22/02/2005-03026, gevolgd door een verbeterende akte opgemaakt door zelfde Notaris Maurice-Henri Quaghebeur te Oostende op zestien februari tweeduizend en vijf, welke akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-22/02/2005-03026.

Oorspronkelijk toebehorende aan de Heer Aloïs Delagrense, en zijn echtgenote Mevrouw Anne Marie Miny, voornoemd, om het te hebben aangekocht op lijfrente jegens Mevrouw Gisèle Pankock te Oostende, blijkens akte verleden voor

Notaris Pierre De Maesschalck te Oostende op tweeëntwintig december negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negentwintig december negentienhonderd tweeënnegentig, boek 7.908 nummer 18.

De Heer Aloïs Delagrense is overleden te Oostende op vierentwintig juli tweeduizend en drie. Ingevolge verzaking door de wettige reservataire erfgenamen is de gemeenschap tussen die tussen hem en Mevrouw Anne Marie Miny bestond, volledige toegevallen aan deze laatste.

Toebehorende aan Mevrouw Pankock Gisèle om deze aangekocht te hebben op lijfrente jegens de Heer Desiderius Derynck, hotelier, en zijn echtgenote Mevrouw Germana Pankock, hotelhoudster, te Oostende blijktens akte verleden voor Notaris Alphonse Lacourt te Oostende op zestien december negentienhonderd vijfenzeventig, welke akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drieëntwintig december negentienhonderd vijfenzeventig, boek 2.638 nummer 16.

De Heer Desiderius Derynck en zijn echtgenote Mevrouw Germana Pankock zijn beiden overleden, respectievelijk te Oostende, zij op éénentwintig april negentienhonderd negentig, en hij op éénendertig augustus daarna, derwijze dat de verplichtingen opgelegd onder de vorm van lijfrente met het overlijden der langstlevende zijn komen te vervallen.

De echtgenoten Derynck-Pankock waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW.

Bij brief van vijftwintig april tweeduizend en zes deelde de Stad Oostende betrekkelijk voorschreven onroerend goed aan ondergetekende Notaris De Maesschalck letterlijk mee wat volgt :

“ Als antwoord op Uw brief van 3 april 2006 melden wij U dat het handelshuis, gelegen Boekareststraat 5, bij het kadaster gekend in de eerste afdeling, sectie A als nummer(s) 566 F 9, toebehorende aan Grondmaatschappij van België nv,:

- 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 vijfenzestig;
- 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 zeventenzeventig;
- krachtens het bijzonder plan van aanleg nummer 126A, Stadscentrum-Kursaal, dat werd goedgekeurd op 8 juli 1999, 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 negenennegentig goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van twaalf maart negentienhonderd negenennegentig, sedert drieëntwintig maart negentienhonderd negenennegentig 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 achtennegentig 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 zevenennegentig 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 Senaeve, 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 gabariet 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 negennegentig 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.

Hierna volgt, louter informatief, een overzicht van de stedenbouwkundige vergunning(en) die sedert 1990 verleend werden, voor voormeld kadastraal perceel :

Beslissing gemeente : 27 december 2005, dossiernummer : 35013/13544/B/2005/179, omschrijving : het bouwen van een meergezinswoning (25 WE) na het slopen van een rusthuis.

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.

De volgende milieuvergunningen werden door het College van Burgemeester en Schepenen verleend :

- op 20 juni 1961 voor een periode van 30 jaar voor de installatie van een mazouttank met een inhoud van 3.000 liter, een elektromotor met een vermogen van 1,5 pk, een liftmotor met een vermogen van 3,3 pk en 2 branders met een vermogen van 1/8 pk;
- op 19 september 1978 voor een periode tot 20 juni 1991 voor het aanpassen van een hotel aan de opgelegde voorwaarden;
- op 14 mei 2001 (aktename) voor de exploitatie van een rusthuis met volgende rubrieken :
 - 49.1 : rust-, verzorgings- en dagziekenhuizen;
 - 3.3. : lozen van huishoudelijk afvalwater in openbare riolen.

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 woonegelegenheden 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 openluchtrecreatieve 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 vier april tweeduizend en zes bepaalt : “ 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 gebruiksbepalingen 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 particulieren en/of gemeenschappelijke delen aan te wenden tot risico-activiteiten of risico-inrichtingen zoals bedoeld in het artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet, 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.

Verklaring.

Comparanten wensen op voormeld perceel grond, na afbraak van de bestaande constructies, een flatgebouw te laten oprichten, bestaande uit vijftientig appartementen, met privatieve bergingen en fietsenbergingen en garages en parkings in de ondergrondse verdieping.

Het is de bedoeling van comparanten om vervolgens in de op te richten residentie de privatieven over te dragen aan derden, doch enkel voor wat betreft de constructies. De onverdeelde grondaandelen zullen immers blijven toebehoren aan comparant onder 1/ die aan voornoemde derden een erfpachtrecht zal toestaan op deze grondaandelen, welke ingevolge huidige akte zullen bestemd worden als juridische basis van en onlosmakelijk verbonden worden met de privatieven zoals hierna vermeld.

Ingevolge het erfpachtrecht dat tot stand zal komen bij authentieke akte, te ondertekenen tussen comparanten en voornoemde derden, zullen deze laatsten dus hun eigen bouwheer blijven voor wat de aan hen te leveren bouwwerken betreft. Zij zullen evenwel de uitvoering van deze bouwwerken dienen toe te vertrouwen aan de Naamloze Vennootschap “Joyce Invest”, met zetel te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Oostende, ondernemingsnummer BTW BE 0440.779.777.

De bedingen en voorwaarden betreffende het leveren van deze bouwwerken zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk aannemingsovereenkomst tussen de Naamloze Vennootschap “Joyce Invest” en voornoemde derden.

