

Het jaar tweeduizend vijf.

Op twee november.

Voor mij, notaris Jean-Louis Sabbe te Blankenberge.

VERSCHENEN:

De heer **BOONMAN Karl Joseph Hubertus**, (nationaal nummer 69.08.14 247-41, hier vermeld met zijn uitdrukkelijke instemming, verblijfskaartnummer 208,983) geboren te Blankenberge op veertien augustus negentienhonderd achtenzestig, ongehuwd, van Nederlandse nationaliteit, wonende te 8420 De Haan (Wenduine), Zeedijk 49 / app. 13.

Hierna genoemd "**de grondeigenaar**".

De Naamloze Vennootschap "**ELKA**", gevestigd te 8420 De Haan (Wenduine), Zeevillalaan 52, ingeschreven in het handelsregister te Brugge onder nummer 69.648 en B.T.W.-nummer BE 437.749.023.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jean-Philippe Lagae te Brussel op achtentwintig juni negentienhonderd negenentachtig, houdende de statuten en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijfentwintig juli negentienhonderd negenentachtig onder nummer 246;

Waarvan de statuten tot op heden éénmalig gewijzigd werden blijkens proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Jean-Philippe Lagae te Brussel, op vier december negentienhonderd éénennegentig, bekendgemaakt alsvoor op vier januari volgend onder nummer 221.

Hier vertegenwoordigd krachtens artikel 12 van de statuten door de heer Karl Joseph Hubertus Boonman (verblijfskaartnummer 208,983), wonende te 8420 De Haan (Wenduine), Zeedijk 49, appartement 13, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder daartoe aangesteld bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van vijftien maart tweeduizend drie, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie januari tweeduizend vijf onder nummer 05000885.

Hierna genoemd "**de promotor**".

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL.
VOORAFGAANDE OPMERKING

Comparante sub 1 is eigenaar van volgend onroerend goed:

DE HAAN – derde afdeling - WENDUINE

Een perceel grond bekomen na afbraak van de bestaande gebouwen, gelegen Zuidstraat 26, gekadastreerd volgens titel en

thans in de sectie B nummer 53/P/3 met een oppervlakte van één are vierentwintig centiare (1a 24ca).

Palende of gepaald hebbende aan Dany Slabbinck en Olinda Moens te De Haan, Camille Coudeville en consoorten te De Haan, Daisy Missuwe te Oostende, Emile Vrebos-Genesse te De Haan, Etienne Ide te De Haan.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Toebehorend aan de heer Karl Boonman om het aangekocht te hebben van 1° Emmanuel Bergen te Scherpenheuvel-Zichem, 2° Florent Bergen en zijn echtgenote Maria Caems te Herselt, 3° Daniel Bergen te Herselt, 4° Ben Bergen te Schilde, 5° David Bergen te Schilde en 6° Bart Bergen te Schilde, blijkens akte verleden voor de ondergetekende notaris op zeven november tweeduizend drie, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 62-T-11/12/2004-18740.

Oorspronkelijk toebehorend aan Alphonsus Milants en zijn echtgenote Maria Bos te Herselt, om de gebouwen te hebben laten oprichten op grond aangekocht van Jean Hindryckx te Lombardsijde blijkens akte verleden voor notaris Joseph Swennen te Nieuwpoort op achttien mei negentienhonderd zevenenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Brugge op achtentwintig mei negentienhonderd zevenenvijftig, boek 9535 nummer 30.

Alphonsus Milants en Maria Bos zijn beiden overleden, respectievelijk op vijf januari negentienhonderd zeventig en op elf januari negentienhonderd zevenenzeventig, nalatende als enige, wettige en voorbehouden erfgename hun dochter, Maria Milants.

Maria Milants is overleden te Herselt op zestien oktober tweeduizend drie, nalatende als enige, wettige en voorbehouden erfgenamen:

- haar drie kinderen uit haar huwelijk met Amandus Bergen, met name: Emmanuel, Florent en Daniel Bergen
- de drie kinderen van haar vooroverleden zoon, Alfons Bergen, met name: Ben, David en Bart Bergen.

TOELATING TOT BOUWEN

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris op twintig december tweeduizend vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, formaliteit 062-T-19-01-2005-1095, heeft de heer Karl Boonman verzaakt aan het recht van natrekking en toestemming tot bouwen verleend aan de naamloze vennootschap Elka.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND.

