

NEERLEGGING dd 17.02.2017

Het jaar tweeduizend zeventien.

Op zeventien februari.

Voor mij, **Jean-Louis SABBE**, Notaris te Blankenberge,

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap "**AGENCE VERBURGH**", met zetel te 8370 Blankenberge, Zeedijk 157, ondernemingsnummer BE0405.229.574,

Opgericht bij akte verleden voor notaris Patrick Van Hoestenbergh te Jabbeke, op twaalf december negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier januari negentienhonderd vierentachtig onder nummer 38-6,

Waarvan de statuten voor de laatste maal gewijzigd werden ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door ondergetekende notaris op dertig april tweeduizend en twaalf, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op zes juni tweeduizend en twaalf onder nummer 12101377,

Op haar beurt vertegenwoordigd door de heer VERHAEGHE Vincent Victor Mariette, geboren te Roeselare op 5 juli 1980, wonende te 8370 Blankenberge, Oudengemse Laan 37, optredende in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder hiertoe herbenoemd bij beslissing van de raad van bestuur van 29 maart 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2014, onder nummer 2014-05-09 / 0096708,

In haar hoedanigheid van **syndicus** van de "**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE POSEIDON**", met zetel te 8370 Blankenberge, A. Ruzettelaan 157, ondernemingsnummer 0828.772.156,

Als syndicus heraangesteld bij besluit van de algemene vergadering van 21 februari 2015,

Voorafgaande opmerkingen

I De statuten van het hierna beschreven gebouw werden vastgelegd in een akte verleden voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge op dertien februari negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor van Brugge, voor het eerst gewijzigd voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge op vier april negentienhonderd vijfenzeventig, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor van Brugge op twee mei erna, boek 2505-10, gewijzigd voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge op tweeëntwintig april negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge en

laatst gewijzigd voor notaris Paul Sabbe te Blankenberge op achtentwintig november negentienhonderdtachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge:

STAD BLANKENBERGE, tweede afdeling

Een appartementsgebouw genaamd residentie "Poseidon", gelegen A. Ruzetteaan nummer 157, op een perceel grond, gekadastraerd sectie B, volgens titel nummers 223/D/2, 233/R, 233/C/3, 233/S/2, 321/2/H en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 0233W3P0000, met een oppervlakte van tweeëntachtig are dertig centiare (82 a 30 ca).

II. De syndicus verklaart dat de coördinatie van de statuten werd goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars van residentie "Poseidon" op 23/02/2013.

De syndicus verklaart dat, naast het in overeenstemming brengen van voormelde statuten met nieuwe wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010 en de eraan gebrachte wijzigingen via reparatiewetten, de volgende aanpassingen werden aangebracht:

- herleiding van het totaal aantal aandelen van 13.350 naar 13.321 (rekening houdende met het vonnis van de vrederechter dd 5/12/2011, gerandmeld op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op 7/3/2013, referte 62-T-07/03/2013-03563, met rechtzetting van de materiële vergissing opgenomen in dit vonnis van 5/12/2011 bij vonnis van de vrederechter dd 24/12/2012);

- wijziging van het slot van artikel 38 van het reglement van mede-eigendom (rekening houdende met het vonnis van de Vrederechter dd 02/11/2015 en zoals beslist op algemene vergadering van 27/02/2016 in vervanging van de beslissing van de algemene vergadering van 23/02/2013), als volgt:

"[...] 3. de elektriciteit van de kelders: 70% volgens de verdeelsleutel 11.769 aandelen (appartementen/studio's en winkels) en 30% volgens de verdeelsleutel 11.270 aandelen (appartementen en studio's).

4. de elektriciteit van de gemene delen van de blokken A, B, C, D en E volgens de verdeelsleutel 11.769 aandelen (appartementen, studio's en winkels).

5. de kostprijs van de onderhoudsfirma volgens de verdeelsleutel 11.769 aandelen (appartementen/studio's en winkels).

6. De lampen van de gemene delen volgens de verdeelsleutel 11.270 aandelen (appartementen en studio's) en volgens de verdeelsleutel 1.552 aandelen (kosten enkel voor garages en parkings). Dus afhankelijk voor welke groep ze gebruikt worden."

Voormelde wijzigingen werden opgenomen in de definitieve tekst van de gecoördineerde statuten zoals deze thans wordt overhandigd aan ondergetekende notaris.

III. De syndicus verklaart dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van residentie "Poseidon" de aldus gecoördineerde statuten met de vereiste meerderheid der stemmen heeft goedgekeurd en dat voormelde beslissingen niet werden

aangevochten binnen de wettelijke termijn van vier maanden (artikel artikel 577-9 Burgerlijk Wetboek).

Bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van 22 februari 2014 (punt 22) werd aan voornoemde syndicus tevens volmacht verleend om deze akte namens de Vereniging van Mede-eigenaars te ondertekenen.

NEERLEGGING ONDER DE MINUTEN.

De syndicus heeft ondergetekende notaris verzocht de gecoördineerde statuten van voormelde residentie "Poseidon", goedgekeurd door de algemene vergadering zoals hiervoor vermeld, neer te leggen onder zijn minuten met het oog op de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Staat van het document

Het document is recto-verso gedactylografieerd op drieëndertig pagina's witte A4 bladen.

Het is opgesteld in de Nederlandse taal.

Het begint met de woorden ""*GECOÖRDINEERDE STATUTEN VAN DE RESIDENTIE "POSEIDON"*"" en eindigt met de woorden "*b) de voor- en nadelen, voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte, en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom*".

Het document bevat geen verzendingen of doorhalingen.