De constructies met betrekking tot de onderscheiden kavels van dit gebouw zullen aldus het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaat eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor meerdere kavels binnen het gebouw – de grond uitgezonderd – zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde aan de eigenaars der kavels gezamenlijk elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

Waar in deze akte de term “koper(s)” of “(ver)koop” wordt gebruikt, moet telkens begrepen worden de overdracht van de constructies (de grond blijvend toebehoren aan de comparanten).

De grondeigenaar betaalt een commissie aan de bouwheer voor de aanbreng van erfpachters, als volgt :

Indien vier/vijfden van het gebouw binnen de twee jaar verkocht is, bedraagt de commissie achtduizend euro (8.000,00 €).

Indien twee/derden van het gebouw binnen de twee jaar verkocht is, bedraagt de commissie zesduizend euro (6.000,00 €).

Indien één/tweede van het gebouw binnen de twee jaar verkocht is, bedraagt de commissie vierduizend euro (4.000,00 €).

Indien één/derde van het gebouw binnen de twee jaar verkocht is, bedraagt de commissie tweeduizend euro (2.000,00 €).

Erfpacht.

1. De duur.

Deze erfpacht is toegestaan en aanvaard voor een duur van

negenennegentig (99) jaar, te rekenen vanaf één januari tweeduizend en zeven.

Na de periode van negenennegentig jaar kan er een nieuwe overeenkomst afgesloten tussen de erfpachter en grondeigenaar. Als de pachter wil verlengen maar de grondeigenaar wil of kan niet dan betaalt de grondeigenaar een marktconforme vergoeding voor de constructies in functie van de toestand van onderhoud op het ogenblik van het einde van de erfpacht zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties. Als de pachter niet wil verlengen komen de constructies zonder vergoeding toe aan de grondeigenaars

De grondeigenaars hebben de intentie om een nieuwe erfpachtovereenkomst te onderhandelen onder marktconforme voorwaarden op het ogenblik dat de duur van deze overeenkomst verstrijkt en de erfpachter beschikt in dat geval over een voorkeurrecht om een nieuwe erfpacht met de grondeigenaars te onderhandelen. Bovendien hebben de erfpachters vanaf het zeventigste jaar, elke negen jaar gedurende zes maanden voor het verstrijken van de vorige negen jaar, de kans om een hernieuwing van de erfpachtovereenkomst aan te vragen bij de grondeigenaars. Hiervoor beslissen de erfpachters samen bij twee/derden meerderheid volgens de quotiteiten. Bij elke hernieuwing wordt de canon of erfpachtvergoeding herzien. Deze kan zowel naar boven of naar onder herzien worden afhankelijk van de marktwaarde van de grond op dat moment. Een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten voor negenennegentig jaar. Als de grondeigenaar echter een hernieuwing zou weigeren dan blijft de oorspronkelijke overeenkomst doorlopen tot de negenennegentig jaar is verstreken. Ofwel wordt er alsdan nog een nieuwe overeenkomst voor negenennegentig jaar afgesloten, ofwel betaalt de grondeigenaar aan de erfpachter een marktconforme vergoeding voor de constructies in functie van de toestand van onderhoud op het ogenblik van het einde van de erfpacht, zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

De grondeigenaar is dus minimaal gebonden om een duur van negenennegentig jaar toe te staan en heeft de intentie om nieuwe overeenkomsten af te sluiten in de toekomst.

Indien de erfpachter zijn voorkeurrecht niet wenst uit te oefenen, dan zijn de grondeigenaars geen vergoeding verschuldigd.

2. De erfpachtvergoeding (canon).

De canon is de vergoeding die de erfpachter betaalt aan de grondeigenaar voor het gebruik van de grond. De pachter betaalt deze vergoeding éénmaal per jaar in de maand december voor het volgende jaar.

De canon is gebaseerd op de geschatte grondwaarde.

De grondwaarde.

Om de grondwaarde te kunnen bepalen, wordt gekeken naar de marktwaarde van de grond. De marktwaarde wordt beïnvloed door verschillende factoren zoals de locatie.

Aan de hand van vijf vergelijkingspunten bepaalt de grondeigenaar de waarde van de grond.

De geschatte waarde.

De geschatte waarde van de grond is die waarde die bekomen wordt als de grond als vrij en onbelast, leeg en los van alle banden, lasten en beperkingen



wordt beschouwd, uitgezonderd deze die vroeger al bestonden en die zullen blijven bestaan.

Het is dus de waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond.

De waarde van de beste toepassing of bestemming op de grond zal deze zijn die op dat moment wettelijk zal toegestaan zijn op die grond.

Om de geschatte waarde te berekenen moet je ervan uitgaan dat :

- de erfpachtovereenkomst niet bestaat
- er geen gebouwen opgericht zijn
- de potentiële koper er het maximum toelaatbare op dat moment zou op kunnen bouwen.

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage is de OLO-rente op tien jaar genomen op de eerste werkdag van het desbetreffende jaar verhoogd met 1,5%.

OLO is de afkorting van Obligation Linéaire/Lineaire Obligatie. Het gaat om leningen van de Belgische Staat met erg grote coupures die niet leverbaar zijn. Obligaties op lange termijn uitgegeven door de Federale Administratie der Thesaurie met een vaste rentevoet, looptijd en terugbetalingsprijs. Ze zijn meestal voorbehouden aan institutionele beleggers. De rentevoet van de OLO op tien jaar wordt niet alleen gebruikt om het algemeen peil van de obligatierente en van haar evolutie aan te duiden maar wordt ook gebruikt als referentierente voor de rente op tien jaar.

De OLO bedraagt in tweeduizend en zeven, drie komma achtennegentig procent.