1. De grondeigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die

bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De grondeigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op de voorbeschreven goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op negentien oktober tweeduizend vijf.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

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

Opmerking :

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

3. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het voorbeschreven perceel grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de bouwpromotor of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichtingen, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

STATUTEN.

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

1. Rechtspersoon.

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Blériot" te De Haan (Wenduine), Zuidstraat 26, met zetel op hetzelfde adres en waarvan de jaarvergadering wordt vastgelegd op de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars zal beschikken over de rechtspersoonlijkheid te rekenen vanaf één augustus negentienhonderd vijftiennegentig, datum waarop de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zesentwintig juli negentienhonderd vierennegentig, in werking treedt.

2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door architect Yvan van Loo van GDA Architectuurbureau bvba te 8420 De Haan (Wenduine), Drift 19.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De

Haan op twaalf oktober tweeduizend vier, onder het refertenummer BA-2004/113.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

De aangehechte plannen zijn de volgende :

- plan 1/2: verdiepingen, gevels en doorsneden.
- plan 2/2: omgevingsplan.

Alle voornoemde documenten vormen samen de statuten van het complex; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

3. Juridische verdeling van het complex.

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

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in honderd honderdsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

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

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

4.1. Samenstelling van het gebouw :

Volgens het hierboven vermelde plan bestaat het op te richten complex uit een appartementsgebouw, bestaande uit :

- het niveau 'gelijkvloers' met één appartement,
- de niveaus 'eerste verdieping' en 'tweede verdieping' met telkens één appartement.

4.2 Beschrijving van de privatieve delen.

1° Het niveau 'gelijkvloers'

Op dit niveau bevindt zich één appartement genummerd "00.01", omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomdeur, inkomhall, leefruimte met open keuken, wc, badkamer, berging, twee slaapkamers;

- in privaatief genot: koer of tuin;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertig/honderdsten (30/100) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

2° De niveaus 'eerste verdieping' en 'tweede verdieping'

Op deze niveaus bevindt zich telkens één appartement,

respectievelijk genummerd '01.01' en '02.01', omvattende ieder:
- in private en uitsluitende eigendom: inkomdeur, inkomhall, leefruimte met terras en open keuken, berging, wc, badkamer, twee slaapkamers met één terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/honderdsten (35/100) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

4.3 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

1° Het niveau 'gelijkvloers' :

- inkomdeur, sas, sasdeur, gang, fietsenstalling, bergplaats kuisgerief, trapzaal met trap;

2° De niveaus 'eerste verdieping' en 'tweede verdieping' :

- trapzaal met trap;

3° Het niveau 'dak' :

het dak met zijn bekleding, kokers, koepels en schoorstenen.

5. Herhalingstabel van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het complex en in de grond.

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de private gedeelten verbonden in de volgende verhouding :

- appartement 00.01: 30/100.....	30
- appartement 01.01: 35/100.....	35
- appartement 02.01: 35/100.....	<u>35</u>
totaal : honderd	100

6. Algemeen Beginsel :

Zijn gemeenschappelijk :

De delen en lokalen van het gebouw die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle privaten of meerdere onder hen, en welke aldus in gedwongen onverdeeldheid toebehoren, waaronder:

- de grond met funderingen, betonnen constructie en alle dragende muren zo horizontaal als verticaal ;

- de hoofdgevels ;

- de balkons, terrassen en dakterrassen (met uitsluiting van hun bevloering en afschermingen) ;

- alle dakingen en dakbedekkingen ;

- de dakgoten, de buizen en leidingen of afwatering van regenwaters en vuilwater alsmede de schepput met reukafsnijder;

- het net van de riolen en bijhorigheden ;

- alle elektriciteitsleidingen en lichtpunten die de gemene lokalen bedienen, alsmede eventueel de daarop betrekking hebbende elektriciteitsmeters ;

- de afwateringsbuizen van lavabo's, badinrichtingen water-closets, alsmede de verluchtinstallaties van bedoelde afwateringsleidingen, steeds echter voor zover ze gemeen zijn aan verschillende privaten, alle kokers, rook- en luchtkanalen, voor zover zij niet ten dienste staan van één enkel privaatief ;

- alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkel privaatief ;
- alle binnenschilderingen en muurbekledingen van de gemeenschappelijke lokalen ;
- de videofoon aan de inkomdeur met de nodige leidingen ;
- alle oppervlakten, ruimten en elementen hiervoor als gemeenschappelijk beschreven en aldus en onder andere :
 - de trapzaal met trap, de verschillende doorgangen, de vuilniskelder, de ruimte voor elektriciteitsmeters, watermeters, eventuele cabine voor hoogspanning, liftput, verluchtingsruimten en sas, eventueel fietsenlokaal ;
 - inkom, inkomhall voor appartementen, trap, trapzaal en overlopen ;
 - de nooduitgang of vluchtweg met al zijn bestanddelen.