Bijgevolg is het origineel van het document, na ervan lezing te hebben gekregen van de werkende notaris en na voor echt verklaard te zijn door de verschijnster, voorzien van de vermelding "bijlage" en zal aan deze akte gehecht blijven.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder is uitdrukkelijke ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen voor welke reden ook bij de overschrijving van onderhavige akte.

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

De comparante erkent 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 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 comparante heeft hierop verklaard dat zich hier volgens haar geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De comparant bevestigt tevens dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die

voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen).

Het recht bedraagt vijftig euro (50 EURO).

WAARVAN AKTE

Opgesteld, verleden en toegelicht te Blankenberge, in het kantoor.

Na integrale voorlezing van onderhavige akte en van de bijlagen heeft de verschijner, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met Ons, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Export pdf

16980135

Nederlands|Frans

Registratiereelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratiereelaas

Akte van notaris Jean-Louis SABBE te Blankenberge van 17-02-2017, repertorium 2017/0162

Blad(en): 4 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor OOSTENDE op vierentwintig februari tweeduizend zeventien (24-02-2017)
Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 4206

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De Ontvanger

Registratiereelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratiereelaas

Annex.-2017/0162-OOSTENDE_AA

Bijlage aan akte van notaris Jean-Louis SABBE te Blankenberge van 17-02-2017, repertorium 2017/0162

Blad(en): 66 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor OOSTENDE op vierentwintig februari tweeduizend zeventien (24-02-2017)
Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 1024

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De Ontvanger

Hypotheekreelaas

eRegistration - Hypotheekformaliteit

Hypotheekreelaas

Akte van notaris Jean-Louis SABBE te Blankenberge van 17-02-2017, repertorium 2017/0162

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van : Oostende
Vierentwintig februari tweeduizend zeventien (24-02-2017)

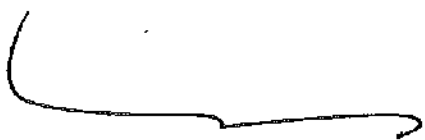
Bedrag: tweehonderdtwintig euro (€ 220,00)

Forfaitaire retributie € 220,00

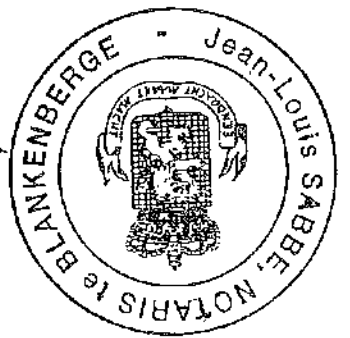
Totaal € 220,00

Ref. : 62-T-24/02/2017-03864

De hypotheekbewaarder



VOOR GELIJKLUILENDE
KOPIE



Akte Nr Rep. 2017/0162

De Jure 2016

Bijlage Nr. 1

GECOÖRDINEERDE STATUTEN

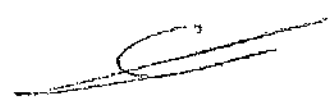
VAN DE RESIDENTIE

"POSEIDON"

(Ondernemingsnummer: 0828.772.156)

Ter goedkeuring voorgelegd aan de
Algemene vergadering d.d. 23/02/2013.

met inbegrip van de beslissing van de algemene
vergadering van 27/02/2016



Coördinatie van:

- de oorspronkelijke statuten verleden voor notaris Sabbe op 13.02.1975;
- de verbeterende statuten verleden voor notaris Sabbe op 04.04.1975;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Sabbe op 22.04.1976;
- de wijzigende statuten verleden voor notaris Sabbe op 28.11.1980;
- de Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom;
- de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;
- het vonnis van de Vrederechter van het tweede kanton te Brugge d.d. 05.12.2011, verbeterd op 24.12.2012;
- de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft;
- de beslissing van de algemene vergadering d.d. 27.02.2016.

* * *

Voor wat betreft de identiteit van de oorspronkelijke verschijner(s), de eigendomsorsprong, de (eventueel) voorafgaandelijk gesloten overeenkomsten, de bodemtoestand of voorschriften inzake stedenbouw, wordt verwezen naar de oorspronkelijke akte; wanneer in onderstaande tekst verwezen wordt naar plannen of documenten "aan deze akte gehecht", wordt bedoeld dat deze gehecht werden aan de oorspronkelijke akte; wanneer gesproken wordt over "huidige" akte, wordt de oorspronkelijke notariële akte bedoeld.

* * *

Het jaar negentienhonderd vijfenzeventig,
Op dertien februari

Zijn de oorspronkelijke comparanten voor Meester PAUL SABBE, Doctor in de Rechten, notaris met standplaats te Blankenberge verschenen, aan wie zij hebben uiteengezet:

- Dat zij eigenaars waren van navolgend onroerend goed :

STAD BLANKENBERGE

Een perceel bouwgrond gelegen langs de ALBERT RUZETTELAAN, kadastraal bekend, onder de tweede afdeling, sectie B nummers 233/d/2, 233/r, 233/c/3, 233/s/2 en 231/2/h voor een oppervlakte, volgens meting, van tweeëntachtig aren dertig centiaren, palende aan de laan. (82 a 30 ca).

Dit perceel is afgebeeld op het plan, opgemaakt door de Meetkundige Schatter, Robert Tosca te Blankenberge, in date negen november negentienhonderd drieënzeventig, hier aangehecht.

- Dat zij de bedoeling hadden om op voormeld onroerend goed een flatgebouw van het type "APPART-HOTEL" op te richten, begrijpende een kelder verdieping, een gelijkvloers, zeven verdiepingen en een technische verdieping, in achteruitbouw.