In de residentie Harwich werd de erfpachtvergoeding vastgelegd op drieënvijftig euro per duizendste onverdeeld grondaandeel in de hierboven vermelde percelen grond. De erfpachtvergoeding (canon) wordt jaarlijks geïndexeerd omwille van de stijgende levensduurte.

De canon is jaarlijks te indexeren overeenkomstig de evolutie van de consumptie-index volgens de formule :

$$\frac{\text{basisprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

waarbij het nieuw indexcijfer dit is van de maand voorafgaand aan de verjaring van de inwerkingtreding van de overeenkomst en het basisindexcijfer dit van de maand voorafgaand aan de ondertekening van huidige akte, hetzij tweeduizend en zeven of 105,78 (waarbij 2004=100).

De eerste achttien jaar wordt de canon niet herzien. Ze wordt enkel aangepast aan de index. Na een periode van minimum achttien jaar wordt de canon voor de eerste maal herzien.

In navolging van de huurwetgeving kan de canon na deze eerste herziening slechts herzien worden met inachtnaam van minimale tussenpauzes van negen jaar. Deze tussenpauzes beginnen te lopen op het moment dat de vorige herziening in voege trad.

De eerste indexeerbare canon blijft gedurende minimum achttien jaar in voege.

Bij een herziening wordt de grond herschat door de grondeigenaars op dezelfde manier als bij de bepaling van de oorspronkelijke canon, namelijk aan de

hand van vijf vergelijkingspunten. Mochten de erfpachters niet akkoord zijn dan kunnen ze de schatting weerleggen door dezelfde procedure te volgen als de grondeigenaars en zelf vijf vergelijkingspunten naar voor brengen. Als er geen akkoord bereikt wordt dan beslist de vrederechter over de te hanteren grondwaarde. De grondwaarde kan hoger of lager zijn dan de grondwaarde in de vorige periode. Stel dat de grondwaarde ten opzichte van de afgelopen periode verdubbeld is dan verdubbelt de erfpachtvergoeding. Stel dat de grondwaarde gehalveerd is dan halveert de erfpachtvergoeding.

Zoals gezegd wordt de erfpachtvergoeding (canon) dan bepaald op basis van de nieuwe geschatte grondwaarde waarop de dan geldende OLO-rente, de rente op tienjarige overheidsobligaties verhoogd met één komma vijf procent of (OLO+1,5%) wordt toegepast. De erfpachter betaalt een canon overeenkomstig zijn aandeel in de grond.

De erfpachtvergoeding (canon) moet door de erfpachter betaald worden aan de grondeigenaars. De erfpachtvergoeding wordt betaald in de maand december voorafgaand aan het jaar waarop de vergoeding slaat.

Indien de erfpachtvergoeding (canon) niet binnen de termijn betaald wordt, dan is de erfpachter van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd op de openstaande bedragen, welke overeenkomt met de wettelijke interest op jaarbasis.

Bij een eventuele overdracht, schenking, verkoop, enzovoort, van de hierboven vermelde percelen grond, blijven bovenvermelde bepalingen van toepassing voor de rechtsopvolgers van de grondeigenaars alsook voor de erfpachter en zijn rechtsopvolgers.

3. Achterstallige erfpachtvergoedingen.

De erfpachtvergoeding (canon) aan de grondeigenaars is verschuldigd op jaarbasis. De termijn begint te lopen vanaf één januari tweeduizend en zeven voor het eerste jaar is een vergoeding verschuldigd pro rata vanaf de datum van de notariële akte.

Bij iedere vertraging in de betaling is de erfpachter de wettelijke rente verhoogd met 2% verschuldigd van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling.

Alle achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) dienen eerst aan de grondeigenaars te worden betaald alvorens de constructies kunnen worden doorverkocht, zoniet is de nieuwe koper automatisch en van rechtswege, hoofdelijk en solidair aanprakelijk om alle achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) te betalen aan de grondeigenaars.

In geval van niet betaling van de erfpachtvergoeding (canon) zullen de grondeigenaars aan de eventuele hypothecaire schuldeisers van de erfpachter het achterstallige bedrag van erfpachtvergoeding (canon) kunnen opvragen.

Indien de hypothecaire schuldeiser weigert de achterstallige erfpachtvergoedingen (canons) binnen de honderd tachtig dagen te betalen, dan zal de grondeigenaar de ontbinding van de overeenkomst via de rechtbank bekomen en dienen de opstallen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding (canon) aan de grondeigenaars wordt betaald, het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de erfpachter gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

4. Omzettingmogelijkheid erfpacht in opstal.



De erfpachter heeft tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar het recht om gezamenlijk met de erfpachters van de overige onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond te opteren voor de omzetting van zijn/hun recht van erfpacht naar een recht van opstal. Een recht van opstal is onbeperkt hernieuwbaar.

De aanvangsperiode van deze negenenveertig jaar wordt voor de erfpachter en iedere andere erfpachter van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond bepaald op één januari 2007.

Er dient tussen het zevenentwintigste en het negenenveertigste jaar een algemene vergadering van alle erfpachters van onverdeelde tienduizendste aandelen in voorschreven percelen grond worden bijeengeroepen teneinde zich uit te spreken over een collectieve omzetting.

Deze algemene vergadering zal worden bijeengeroepen door de syndicus van het complex. De oproeping gebeurt per aangetekend schrijven. Deze uitnodiging wordt verzonden naar elke erfpachter op het adres dat hij laatst heeft opgegeven aan de beheerder. De uitnodiging moet ten minste één maand voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verstuurd naar alle erfpachters.

De algemene vergadering kan slechts rechtsgeldig beraadslagen over de collectieve omzetting indien ten minste twee derden van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de eerste algemene vergadering, dan zal een tweede algemene vergadering worden bijeengeroepen die geldig kan beraadslagen op voorwaarde dat ten minste één derde van de quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd is.