In het algemeen wordt aanzien als gemeenschappelijk deel, lokaal of element, al hetgeen betrekking heeft op, of ten dienste staat van de privaatieven gezamenlijk.

Voorgaande opsomming is niet beperkend en geldt slechts als voorbeeld.

Zijn **privatieve delen** :

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk privaatief met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en elementen en bevat aldus ten titel van voorbeeld :

- de bekleding van de grond (parket, plankenvloer, tegels, kamerbreed tapijt, enzovoort) ;
- de niet dragende binnenmuren met hun deuren, hun bedekking en bekleding ;
- de vensters en ramen met desgevallend hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen ;
- de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorigheden ;
- de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen door de gemeenschappelijke delen tot aan de tellers, de tellers ;
- individuele leidingen voor verwarming en warm water, radiatoren ;
- de sanitaire installatie, de ingemaakte kasten, de hangkasten enzovoort ;
- de plafonds vastgehecht aan de gewelven of roosteringen ;
- de bevloering van balkons en terrassen met hun afscherming en leuning ;
- de brievenbus in de inkom ;
- alle oppervlakten, ruimten en lokalen hiervoor als privé beschreven.

Samengevat is privatieve eigendom al wat zich binnen in de privaatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars, bewoners of uitbaters staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke privéruimten bestaan maar ten hunnen

uitsluitende dienste zijn zoals :

- de bel aan de inkomdeur van de privatieve eigendommen ;
- de platen met opgave van naam en beroep van de bewoners of uitbaters ;
- de privatieve tellers.

7. Eventuele wijziging van de plannen.

De hierboven ontleedde plannen kunnen door de promotor worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen ;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst ;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren ;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren :
 - a) vereniging van twee of meer kavels ; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd ;
 - b) wijziging van de binnenindeling van de kavels ;
 - c) herstelling van de onder a) en b) bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende statuten, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de statuten ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegd hypotheekkantoor.

De promotor 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.

8. Voorbehoud van muurgemeenschappen.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij 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 promotor 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 wordt gevraagd.

9. Statuut van de koer of tuin.

Het uitsluitend genot van de koer of tuin behoort tot het eigendomsrecht van het appartement '00.01' op last alle kosten van onderhoud of herstelling, die voortvloeien uit het gebruik ervan te dragen.

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

10. Algemene opmerkingen.

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

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig

kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

11. Erfdienstbaarheden.

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

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van 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 erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

12. Instellingen van openbaar nut.

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas, elektriciteit of teledistributie aan het gebouw.

De mede-eigenaars geven door het enkel feit van ondertekening van hun aankoopakte onherroepelijk volmacht aan de bouwpromotor teneinde :

- a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten ;
- b) met de stedelijke diensten, de intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze stedelijke diensten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben altijd een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

13. Overgangsbepalingen - syndicus.

De eerste syndicus wordt benoemd op de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

14. Volmacht tot wijziging statuten.

De kopers van private kavels in het gebouw zullen in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de promotor-bouwheer, onherroepelijke volmacht verlenen om in hun plaats alle wijzigende en verbeterende akten aan de statuten

te ondertekenen.

Deze volmacht zal slechts geldig blijven tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

15. Ruimtelijke ordening.

Ondergetekende notaris minuuthouder vestigt de aandacht van partijen erop dat het Vlaams decreet van achttien mei negen-tienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet houdende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, zoals gewijzigd bij het decreet van zesentwintig april tweeduizend van toepassing is op huidige verkoping.

Aangezien er in het Belgisch Staatsblad nog niet gepubliceerd werd dat de gemeente, waarin voormeld goed gelegen is, over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister beschikt, zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikelen 137, 141 en 142, van voormeld decreet nog niet van toepassing.

Niettemin bevestigt ondergetekende notaris minuuthouder dat artikel 99 van zelfde decreet wel van toepassing is en dat het letterlijk luidt als volgt:

"§ 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 bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 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, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal 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, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken 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 dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

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

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 verblijven.