Dit flatgebouw zal de naam dragen: "RESIDENTIE POSEIDON"

Dit flatgebouw zal dus als erve hebben, voorbeschreven perceel grond, dat de juridische basis zal vormen van de privatieven in het op te richten flatgebouw.

- Dat zij de bedoeling hadden dit gebouw te onderwerpen aan het stelsel van de mede-eigendom, waardoor de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht en de delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle of sommige eigenaars van de privatieven voor de fractie hierna bepaald.

STATUTEN

Het opgerichte gebouw wordt beheerst door huidige statuten en door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. Deze wettelijke bepalingen zijn van dwingend recht toepasselijk, zodat eventuele niet met de wetgeving strokende statutaire bepalingen worden verondersteld van rechtswege vervangen te zijn door de overeenstemmende wetsbepalingen.

De statuten worden gevormd door de basisakte en het reglement van mede-eigendom, desgevallend aangevuld met een reglement van orde.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

Het reglement van mede-eigendom bevat :

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, evenals de wijzigingen eraan, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

Indien beslist werd een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt.

BASISAKTE

PLANS

De privatieven en de gemene delen van het flatgebouw, zijn nader beschreven op de hierbij gevoegde plans, opgemaakt door de Heer W. Haeghebaert, Architect te Den Haan, Molendreef nummer 21, welke plans "ne varietur" ondertekend de verschijners en ons, notaris, aan deze zullen gehecht blijven om samen met deze geregistreerd te worden.

Deze plans geven de volgende afbeeldingen:

1. Plan nummer 92/1 : de inplanting en de ligging
2. Plan nummer 92/2 : riolering
3. Plan nummer 92/3 : de kelders
4. Plan nummer 92/4 : het gelijkvloers
5. Plan nummer 92/5 : de type-verdieping
6. Plan nummer 92/6 : de technische verdieping
7. Plan nummer 92/7 : het dak
8. Plan nummer 92/8 : een dwarssnede
9. Plan nummer 92/9 : de noordgevel
10. Plan nummer 92/10 : de oostgevel
11. Plan nummer 92/11 : de zuidgevel
12. Plan nummer 92/12 : de westgevel

BOUWVERGUNNING

De bouwvergunning voor het oprichten van het flatgebouw, werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Blankenberge, op tweeëntwintig juli negentienhonderd vierenzeventig, fotokopij van deze vergunning hier aangehecht.

SAMENVATTING VAN DE PRIVATIEVEN

Het flatgebouw zal volgende privatieven omvatten, waarvan de omschrijving verder zal gegeven worden.

A - In de KELDERVERDIEPING :

- honderd drieëntachtig kelders, behorende tot de honderd drieëntachtig privatieven van de verdiepingen.
- vijf grote kelders, behorende tot de vijf handelspanden van het gelijkvloers, en een reservekelder nummer 801.
- vijfennegentig garages
- zeven parkings

B - Op het GELIJKVLOERS :

- vijf handelspanden
- zes garages
- tien overdekte parkings
- negenennegentig open parkings

C - Op de ZEVEN TYPE-VERDIEPINGEN :

- zeventig studio's, kant ZEE
- vijfendertig studio's, kant POLDER
- vijfendertig appartementen, type twee kamers.
- vijfendertig appartementen, type een kamer.

D - Op de TECHNISCHE VERDIEPING :

- twee appartementen, type drie kamers.
- zes appartementen, type een kamer.

SPLITSING

De verschijners verklaren dat de verschillende privatieven (de handelspanden, de appartementen en studio's) het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaat eigendomsrecht, de delen of zaken, dienstig voor verschillende privatieven, zullen toebehoren, in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, aan de eigenaars van privatieven gezamenlijk, elk voor een fractie, en zoals bepaald in het hiernavolgend reglement van mede-eigendom.

Teneinde de afzonderlijke privatieve eigendom tot stand te brengen en te splitsen in privatieven en gemene delen, vragen de verschijners hen de akte te verlenen van hun wil van nu af het flatgebouw te onderwerpen aan het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals destijds voorzien bij artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), thans artikelen 577-2 §9 en 577-3 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Daaruit volgt dat vanaf de eerste verkoping of overdracht, het flatgebouw gesplitst wordt in, enerzijds privatieven (handelspanden, studio's en appartementen) waarop ieder eigenaar het privaat en uitsluitend eigendomsrecht zal uitoefenen, en anderzijds, gemene delen of zaken, die zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, aan de eigenaars van

privatieven gezamenlijk, ieder voor een fractie, zoals bepaald in het Reglement van mede-eigendom en dit als noodzakelijk accessorium van het privaatief.

AANDUIDING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW

OPPERVLAKTE EN BEGRENZING VAN HET EIGENDOM

De grond in onverdeeldheid, heeft een oppervlakte, volgens titel, van achtduizend tweehonderd dertig vierkante meter, en is kadastraal bekend, sectie B nummers 233/D/2, 233/R, 233/C/3, 233/S/2 en 231/2/H en paalt noord aan de Baron Ruzettelaan, en daarover aan het strand en de Zee, oost aan een openbare groenzone, zuid aan zelfde openbare groenzone en aan de Stad Blankenberge en de Etablissements van de Leur, te Sint Niklaas Waes, en west aan een gedeceeteerde straat.

De oppervlakte van de grond, in onverdeeldheid, is niet gewaarborgd, het verschil in min of meer tussen de werkelijke oppervlakte en diegene die boven aangegeven is, in voor- of nadeel van de mede-eigenaars, al overtrof dit verschil een/twintigste.