De tweede algemene vergadering mag ten vroegste bijeenkomen na het verstrijken van een termijn van éénentwintig dagen die ingaat op de dag na de eerste algemene vergadering.

Indien het voorgeschreven aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt op de tweede algemene vergadering, dan worden de erfpachters onherroepelijk geacht geen collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal te willen.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar een recht van opstal moet op de eerste algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

De beslissing tot collectieve omzetting van hun recht van erfpacht naar het recht van opstal moet op de tweede algemene vergadering worden genomen bij meerderheid van vier vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde erfpachters.

De algemene vergadering bestaat uit alle erfpachters.

Alle erfpachters hebben evenveel stemmen als quotiteiten.

Een erfpachter die niet op de vergadering kan aanwezig zijn, kan zich laten vertegenwoordigen door een persoon van zijn keuze (een andere erfpachter of een derde). Hij kan echter geen volmacht geven aan de syndicus.

Eenzelfde persoon kan maximum houder zijn van drie volmachten.

De algemene vergadering wordt in aanwezigheid van een notaris gehouden die proces verbaal van de vergadering zal opmaken.

De notaris zal op de vergadering een korte uiteenzetting geven over de draagwijdte en de juridische gevolgen van de omzetting.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt verworpen, dan

behouden alle erfpachters hun recht van erfpacht en blijven de bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte ongewijzigd van kracht.

Indien het voorstel tot collectieve omzetting wordt goedgekeurd met de voorgeschreven meerderheid, dan wordt het recht van erfpacht van alle erfpachters (dus ook van de erfpachters die afwezig waren of die tegengestemd hebben op de algemene vergadering) gezamenlijk en op hetzelfde ogenblik omgezet in een recht van opstal.

Tegen de inhoud van de beslissing van de algemene vergadering is geen beroep mogelijk.

In geval van goedkeuring door de algemene vergadering vindt de omzetting plaats op de laatste dag van het negenenveertigste jaar om middernacht.

Het recht van opstal wordt beheerst door alle bepalingen van de oorspronkelijke vestigingsakte van het recht van erfpacht bestaande uit een jaarlijkse vergoeding betaalbaar volgens de quotiteiten op één januari van elk jaar. De vergoeding wordt ter gelegenheid van de instelling van de opstalovereenkomst geactualiseerd volgens de waarde van de grond en wordt net als de erfpachtvergoeding jaarlijks geïndexeerd.

Het recht van opstal wordt gevestigd voor een periode van vijftig jaar.

De opstalhouder kan onbeperkt aantal hernieuwingen aan de grondeigenaars vragen voor een periode van telkens vijftig jaar aan marktconforme voorwaarden, dus mits herziening van de canon. De grondeigenaar heeft telkens de keuze om de hernieuwing toe te staan of de constructies in te kopen aan de dan geldende marktwaarde in functie van de toestand van onderhoud op dat ogenblik en zoals die vastgesteld wordt door een deskundige aangesteld in gemeen overleg of, bij ontstentenis daarvan, door de bevoegde rechterlijke instanties.

De opstalhouders kunnen volgens dezelfde meerderheid als hiervoor (met 2/3 van de aanwezige of vertegenwoordigde quotiteiten) vanaf het vijftiengste jaar, elke vijf jaar een hernieuwing vragen. Dus vanaf het jaar waarop de opstalovereenkomst vijftieng jaar in voege is. Bij elke hernieuwing wordt de waarde van de grond geactualiseerd en wordt het canon aan deze waarde aangepast.

Als de grondeigenaar de hernieuwing weigert dan loopt de oorspronkelijke opstalovereenkomst verder en is de grondeigenaar gebonden om op het einde van oorspronkelijke opstalovereenkomst een marktconforme vergoeding te betalen voor de desbetreffende constructies.

De grondeigenaar is in ieder geval verplicht in navolging van het oorspronkelijk afgesloten zakelijk recht de minimale termijn van negennegentig jaar te respecteren.

Indien de opstalhouder zelf geen verlening van zijn opstalrecht wenst dan is de grondeigenaar geen vergoeding verschuldigd.

Ingeval de omzetting tot opstal werd goedgekeurd, zal onmiddellijk aansluitend op de algemene vergadering een notariële akte worden verleden waarin deze omzetting en haar modaliteiten wordt beschreven, zodat alle opstalhouders over een nieuwe vestigingsakte zullen beschikken. Deze notariële akte wordt ondertekend door drie bijzondere lasthebbers die daartoe door de algemene vergadering worden aangesteld.

Deze notariële akte zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van de ligging van het onroerend complex.

Daarenboven zal een randmelding plaatsvinden in de kant naast de



overschrijving van de oorspronkelijk vestigingsakte van het recht van erfpacht.

De kosten die verbonden zijn aan deze collectieve omzetting (onder meer het ereloon van de notaris en de aktekosten) zullen proportioneel, dit wil zeggen volgens de quotiteiten, verdeeld worden tussen de opstalhouders.

5. Gebouwen en constructies – infrastructuurwerken.

Aan de door de erfpachter opgerichte of later desgevallend nog op te richten constructies (hetzij door verbouwing, nieuwbouw of vervanging) mogen alle met het oog op de exploitatie noodzakelijke bouw- of veranderingswerken worden uitgevoerd voor zover deze werken niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, en de vereiste vergunningen ervoor bekomen zijn. De plannen van die werken moeten evenwel, voor de aanvang der werken, ter goedkeuring voorgelegd worden aan de grondeigenaars.

De erfpachter zal de volle eigendom hebben van de opgerichte en op te richten constructies tot bij het verstrijken van het erfpachtrecht.