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

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouw-kundige 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."

BIJLAGEN.

Volgende documenten worden aan deze akte gehecht:

- Bijlage 1 : het reglement van mede-eigendom ;
- Bijlage 2 : het reglement van orde ;
- Bijlage 3 : de stedenbouwkundige vergunning ;
- Bijlage 4 : het plan 1/2 van het gebouw;
- Bijlage 5 : het plan 2/2.

Alle voornoemde documenten vormen samen de statuten van het gebouw ; zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

KOSTEN VAN DE STATUTEN.

De kosten van de statuten van het gebouw zijn ten laste van de

kopers van particulieren in het gebouw.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

a) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris dat de identiteit van de koper overeenstemt met de wettelijk voorgescreven officiële stukken.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen, uit welke hoofde ook, bij de overschrijving van deze akte.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun respectievelijke voormelde maatschappelijke zetel en woonplaats.

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

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 meedelen 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 hun op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Blankenberge, in het kantoor.

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

Volgen de handtekeningen.

Geboekt te Brugge Registratie IV op 09 november 2005, zeven bladen geen verzendingen, boek 196 blad 77 vak 17, Ontvangen : vijftwintig euro (€25,00), de eerstaanwezende inspecteur (ai.) P. De Visscher, inspecteur.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

=====

HOOFDSTUK 1 : RECHTSPERSOONLIJKHEID.

Artikel 1 :

a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft **rechtspersoonlijkheid**, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel ;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

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

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

d) De vereniging van mede-eigenaars 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 of de groep van gebouwen.

e) De **tenuitvoerlegging** van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de

gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK 2 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDEEIGENAARS.

Artikel 2 : Gemeenschappelijke delen.

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen **gebruik maken**, overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

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

c) **Veranderingswerken** aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de **bestemming** van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) **Herstellingen** aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid.

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen.

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) **Heropbouw** in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere **verkrijging van een nieuw onroerend goed** door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

Artikel 3 : Privatieve delen.

a) Elke mede-eigenaar **beheert, beschikt en geniet** van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke mede-eigenaar mag geen **wijzigingen** binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toe-gang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

c) **Herstellingswerken** aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom,

bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid, is de mede-eigenaar of bewoner, ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige **hinder** teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

Artikel 4 : Eigendomsoverdracht.

a) In geval van **eigendomsoverdracht** van een kavel, **moet de mede-eigenaar** zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van:

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

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

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het **werkkapitaal** dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten ; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld ;

2° blijft zijn aandeel in het **reservekapitaal** eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Artikel 5 : Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating

tot bewonen.

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar **op het tijdstip van** het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld **op de hoogte brengen** van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten van de algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven **aan deftige en solvabele personen**. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuur of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te **verzekeren**.

HOOFDSTUK 3 : VERDELING VAN DE LASTEN.

Artikel 6 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle **onderhouds- en bewaarskosten**, alsook alle **herstellingskosten** aan de gemeenschappelijke delen, de **administratiekosten** ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van **verwarming** van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de **belastingen** op de privaatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De **aansprakelijkheid**, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij **heropbouw** behoren daartoe.

Artikel 7 : Verdeling van de lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars **naar evenredigheid van de respectieve waarde** van elke privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte, voorafgaand.

b) De **syndicus** is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

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

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging.

Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

c) Iedere mede-eigenaar kan **aan de rechter** vragen :

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

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

Artikel 8 : Deelneming in de lasten.

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een **voorschot** vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

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

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

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een mede-eigenaar **weigert** om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf (5%) ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

Artikel 9 : Ontvangsten.

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

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

Artikel 10 : Verzekering.

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus **bij dezelfde maatschappij** voor alle mede-

eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

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

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

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, **een bijkomende verzekering** af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Artikel 11 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

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

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een **gedeeltelijke beschadiging** of **vernietiging** is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Indien het een **gehele vernietiging** is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimiteit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te

betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf (5%) ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde kontant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzeldertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

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

HOOFDSTUK 4 : ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 12 : Gewone en bijzondere algemene vergadering.

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

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

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

Artikel 13 : Plaats van de vergadering.

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

Artikel 14 : Lid van de algemene vergadering.

a) **Iedere eigenaar** van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

Artikel 15 : Bijeenroeping van de algemene vergadering.

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

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste **één vijfde** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

d) De **oproeping** tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

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

Artikel 16 : Bureau.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

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

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

Artikel 17 : Aanwezigheidsquorum.