PLANS EN BOUWVERGUNNING

De privatieven en de gemene delen van het flatgebouw, zijn nader beschreven op de bij de oorspronkelijke en wijzigende akten gevoegde plans, opgemaakt door de Heer W. Haeghebaert, Architect te Den Haan, welke plans, zoals gezegd, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de verschijners en de notaris, aan deze respectievelijke akten gehecht werden, om er een integraal en authentiek deel van uit te maken, en samen met deze ter registratie aangeboden werden.

Deze plans werden hoger beschreven en vormen met onderhavig Reglement, een geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het ene in functie van het ander.

Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten voorkomende op de plans en deze ter plaatse genomen, zal moeten gedoogd worden door de partijen.

De bouwvergunning voor het oprichten van het flatgebouw werd, zoals gezegd, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Blankenberge, op tweeëntwintig juli negentienhonderd vierenzeventig.

SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW

Volgens de aan de oorspronkelijke en wijzigende akten gehechte plans bevat het flatgebouw (Residentie POSEIDON) een kelderverdieping, een gelijkvloers, zeven verdiepingen en een technische verdieping, in achter- uitbouw.

De privatieven van het flatgebouw zijn:

A. - In de KELDERVERDIEPING :

- honderd drieëntachtig kelders, behorende tot de honderd drieëntachtig privatieven van de verdiepingen.
- vijf grote kelders, behorende tot de vijf handelspanden van het gelijkvloers.
- vijffennegentig garages
- zeven parkings.

B. - Op het GELIJKVLOERS :

- vijf handelspanden
- zes garages
- tien overdekte parkings
- negenennegentig open parkings

C. - Op de ZEVEN type verdiepingen :

- zeventig studio's, kant ZEE
- vijffendertig studio's, kant POLDER
- vijffendertig appartementen, type TWEE kamers
- vijffendertig appartementen, type EEN kamer

D. - Op de TECHNISCHE verdieping :

- twee appartementen, type DRIE kamers
- zes appartementen, type EEN kamer

BESCHRIJVING VAN HET FLATGEBOUW

I - DE KELDERVERDIEPING

Deze bestaat uit:

A - GEMENE DELEN

- vijf trapzalen met trap
- vijf liftkokers met lift
- vijf lokalen voor kuisgerief
- vijf nooduitgangen naar de garages
- de verschillende doorgangen tussen en naar de privatieve kelders, garages en parkings, gelegen onder het gebouw
- twee kelders voor de centrale verwarmingsinstallatie, genummerd negenhonderd en negen (909) en negenhonderd en tien (910)
- een lokaal voor de tellers van water en gas, genummerd negenhonderd en elf (911)
- een lokaal voor de verdeling van telefoon en televisie genummerd negenhonderd en twaalf (912)
- de doorrit tussen en naar de verschillende garages
- de oprit naar het gelijkvloers

B - PRIVATIEVE DELEN

- honderd drieëntachtig kelders, behorende tot de honderd drieëntachtig privatieven van de verdiepingen en dragende hetzelfde kenmerk als het privaatief waartoe zij behoren en de reservekelder nummer achthonderd en één (801)

- vijf grote kelders, behorende tot de vijf handelspanen van het gelijkvloers en genummerd W/1, W/2, W/3, W/4 en W/5.

Deze kelders zijn telkens verbonden met een binnentrap met hun onderscheiden handelspan op het gelijkvloers, met uitzondering van W/3.

Al deze kelders vormen een onafscheidbaar deel van de privatieven waartoe zij behoren. Zij bezitten geen afzonderlijke aandelen in de gemene delen en mogen slechts toebehoren, gebruikt of verhuurd worden door de eigenaars of de huurders van deze privatieven.

- vijfennegentig garages, genummerd van acht tot en met honderd en twee (8-102)

Deze garages bevatten elk:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

de garageruimte zelf met zijn afsluiting.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid :

twalf/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (12/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- zeven parkings, genummerd van tweehonderd dertien tot en met tweehonderd negentien (213-219)

Deze parkings zijn allen gelegen in het hoofdgebouw, en bevatten elk:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de parkingruimte zelf.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

acht/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (8/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

II - GELIJKVLOERS

A - GEMENE DELEN

- vier hoofdingangen met telkens dubbele inkomdeur en windvang

- de doorlopende hall over de totale breedte van het gebouw, met drie plaatsen voor brievenbussen, vijf kokers voor parlofooninstallatie, vijf kokers voor de brandslangen en vijf kokers voor leidingen

- vijf trapzalen met trap

- vijf liftkokers met lift.

- vijf nooduitgangen.

- twee fietsenlokale genummerd negenhonderd en drie (903) en negenhonderd en zes (906)

- vijf lokale genummerd negenhonderd en twee (902) negenhonderd en vier (904) negenhonderd en vijf (905) negenhonderd en zeven (907) en negenhonderd en acht (908).

- één lokaal in blok 4 dienstig als vuilnislokaal voor de volledige residentie
- het lokaal voor hoogspanningscabine genummerd negenhonderd en één (901), de schoorstenen en aera's
- de verschillende sassen en doorgangen met hun deuren
- de doorrit tussen de verschillende open parkings
- de inrit naar de kelderverdieping
- de tuinstroken rondom het gebouw
- de conciërgerie, ingericht in vervanging van de privatieven garage nummer drie, parking nummer tweehonderd en zes (206) en parking nummer tweehonderd en zeven (207), bevattende inkomdeur, hall, closet, woonkamer, keuken, sas, badkamer, één slaapkamer.