Hij zal evenwel niet kunnen overgaan tot de gedeeltelijke of volledige afbraak ervan zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de grondeigenaars.

6. Onderhouds- en herstellingswerken.

De erfpachter of zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden hebben de verplichting de opgerichte of desgevallend nog op te richten constructies te onderhouden.

Ze moeten ervoor zorgen dat deze permanent worden schoongehouden en dat de installaties voor de verlichting, verluchting, brandveiligheid en alle andere gebruikelijke of noodzakelijke apparatuur, permanent goed functioneren. Zij moeten er op hun kosten voor zorgen dat de omgeving geen abnormale hinder van lawaai of luchtverontreiniging ondervindt die onder meer zou voortkomen van de verluchttingsinstallaties of andere installaties.

De erfpachter of zijn rechtsopvolger zal tijdens de ganse duur van het hem verleende recht het in erfpacht gegeven goed evenals de er opgerichte constructies en gebouwen op zijn kosten in goede staat moeten onderhouden en alle noodzakelijke herstellingen, met inbegrip van de zware herstellingswerken, moeten uitvoeren.

Indien de erfpachter in gebreke blijft enig onderhouds- of herstellingswerk dat noodzakelijk is voor de openbare veiligheid uit te voeren, dan hebben de grondeigenaars, na voorafgaande ter post aangetekende aanmaning, het recht van ambtswege en zonder enige andere procedure of formaliteit zelf de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om die werken zelf uit te voeren op kosten, risico en gevaar van de erfpachter die zich uitdrukkelijk het recht ontzegt de aard, omvang of kosten van de van ambtswege getroffen maatregelen of verrichte werken te betwisten.

Voor vaststellingen in verband met de naleving van dit artikel zal de erfpachter steeds ongehinderd toegang verschaffen aan de aangestelden van de grondeigenaars.

De opgerichte of desgevallend nog op te richten constructies zijn uitsluitend bestemd als woongelegenheden.

Indien de erfpachter deze bestemming wenst te veranderen kan dat enkel mits voorafgaande toestemming van de grondeigenaars.

7. Controle en sancties.

De grondeigenaars hebben steeds toegang tot de constructies teneinde de naleving van de erfpachtvoorwaarden en de veiligheid te kunnen nagaan.

Niet-naleving van de essentiële voorwaarden van de erfpachtovereenkomst kunnen, naast mogelijk toepasselijk ambtshalve maatregelen, aanleiding geven tot verbreking ervan, na twee aanmaningen zonder gevolg ten aanzien van de erfpachter.

8. Overdracht.

De erfpachter mag het hem verleende recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk overdragen onder dezelfde voorwaarden als deze van onderhavige akte. Hetzelfde geldt voor de opstalhouder.

Ten einde eenheid van beheer te behouden, behoudt de grondeigenaar zich telkens bij overdracht van erfpacht en constructies het voorkeepsrecht conform de landpachtwetgeving. Aldus zal de erfpachtnemer elk aanbod tot overdracht aangetekend overmaken aan de grondeigenaar die gedurende een periode van dertig dagen het recht heeft om aangetekend zijn voorkeepsrecht uit te oefenen.

Het is de erfpachter toegelaten de individuele constructies tijdens de duur van onderhavige erfpachtovereenkomst te vervreemden mits voorlegging ter goedkeuring van onderhavige akte-erfpacht. De desbetreffende akten, dienen duidelijk de naleving van de huidige akte-erfpacht op te leggen.

De erfpachter is aansprakelijk voor de uitvoering van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Iedere rechtsopvolger blijft gehouden tot nakoming van de verplichtingen ten aanzien van de grondeigenaars.

De erfpachtvoorwaarden welke de rechten van de grondeigenaars tegenover de toekomstige erfpachter (s) moeten verzekeren, dienen in alle akten aangaande overdracht integraal overgenomen.

9. Opzegmogelijkheden voor het verstrijken van de in onderhavige akte vastgestelde termijn.

a) De grondeigenaars hebben het recht om de overeenkomst vervroegd te beëindigen mits voorbericht van zes maanden in de volgende gevallen:

- In geval de erfpachter zijn verplichtingen vastgesteld in onderhavige akte niet

nakomt. Na ingebrekestelling door de grondeigenaars bij ter post aangetekende brief zal de erfpachter gehouden zijn de tekortkomingen te herstellen binnen de bij de ingebrekestelling voorziene termijn. Gebeurt dit niet binnen de voorziene termijn, zal de ontbinding van deze overeenkomst langs gerechtelijke weg nagestreefd kunnen worden zonder afbreuk van de rechten van de grondeigenaars, noch aan de schadevergoedingen waarop de laatstgenoemden eventueel recht zouden hebben. Bij ontbinding van de overeenkomst, worden de opstallen openbaar verkocht waarbij eerst de achterstallen en schadevergoedingen worden betaald aan de grondeigenaar. Na vergoeding van een eventuele hypotheek komt het saldo aan de erfpachter toe.

In geval van verbreking van de overeenkomst zullen de grondeigenaars van de erfpachter een vergoeding kunnen eisen van driemaal de jaarlijkse vergoeding geïndexeerd overeenkomstig punt 2. hierboven en dit onverminderd al de andere vergoedingen welke eventueel door de erfpachter zouden verschuldigd



zijn.

b) In geval van faillissement of kennelijk onvermogen van de erfpachter of het niet betalen van de erfpachtvergoeding binnen de negentig dagen, hebben de grondeigenaars oof het recht om de openbare verkoop te eisen. De ospalten dienen openbaar verkocht te worden waarbij eerst het achterstallig bedrag van erfpachtvergoeding aan de grondeigenaar wordt betaald en het saldo naar de hypothecaire schuldeiser en/of de erfpachter gaat, alle kosten lastens de wanbetalers.