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

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

Artikel 18 : Meerderheden.

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

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

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

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

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

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

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden ;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

d) De algemene vergadering beslist met **eenparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars :

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

Artikel 19 : Stemrecht - vertegenwoordiging.

a) Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal **stemmen** dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten **vertegenwoordigen** door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. (Raadslieden van leden zijn niet toegelaten).

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

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

Artikel 20 : Agenda.

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

Artikel 21 : Aanwezigheidslijst.

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

Artikel 22 : Verdaging van de vergadering.

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te **verdagen**, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

Artikel 23 : Notulen.

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.

HOOFDSTUK 5 : SYNDICUS.

Artikel 24 : Benoeming - beëindiging - bekendmaking.

a) De eerste syndicus wordt **benoemd** in de basisakte (overgangsbepalingen) of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndicus worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

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

Hij is **herbenoembaar**.

De syndicus moet een mede-eigenaar zijn, dan wel een beroepssyndicus.

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

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

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van

zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 25 : Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot **opdracht** :

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

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

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

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

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

f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen ;

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 277-11 paragraaf 1.

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

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

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

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

k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene

vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

m) personeel aan te werven.

n) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijk delen te sluiten.

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

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

Artikel 26 : Aansprakelijkheid - delegatie.

a) De syndicus is als enige **aansprakelijk** voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid **niet overdragen dan met** de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 27 - Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste **bezoldiging** worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgelegd en die kosten zijn ten laste van de vereniging.

Artikel 28 - Persoonlijk - tegenstrijdig belang.

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

HOOFDSTUK 6 : ONTBINDING EN VEREFFENING.

Artikel 29 : Ontbinding.

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

Artikel 30 : Vereffening.

a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar **vereffening**.

Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-

eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De akte bevat :

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

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

Volgen de handtekeningen.

Geboekt te Brugge Registratie IV op 09 november 2005, twaalf bladen geen verzendingen, boek 38 blad 3 vak 6, Ontvangen : vijfentwintig euro (€25,00), de eerstaanwezend inspecteur (ai.) P. De Visscher, inspecteur.

REGLEMENT VAN ORDE

=====

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

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 gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

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

Artikel 2 : Schoorsteen.

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste éénmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

Artikel 3 : Uitzicht.

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen.

Alle ramen worden voorzien van dezelfde gordijnen, zichtbaar van de straat.

Artikel 4 : Doorgangen - overlopen.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen 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 voertuigen.

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

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

Artikel 5 : 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 6 : Rust.

De bewoners van het gebouw zullen te 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 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.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Artikel 7 : Handel, vrij beroep.

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven, behoudens op het gelijkvloers waar (eventueel) een handels- en winkelruimte voorzien is. De handelsactiviteiten mogen nooit de rust van de bewoners storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

Zoals vermeld in de basisakte kan het **de garage 4-5 op het gelijkvloers** bestemd worden voor het drijven van een **handel**. De handelsexploitatie zal evenwel geen hinder mogen meebrengen voor de eigenaars en bewoners van de andere privatieven in het gebouw.

Gezien de bestemming van dit privaatief mag door de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus geen sluitingsuur worden opgelegd, is gebruik van machines en werktuigen toegelaten mits voldoende isolering en ontstoring en is een grotere tolerantie noodzakelijk voor wat betreft muziek.

Dit alles binnen redelijke perken en rekening houdend met gemeentelijke- en politiereglementen.

Zijn evenwel verboden:

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

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

Het is de eigenaars van het handelsgelijkvloers toegelaten, mits zij een vergunning aanvragen en bekomen en mits akkoord van de algemene vergadering, een deel van de stoep in te nemen voor het uitbreiden van het handelslokaal en dit langs de openbare weg.

De andere privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt.

Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

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

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

Artikel 9 : Opslag van stoffen.

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

Artikel 10 : Schoonmaken.

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

Artikel 11 : Water - electriciteit - gas.

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

Artikel 12 : Televisieantenne.

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. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabel-televisiedienst is toegelaten.

Artikel 13 : Verhuizingen.

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden 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.

Volgen de handtekeningen.

Geboekt te Brugge Registratie IV op 09 november 2005, drie bladen geen verzendingen, boek 38 blad 3 vak 6, Ontvangen : vijftientig euro (€25,00), de eerstaanwezend inspecteur (ai.) P. De Visscher, inspecteur.