B - PRIVATIEVE DELEN

- Vijf handelspanden, te weten:

1. Het handelspand genaamd "BAR-PUB" genummerd W/1, bevattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
de handelsruimte, met een deur aan de voorgevel en een deur in de gemeenschappelijke hall, een binnentrap naar de kelder in de kelderverdieping, deze kelder dragende hetzelfde nummer W/1 en de sanitaire installatie, zij lavatories voor dames en heren uitgevende met twee afzonderlijke deuren in het handelspand.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd achtentwintig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (128/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

[eerst gewijzigd bij akte d.d. 22 april 1976 - TENIET gedaan bij vonnis Vred. d.d. 05.12.2012]

2. Het handelspand genaamd "SHOP SOUVENIR" genummerd W/2, bevattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
de handelsruimte met een deur aan de voorgevel en een deur in de gemeenschappelijke hall, een binnentrap naar de kelder in de kelderverdieping, deze kelder dragende hetzelfde nummer W/2, een vestiaire en een closet

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vijfenzestig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (65/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. Het handelspand genaamd "RECEPTIE BUREEL" genummerd W/3, bevattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
de bureelruimte uitgevende over de totale breedte op de voorgevel en op de gemeenschappelijke hall, de kelder in de kelderverdieping genummerd W/3, toegankelijk via de gemene delen, en de sanitaire lokalen voor dames en heren, toegankelijk via de gemene delen en gelegen aan de zuidgevel van het gebouw.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tachtig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (80/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

4. Het handelspand genaamd "KRANTENSTALLETJE" genummerd W/4, bevattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de handelsruimte met een deur aan de voorgevel en een deur in de gemeenschappelijke hall, een binnentrap naar de kelder in de kelderverdieping, deze kelder dragende hetzelfde nummer W/4 en closet.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
veertig/dertienduizend driehonderd één en twintigsten (40/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

5. Het handelspand genaamd "RESTAURANT" genummerd W/5, bevattende:

- In privaatieve en uitsluitende eigendom :
de restaurantruimte met een deur aan de voorgevel en een deur in de gemeenschappelijke hall, een binnentrap naar de kelder in de kelderverdieping, deze kelder dragende hetzelfde nummer W/5, de sanitaire installatie met lavatories voor heren en dames, toegankelijk via het restaurant.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd zesentachtig/dertien duizend driehonderd vijftigsten (186/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- zes garages uitgevende aan de zuidgevel van het gebouw en bevattende elk:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de garageruimte zelf met zijn buitenafsluiting en een binnendeur uitgevende in de gemeenschappelijke hall.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
dertien/dertienduizend driehonderd één en twintigsten (13/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
Deze garages zijn genummerd van één, twee, vier, vijf, zes en zeven (1, 2, 4, 5, 6, 7)

- tien overdekte parkings, uitgevende aan de zuidgevel van het gebouw en bevattende elk:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de parkingruimte zelf
- in mede eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
acht/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (8/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Deze parkings zijn genummerd tweehonderd en één, tweehonderd en twee, tweehonderd en drie, tweehonderd en vier, tweehonderd en vijf, tweehonderd en acht, tweehonderd en negen, tweehonderd en tien, tweehonderd en elf en tweehonderd en twaalf (201, 202, 203, 204, 205, 208, 209, 210, 211, 212).

- Negen en negentig niet overdekte bovengrondse parkings, gelegen achteraan de zuidgevel van het gebouw, en bevattende elk:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de parkingruimte zelf, begrensd door zijn aflijningen

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
twee/dertien duizend driehonderd één en twintigsten
(2/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.
Deze niet overdekte bovengrondse parkings zijn genummerd van
driehonderd en één tot en met driehonderd negenennegentig
(301-399).

III - DE EERSTE TOT EN MET DE ZEVENDE VERDIEPING

Ieder van deze verdiepingen bevat vijf blokken, en ieder van
deze vijf blokken bestaat uit:

- een appartement type één kamer
- twee studio's kant zee
- een studio met slaaphoek, kant polder
- een appartement type twee kamers.

BLOK I bevat:

A - GEMENE DELEN

- de trapzaal met trap
- de liftkoker met lift
- de overloop met ingebouwde kast bevattende de brandslang
- twee kokers voor leidingen en tellers warm en koud water,
de schoorstenen, aerals en vuilnis schachten met klep
- de ingebouwde kast met de elektriciteitstellers

B - PRIVATIEVE DELEN

Vijf particulieren te weten:

1. Het appartement type TWEE kamers dragende het kenmerk
111-A
2. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 112-B
3. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 113-C
4. Het appartement type EEN kamer dragende het kenmerk
114-D
5. De studio met slaaphoek kant POLDER dragende het kenmerk
115-V.

NUMMERING

De nummering van de particulieren geschiedt als volgt :
Elk particulier wordt gekenmerkt door een getal bestaande uit
drie cijfers en een letter.

Het eerste cijfer is dit van de blok, waarin het particulier
gelegen is.

Het tweede cijfer geeft de verdieping aan.

Het derde cijfer geeft de ligging aan van het particulier in
de blok.

De letter situeert het appartement in gans het flatgebouw.

De appartementen 111-A, 121-A, 131-A, 141-A, 151-A, 161-A en 171-A bevatten telkens :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, keuken met terras aan de zijgevel, twee slaapkamers, telkens met terras, aan de zuidgevel, badkamer, closet en in de kelder verdieping, een kelder type A, voorafgegaan door het cijfer, dat overeenstemt met de verdieping, waarop het privaatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd en vier/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (104/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 112-B, 122-B, 132-B, 142-B, 152-B, 162-B en 172-B bevatten telkens :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en in de kelder verdieping, één kelder type B, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping, waarop het privaatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
Drieënveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigste (43/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 113-C, 123-C, 133-C, 143-C, 153-C, 163-C en 173-C bevatten telkens :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en in de kelder verdieping één kelder type C, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaatief is gelegen.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (43/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De appartementen 114-D, 124-D, 134-D, 144-D, 154-D, 164-D en 174-D bevatten telkens :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, keuken, een slaapkamer met terras aan de zuidgevel, badkamer, closet en één kelder type D, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping, waarop het privaatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënzeventig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (73/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 115-V, 125-V, 135-V, 145-V, 155-V, 165-V, en 175-V bevatten telkens :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met slaaphoek en terras aan de zuidgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type V, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping, waarop het privaatief gelegen is.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
negenenveertig/dertien duizend driehonderd één en
twintigsten (49/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waar-
onder de grond.