10. Lot van de op het erfpacht gegeven goed opgerichte gebouwen, constructies en inrichtingen bij het beëindigen van de erfpachtovereenkomst.

Bij het einde van de erfpacht, of door faillissement, of wanbetaling of kennelijk onvermogen van de erfpachters of, worden de bouwwerken of de verbeteringen die de erfpachter of zijn rechtsopvolgers aan de opgerichte constructies hebben aangebracht van rechtswege eigendom van de grondeigenaars, zonder dat de erfpachter op enige vergoeding aanspraak kan maken. Bij het einde van de erfpacht door weigering van de grondeigenaar of verhindering door de wetspraak is de grondeigenaar ertoe verplicht de constructies in te kopen tegen een markconforme vergoeding.

Het in erfpacht gegeven goed, samen met de opgerichte constructies, zullen bij het einde van de onderhavige overeenkomst ter beschikking van de grondeigenaars moeten gesteld worden in goede staat van onderhoud, vrij van alle zakelijke rechten en van alle welkdanige lasten, en vrij van alle erfdienstbaarheden andere dan diegene welke bij de ondertekening van de huidige akte zouden bestaan.

Deze regels zullen ook gelden in geval van vervroegde verbreking van het contract, bij voortijdige beëindiging van de activiteiten van de rechtspersoon-erfpachter, hetzij door overdracht van vennootschap, hetzij door vrijwillige ontbinding, hetzij door faillissement dient bij overname, na goedkeuring door de grondeigenaars, de overnemer zich onvoorwaardelijk aan alle voorwaarden van onderhavige akte te onderwerpen.

Indien er geen overname plaatsvindt, hebben de grondeigenaars het recht om de erfpachtovereenkomst te verbreken, waarbij naar keuze de constructies zonder vergoeding toekomen aan de grondeigenaars.

De constructie.

De promotor NV Joyce Invest krijgt van de erfpachthouder de toelating tot bouwen op de grond dienend tot oprichting van de betrokken residentie, met het oog op verkoop van het gebouw in oprichting.

De promotor verduidelijkt dat er dienvolgens een periode bestaat tijdens dewelke de appartementen en aanhorigheden in uitvoering zijn, en een ogenblik waarop deze gereed zijn voor levering.

De promotor verklaart deze goederen, voorwerp van de overeenkomst en zoals beschreven in de documenten terzake overeengekomen en ondertekend tussen hen, te verkopen in een staat van volledige afwerking onder het regime van artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en onder de voorwaarden vervat in de beschrijving der werken en materialen.

De promotor kan in geen enkel opzicht verantwoordelijk gesteld worden tegenover wie ook, indien de erfpachthouder geen autobergplaats of -staanplaats

aankoopt. De erfpachthouder erkent in dit opzicht, door het enkel feit van ondertekening van deze overeenkomst, dat zijn zeer bijzondere aandacht getrokken werd op het feit dat hij, bij gemis aan aankoop of inhuurname van een door de overheid geldig erkende staan- plaats of garagebox, persoonlijk verantwoordelijk is voor alle gevolgen die er desgevallend opzichtsens de bevoegde overheden kunnen uit voortvloeien.

Zo kan onder meer een bijzondere belasting of taks geheven worden die indien gevorderd tegenover de promotor, van rechtswege en door het enkel feit van ondertekenen van deze overeenkomst, door deze laatste onmiddellijk zal teruggevorderd worden door de erfpachthouder, zelfs vooraleer het verlijden der authentieke verkoopakte of het uitvoeren van enige bouwwerkzaamheid in voordeel van deze erfpachthouder hebben plaatsgevonden.

De promotor wijst erop dat alle publicitaire publicaties, plannen, advertenties, namelijk uitrusting en meubilering die op de plannen voorkomen, enz., zijn slechts ten indicatieve titel, louter ter illustratie gemaakt, en zijn dus geen contractuele documenten.

Bijgevolg kan de erfpachthouder zich niet beroepen op publiciteit, plannen, advertenties, uitrusting en meubilering op plannen getekend, tenzij deze schriftelijk bevestigd en ondertekend werden door beide partijen.

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 “HARWICH”**.

B/ RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars van de **Residentie “HARWICH”** rechtspersoonlijkheid na overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

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

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 privatieve kavels 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 appartementenrecht opgelegd.

Ingeval van plaatsing van een hoogspanningscabine opgelegd door Eandis zal de grondeigenaar, noch de bouwheer in deze, aansprakelijk gesteld kunnen worden voor enig nadeel voor de gemeenschap of verlies van gemeenschappelijke delen.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve 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 Gromabel, 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 “HARWICH”

Vervolgens heeft comparante ons, Notaris, verzocht de basisakte op te stellen van de residentie welke de naam “**RESIDENTIE HARWICH**” 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 “HARWICH” heeft de Naamloze Vennootschap Joyce Invest de plannen van de eigendom laten opmaken door architectuurburo Ar-Co BVBA te 8370 Blankenberge, A. Pauwelslaan 27.

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 bij zitting van College van Burgemeester en Schepenen op zeventwintig december tweeduizend en vijf, besluit nummer 10354.

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 privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

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

Artikel 2. Opsomming van de privaatieve kavels

2.A.1. : KELDERVERDIEPING.

KAVEL EEN.

Vier garageboxen genummerd van één tot en met vier, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke garagebox

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twaalf/duizendsten (12/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL TWEE.

Een garagebox genummerd vijf, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke garagebox

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

dertien/duizendsten (13/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL DRIE.

Een parking genummerd zes, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke parking

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :



negen/duizendsten (9/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL VIER.

Een parking genummerd zeven, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke parking

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zeven/duizendsten (7/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL VIJF.