BLOK II bevat:

A - GEMENE DELEN

- de trapzaal met trap
- de liftkoker met lift
- de overloop met ingebouwde kast bevattende de brandslang
- twee kokers voor leidingen en tellers, warm en koud
water,
- de schoorstenen, aera's en vuilnisschachten met klep
- de ingebouwde kast met de elektriciteitstellers.

B - PRIVATIEVE DELEN

Vijf particulieren te weten:

1. Het appartement type een kamer dragende het kenmerk
211-E
2. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 212-F
3. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 213-G
4. Het appartement type twee kamers, dragende het kenmerk
214-H
5. De studio met slaaphoek, kant POLDER dragende het
kenmerk 215-W.

NUMMERING

De nummering van de particulieren geschiedt als volgt :

Elk particulier wordt gekenmerkt door een getal bestaande uit
drie cijfers en een letter.

Het eerste cijfer is dit van een blok, waarin het particulier
gelegen is.

Het tweede cijfer geeft de verdieping aan.

Het derde cijfer geeft de ligging aan van het particulier, in
de blok.

De letter situeert het appartement in gans het flatgebouw.

De appartementen 211-E, 221-E, 231-E, 241-E, 251-E 261-E en
271-E bevatten telkens :

- in particuliere en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, keuken,
een slaapkamer met terras aan de zuidgevel, badkamer, closet en één
kelder type E, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met
de verdieping, waarop het particulier gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënzeventig/dertienduizend driehonderd één en
twintigsten (73/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waar-
onder de grond.

De studio's 212-F, 222-F, 232-F, 242-F, 252-F, 262-F en 272-F
bevatten telkens:

- in privative en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiaireruimte, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en een kelder type F, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigste (43/13.321) in alle gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

De studio's 213-G, 223-G, 233-G, 243-G, 253-G, 263-G en 273-G
bevatten telkens:

- in privative en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en een kelder type G, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigste (43/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De appartementen 214-H, 224-H, 234-H, 244-H, 254-H 264-H en 274-H bevatten telkens:

- in privative en uitsluitende eigendom
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, keuken, twee slaapkamers met telkens een terras aan de zuidgevel, badkamer, closet en een kelder type H, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
vierennegentig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (94/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 215-W, 225-W, 235-W, 245-W, 255-W, 265-W en 275-W
bevatten telkens:

- in privative en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met slaaphoek en terras aan de zuidgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type W, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping, waarop het privatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
negenenveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (49/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

BLOK III bevat:

A - GEMENE DELEN

- de trapzaal met trap
- de liftkoker met lift
- de overloop met ingebouwde kast, bevattende de brandslang

- twee kokers voor leidingen en tellers, warm en koud water, de schoorstenen, aera's en vuilnisschachten met klep
- de ingebouwde kast met de elektriciteitstellers.

B - PRIVATIEVE DELEN

Vijf privatieven te weten:

1. Het appartement type twee kamers dragende het kenmerk 311-J
2. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 312-K
3. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 313-L
4. Het appartement type een kamer dragende het kenmerk 314-M
5. De studio met slaaphoek kant POLDER dragende het kenmerk 315-X

NUMMERING

De nummering van de privatieven geschiedt als volgt:

Elk privaatief wordt gekenmerkt door een getal bestaande uit drie cijfers en een letter.

Het eerste cijfer is dit van de blok, waarin het privaatief gelegen is.

Het tweede cijfer geeft de verdieping aan.

Het derde cijfer geeft de ligging aan van het privaatief in de blok.

De letter situeert het appartement in gans het flatgebouw .

De appartementen 311-J, 321-J, 331-J, 341-J, 351-J, 361-J en 371-J bevatten telkens :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, keuken, twee badkamers telkens met terras aan de zuidgevel, badkamer, closet en een kelder type J, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweënnegentig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (92/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 312-K, 322-K, 332-K, 342-K, 352-K, 362-K en 372-K bevatten telkens :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type K, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (43/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 313-L, 323-L, 333-L, 343-L, 353-L, 363-L en 373-L bevatten telkens :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type L voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping, waarop het privaatief gelegen is.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig/dertienduizend driehonderd één en twintigsten (43/13-350) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De appartementen 314-M, 324-M, 334-M, 344-M, 354-M, 364-M en 374-M bevatten telkens :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, keuken, een slaapkamer met terras aan de zuidgevel, badkamer, closet en één kelder type M, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping, waarop het privaatief gelegen is.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid ;
vierenzeventig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (74/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 315-X, 325-X, 335-X, 345-X, 355-X, 365-X en 375-X bevatten telkens :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met slaaphoek en terras aan de zuidgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type X, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping, waarop het privaatief gelegen is.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
negenenveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (49/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

BLOK IV bevat

A - GEMENE DELEN

- de trapzaal met trap
- de liftkoker met lift
- de overloop met ingebouwde kast, bevattende brandslang, twee kokers voor leidingen en tellers, warm en koud water, de schoorstenen, aera's en vuilnisschachten met klep.
- de ingebouwde kast met de elektriciteitstellers.