Drie bergingen genummerd één, zes en zeven, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging met haar deur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

drie/duizendsten (3/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ZES.

Zeven bergingen genummerd twee, drie, vier, vijf, acht, negen en tien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging met haar deur

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

twee/duizendsten (2/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ZEVEN.

Vijfentwintig fietsshaken genummerd van één tot en met vijfentwintig, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende ieder :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke fietshaak.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

één/duizendste (1/1.000ste) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ACHT.

Een berging genaamd kwb, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke berging

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zes/duizendsten der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.2. : GELIJKVLOERS

KAVEL NEGEN.

Een appartement op het gelijkvloers genummerd 0.1, uiterst links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

zesentwintig/duizendsten (26/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL TIEN.

Een appartement op het gelijkvloers genummerd 0.2, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

dertig/duizendsten (30/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ELF.

Een appartement op het gelijkvloers genummerd 0.3, aan de achterzijde van het gebouw, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, toilet, badkamer en slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

éénentwintig/duizendsten (21/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.3. : EERSTE VERDIEPING

KAVEL TWAALF.

Een appartement op de eerste verdieping genummerd 1.1, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierenveertig/duizendsten (44/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL DERTIEN.

Een appartement op de eerste verdieping genummerd 1.2, midden vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

woonkamer met open keuken en terras, berging, hall, badkamer met toilet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfendertig/duizendsten (35/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL VEERTIEN.

Een appartement op de eerste verdieping genummerd 1.3, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

éénenveertig/duizendsten (41/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL VIJFTIEN.

Een appartement op de eerste verdieping genummerd 1.4, achteraan het gebouw en aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, toilet, badkamer en slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

drieëntwintig/duizendsten (23/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.



2.A.4. : TWEEDE VERDIEPING

KAVEL ZESTIEN.

Een appartement op de tweede verdieping genummerd 2.1, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierenveertig/duizendsten (44/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ZEVENTIEN.

Een appartement op de tweede verdieping genummerd 2.2, midden vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

woonkamer met open keuken en terras, berging, hall, badkamer met toilet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfendertig/duizendsten (35/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ACHTTIEN.

Een appartement op de tweede verdieping genummerd 2.3, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

éénveertig/duizendsten (41/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL NEGENTIEN.

Een appartement op de tweede verdieping genummerd 2.4, achteraan het gebouw en aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, toilet, badkamer en slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

drieëntwintig/duizendsten (23/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.5. : DERDE VERDIEPING

KAVEL TWINTIG.

Een appartement op de derde verdieping genummerd 3.1, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierenveertig/duizendsten (44/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL EENENTWINTIG.

Een appartement op de derde verdieping genummerd 3.2, midden vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

woonkamer met open keuken en terras, berging, hall, badkamer met toilet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vijfendertig/duizendsten (35/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL TWEEENTWINTIG.

Een appartement op de derde verdieping genummerd 3.3, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
éénveertig/duizendsten (41/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL DRIEENTWINTIG.

Een appartement op de derde verdieping genummerd 3.4, achteraan het gebouw en aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkom, woonkamer met open keuken en terras, toilet, badkamer en slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieëntwintig/duizendsten (23/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.6. : VIERDE VERDIEPING

KAVEL VIERENTWINTIG.

Een appartement op de vierde verdieping genummerd 4.1, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vierenveertig/duizendsten (44/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL VIJFENTWINTIG.

Een appartement op de vierde verdieping genummerd 4.2, midden vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
woonkamer met open keuken en terras, berging, hall, badkamer met toilet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vijfendertig/duizendsten (35/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ZESENTWINTIG.

Een appartement op de vierde verdieping genummerd 4.3, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
éénveertig/duizendsten (41/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL ZEVENENTWINTIG.

Een appartement op de vierde verdieping genummerd 4.4, achteraan het gebouw en aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :



inkom, woonkamer met open keuken en terras, toilet, badkamer en slaapkamer.
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieëntwintig/duizendsten (23/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.7 : VIJFDE VERDIEPING

KAVEL ACHTENTWINTIG.

Een appartement op de vijfde verdieping genummerd 5.1, links vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en omvattende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vierenveertig/duizendsten (44/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL NEGENENTWINTIG.

Een appartement op de vijfde verdieping genummerd 5.2, midden vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

woonkamer met open keuken en terras, berging, hall, badkamer met toilet, slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfendertig/duizendsten (35/1.000 sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL DERTIG.

Een appartement op de vijfde verdieping genummerd 5.3, rechts vanop straat gezien, aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, badkamer, toilet, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

éénveertig/duizendsten (41/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL EENENDERTIG.

Een appartement op de vijfde verdieping genummerd 5.4, achteraan het gebouw en aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

inkom, woonkamer met open keuken en terras, toilet, badkamer en slaapkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

drieëntwintig/duizendsten (23/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

2.A.8. : ZESDE VERDIEPING

KAVEL TWEEENDERTIG.

Een appartement op de zesde verdieping genummerd 6.1, gelegen links vanop straat gezien en aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom :

woonkamer met open keuken en terras, hall, slaapkamer, badkamer met toilet, terras achteraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

achtendertig/duizendsten (38/1.000sten) der gemene delen en inzonderheid van de grond.

KAVEL DRIEENDERTIG.

Een appartement op de zesde verdieping genummerd 6.2, gelegen rechts vanop straat gezien en aangeduid op het plan gehecht aan de basisakte en begrijpende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

woonkamer met open keuken en terras, berging, hall, toilet, badkamer, slaapkamer, terras achteraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

negenendertig/duizendsten (39/1.000sten) 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 "HARWICH".

2.1 : KELDER :

- hall, lift, trap, sas, vuilnislokaal, tellerlokaal.

2.2. GELIJKVLOERS

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

- 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 privaatieve 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 verluchtungs pijpen;
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik, hetzij voor uitsluitend gebruik van privaatieve 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 privaatieve 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 privaatief 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 privaatief wat betreft de vloerbekleding (zijnde de tegels en de onderlaag boven de dichtingslaag en de chape) en de superstructuren van de terrassen (borstweringen) die privaatief zijn aan de aanbelandende privaatieve kavel die er het exclusief genot van heeft.

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

Indien de eigenaars of de genieters 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 privatieve 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 privatieven 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 privatieve 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 privatieve lokalen.

De wijzigingen aan de privatieve 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 privatieve 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 privatieve 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.

Bergingen en fietsshaken.

Alle fietsshaken en bergingen dienen altijd privaat verkocht te kunnen worden. Er mag bijvoorbeeld geen automatische koppeling opgenomen worden tussen een appartement en een berging. Ook als er sprake is van een fietsenberging moet vermeld staan hoeveel fietsshaken er zijn en hoeveel quotiteiten verbonden zijn aan de privaatieve fietsshaken.

Artikel 3 - Uitzicht van privaatieve 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 privaatieve 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 privaatieve 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 privaatieve kavels

4.1 Wanneer werken aan privaatieve 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 HARWICH 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 privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning 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 zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in die zin als omschreven in artikel 6.

7.2 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.

7.3 Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve 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.

7.4 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.

7.5 De eigenaars van privatieve 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.

7.6 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 privatieve 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 privaatief 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 privaatieve 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 privaatieve 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 privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten tweebrenge, voor elk van de privatieve 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, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

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 privatieveen 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.

Leegstand.

De niet-verkochte leegstaande appartementen van de promotor dienen niet bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten tenzij de brandverzekering.

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 privatieveen 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 privatief 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 privatieveen en dit tot aan het verlijden van de notariële akte verkoop. De uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieveen 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 privatieve 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 zondig 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 Onbetaalde kosten

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten :

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

21.1.2 de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

21.1.3 de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

21.1.4 het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

21.1.5 het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

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

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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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 onder het beheer 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.

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

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

Artikel 23 - Brandverzekering

23.1 De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeudruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen, zowel aan privaatieve 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 Landverzekeringwet 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 privaatieve 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 privaatief 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.

Brandpreventie

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere installaties tegen brandpreventie of veiligheidsinstallaties oplegt, zoals bijvoorbeeld –zonder dat deze opsomming beperkend weze- rookkoepels en stijgleidingen, branddeuren, vluchtwegen, brandtrappen, haspels, hebben de medeëigenaars de plicht om op hun uitsluitende verantwoordelijkheid en integraal op hun kosten de voorgeschreven installaties te voorzien en ter zak de nodige overeenkomsten via de syndicus af te sluiten met het oog op het voldoen aan deze verplichting.

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 privaatieve 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 privaatieve 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 privaatieve 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 onverdeeldheid 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 private 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 private 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.

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 algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan

minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

29.2 De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

29.3 De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

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 gewone brief of e-mail of telefax aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

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, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

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.

Artikel 31 - Samenstelling algemene vergadering

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

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 splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp in is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 32 - Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 33 - Bureau van de vergadering

33.1 De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, 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, 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, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

35.2 Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige 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 beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

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;

35.5 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;

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 Van de vergaderingen worden de beslissingen genotuleerd, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

36.2 Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

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

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

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

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

36.6 Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekend brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 37 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

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.

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 syndicus dient verplicht een beroepssyndicus te zijn met de nodige erkenningen bij een erkende beroepsorganisatie zoals daar is het B.I.V. Het is uitgesloten dat een mede-eigenaar tot syndicus wordt benoemd, zelfs al heeft hij de nodige beroepsbekwaamheid en is hij aangesloten bij een erkende beroepsorganisatie.

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. De syndicus zal in elk geval een beroepspersoon moeten zijn en zal geen mede-eigenaar in het gebouw mogen zijn

39.2 Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. 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.

39.4 Bekendmaking

39.4.1 De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

39.4.2 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma van de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissing van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 40 - Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht :

40.1 de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen.

40.2 de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten.

40.3 de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

40.4 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;

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

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

40.7 het vermogen van de vereniging van mede-eigenaar te beheren;

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

40.9 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;

40.10 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;

40.11 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;

40.12 aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;

40.13 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.

40.14 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 bepaalde 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 beheer

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

44.2 De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

AFDELING 6- Huishoudelijk reglement

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, 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, leuningen, 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 voorgeschoten.

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 privaatief 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 stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen 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 privative 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 privative 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 privative 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.

AFDELING 7- Diverse slotbepalingen

Artikel 47 - 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 privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 48 - Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privaatieve kavels in dit gebouw, en worden begroot op vierhonderd vijftig euro (450,00 €) per appartement, honderd euro (100,00 €) per berging en tweehonderd euro (200,00 €) per garagebox of parking.

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 aangetoond 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 Joyce Invest verklaart BTW-plichtig te zijn en het BTW-nummer BE 440.779.777 te hebben.

VOLMACHT.

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

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° 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;

5° 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 hypotheeken 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.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Ondergetekende Notaris Pierre De Maesschalck bevestigt bij deze het recht op geschriften ten belope van vijftig euro te hebben ontvangen.

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.

Geregistreerd te Oostende 1 op 07 juni 2007, vierentwintig bladen geen verzendingen, boek 731 blad 09 vak 15.

Ontvangen : vijftentwintig euro (25,00 €).

De E.a. Inspecteur-Ontvangen, a.i.

A. CLAEYS getekend.

Overgeschreven op het 2^{de} Hypotheekkantoor te Brugge, formaliteitsnummer 62-T-10/07/2007-10999.