B - PRIVATIEVE DELEN

Vijf privatieven te weten

1. Het appartement type één kamer, dragende het kenmerk 411-N.
2. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 412-0
3. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 413-P
4. Het appartement type twee kamers, dragende het kenmerk 414-Q.

5. De studio met slaaphoek kant POLDER dragende het kenmerk 415-Y.

De appartementen 411-N, 421-N, 431-N, 441-N, 451-N en 461-N en 471-N bevatten telkens :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, keuken, een slaapkamer met terras aan de zuidgevel, badkamer, closet en één kelder type N, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vierenzeventig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (74/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 412-O, 422-O, 432-O, 442-O, 452-O, 462-O en 472-O bevatten telkens :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, met vestiairekast, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type O, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping, waarop het privaatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (43/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 413-P, 423-P, 433-P, 443-P, 453-P, 463-P en 473-P bevatten telkens :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type P, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig/dertienduizend driehonderd één en twintigsten (43/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De appartementen 414-Q, 424-Q, 434-Q, 444-Q, 454-Q 464-Q en 474-Q bevatten telkens :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, twee slaapkamers met telkens terras aan de zuidgevel, keuken, badkamer en closet, alsmede één kelder type Q, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met dit van de verdieping waarop het privaatief gelegen is.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
eenennegentig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (91/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 415-Y, 425-Y, 435-Y, 445-Y, 455-Y, 465-Y en 475-Y bevatten telkens :

- in privatieve uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met slaaphoek en terras aan de zuidoostzijde, keuken, badkamer, closet en één kelder type Y, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaat is gelegen.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
negenenveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (49/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

NUMMERING

De nummering van de privatieven in blok IV geschiedt op dezelfde wijze, zoals vermeld onder blok III.

BLOK V bevat:

A - GEMENE DELEN

- de trapzaal met trap
- de liftkoker met lift
- de overloop, met ingebouwde kast, bevattende de brandslang.
- twee kokers voor leidingen en tellers, warm en koud water, de schoorstenen, aera's en vuilnisschachten met klep
- de ingebouwde kast met de elektriciteitstellers.

B - PRIVATIEVE DELEN

Vijf privatieven te weten

1. Het appartement type twee kamers dragende het kenmerk 511-R
2. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 512/S
3. De studio kant ZEE dragende het kenmerk 513/T
4. Het appartement type een kamer dragende het kenmerk 514/U
5. De studio met slaaphoek, kant POLDER, dragende het kenmerk 515-Z.

De appartementen 511-R, 521-R, 531-R, 541-R, 551-R 561-R en 571-R bevatten telkens :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, twee slaapkamers met telkens terras aan de zuidoostzijde, keuken, badkamer, closet alsmede één kelder type R, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met dit van de verdieping waarop het privaat is gelegen.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënnegentig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (93/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 512-S, 522-S, 532-S, 542-S, 552-S, 562-S en 572-S bevatten telkens :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type S, voorafgegaan door het cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaatief gelegen is.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (43/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 513-T, 523-T, 533-T, 543-T, 553-T, 563-T en 573-T bevatten telkens :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met terras aan de voorgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type T, voorafgegaan door een cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaatief gelegen is.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigste (43/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De appartementen 514-U, 524-U, 534-U, 544-U, 554-U, 564-U en 574-U bevatten telkens :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living met terras aan de voorgevel, keuken met terras aan de westgevel, een slaapkamer met terras aan de zuidgevel, badkamer, closet en één kelder type U, voorafgegaan door een cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaatief gelegen is.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieëntachtig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (83/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

De studio's 515-Z, 525-Z, 535-Z, 545-Z, 555-Z, 565-Z en 575-Z bevatten telkens:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met vestiairekast, living met slaaphoek en terras aan de zuidgevel, keuken, badkamer, closet en één kelder type Z, voorafgegaan door een cijfer dat overeenstemt met de verdieping waarop het privaatief gelegen is.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
negenenveertig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (49/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

NUMMERING

De nummering van de privaatieven in blok V geschiedt op dezelfde wijze zoals vermeld onder blok III.

IV - TECHNISCHE VERDIEPING

A - GEMENE DELEN

- vijf trapzalen met trap

- vijf lokalen met liftmotor
- vijf overlopen
- drie halls
- de verschillende kokers, aera's en schoorstenen

B - PRIVATIEVE DELEN

Acht appartementen te weten

1. Het appartement dragende het kenmerk T-1.F, gelegen aan de oostkant van het gebouw, alwaar het de hoek uitmaakt en bevattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, berging, closet, living aan de hoek van de noord- en oostgevels, keuken, nachthall, drie slaapkamers, waarvan één aan de noordgevel en twee aan de zuidgevel, badkamer en één kelder dragende hetzelfde kenmerk.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (100/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. Het appartement dragende het kenmerk T-2.G, gelegen naast het appartement "T-1.F" en bevattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living, uitgevende aan de beide hoofdgevels van het gebouw, een slaapkamer, badkamer, keuken, closet en de kelder dragende het kenmerk "T-2.G."

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
zeventig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (70/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. Het appartement dragende het kenmerk T-2.H, gelegen naast het appartement "T-2.G." en bevattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met sas, living, keuken, een slaapkamer, badkamer, closet en de kelder dragende het kenmerk T-2.H.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achtenvijftig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (58/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

4. Het appartement dragende het kenmerk T-3.G, gelegen naast het appartement "T-2.H" en bevattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met sas, living, keuken, een slaapkamer, badkamer, closet en de kelder dragende het kenmerk "T-3.G."

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
negenenvijftig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (59/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

5. Het appartement dragende het kenmerk T-3.H, gelegen naast het appartement "T-3.G." en bevattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living uitgevende aan de beide hoofdgevels van het gebouw, een slaapkamer, keuken, badkamer, closet en de kelder dragende het kenmerk T-3.H.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
drieënzeventig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (73/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

6. Het appartement dragende het kenmerk T-4.G., gelegen naast het appartement "T-3.H." en bevattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living uitgevende aan de beide hoofdgevels, een slaapkamer, keuken, badkamer, closet en de kelder dragende het kenmerk T-4.G.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
eenenzeventig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (71/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

7. Het appartement dragende het kenmerk T-4.H., gelegen naast het appartement "T-4.G." en bevattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall met sas, living, een slaapkamer, keuken, badkamer, closet en de kelder dragende het kenmerk T-4.H.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
zevenenvijftig/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (57/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

8. Het appartement dragende het kenmerk T-5.K., gelegen aan de hoek van de noord- en de westgevels, en bevattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
inkomdeur, hall, living de hoek uitmakende van het gebouw, keuken, drie slaapkamers, waarvan twee aan de noordgevel en een aan de zuidgevel, badkamer, closet en de kelder dragende het kenmerk T-5.K.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd/dertien duizend driehonderd één en twintigsten (100/13.321) in alle gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

DAKTERRASSEN

De acht privatieven van de technische verdieping beschikken elk, ten titel van zakelijk recht, over het uitsluitend gebruiksrecht van het gedeelte van het dak, palende aan elk privaat, dit rondom het gebouw, en voor zover dit als "terras" is aangelegd. Dit recht doet geen afbreuk, aan het gebruiksrecht door de collectiviteit van de nooduitgangen volgens brandweervoorschriften en het gebruik in verband met verhuizingen van deze terrassen, en van de windschermen van deze terrassen, zijn ten laste van de privatieven, waartoe ze behoren.

De overige kosten, zoals deze betreffende de waterdichtheid zijn ten laste van de gemeenschap, in zelfde mate als het overige van het dak, behoudens verhaal ingeval van misbruik van rechten.

V - HET DAK

Het dak met alle kokers inbegrepen schoorstenen en koepels, die het bevat, is gemeen.

Het mag slechts betreden worden voor het uitvoeren van herstellingen.

NUMMERING VAN DE PRIVATIEVEN

Alle privatieven in het gebouw, zij de handelspanden, garages, parkings, appartementen en studio's dragen een nummer, hetwelk is aangegeven onder "SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW".

BIJZONDERE VOORWAARDEN, VOORBEHOUD EN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Het is steeds toegelaten:

- a) de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.
- b) twee of meer aan elkaar palende privatieven op dezelfde verdieping, tot één enkele eigendom te verenigen.
- c) een of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief.

d) twee privatieven, die elkander met vloer en plafond raken, te verenigen tot een enkel privaatief en er aldus een zogenaamd "duplex" van te maken, onderling verbonden met een private trap.

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen van de privaatieve kavels die gewijzigd worden, niet verandard worden.

Ingeval van samenvoeging van twee privatieven, zullen de aandelen in de gemene delen van beide privatieven, samengevoegd worden.

Ingeval een of meerdere plaatsen van een privaatief gevoegd worden bij een aanpalend privaatief, zal de breuk afhankelijk van de gewijzigde privatieven vermeerderd of respectievelijk verminderd worden, in gemeen overleg tussen de eigenaars van de betrokken kavels, en rekening houdend met de wijziging in de oppervlakte.

e) na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plans, of tot gelijk welke andere opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert, waarop zij recht hebben.

f) ingeval deze veranderingen enige wijziging medebrengen, hoe gering ook, aan de gemene delen, zullen de plans moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de uitgebrachte stemmen, de algemene vergadering kan haar toestemming afhankelijk stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden. Diezelfde toelatingen kunnen

gegeven worden aan de huurders, op voorwaarde dat hun respectieve eigenaars daarmee akkoord gaan.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regelen der bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

2. De Vennootschap had het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd werden door de bevoegde overheden of door de Regies of distributiemaatschappij van water, gas en elektriciteit, of in de mate dat deze wijzigingen nodig waren omwille van de bouwkunst, of dat de Architect van het gebouw meende dat door deze wijzigingen, de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de Vennootschap in de loop der bouwwerken meende dat deze wijzigingen nodig of nuttig waren en dit, volgens de enkele opvatting van hem die dienaangaande volledig vrij kon oordelen.

Voorgaande regeling gold ook, zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomend aan de gemene delen of aan de privatieve delen.

Aldus, en onder andere, ten titel van voorbeeld, was het de Vennootschap toegelaten de plannen te wijzigen in functie van de uitslag van de betonstudie.

In geen geval kon een koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolonnen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden, noch wegens de omvang van gezegde kolonnen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm de oppervlakte en zelfs de juiste ligging van de kelders werden bepaald door de uitslag van de betonstudie, en geen enkel verhaal kon uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen, die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De Vennootschap had het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolonnen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit als gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

Een uitzondering geldt voor de hoogspanningscabine in de kelderverdieping, waar de distributiemaatschappij de doorgang mag weigeren aan elke leiding, die door haar ontoelaatbaar wordt geacht.

3. (...) overgangsbepaling

4. De Vennootschap had het recht de centrale verwarming te plaatsen en de nodige werken uit te voeren, zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoorts, en dit zowel in de gemene delen als in de privatieve delen. Hetzelfde gold eveneens voor de installatie van de warmwaterdistributie.

De Vennootschap kon vrij beslissen indien er een of meerdere voorraadtanks voor brandstoffen zouden geplaatst worden en waar dit zou gebeuren, alsook nopens het aanleggen van de buisleidingen, om deze tanks te bevoorraden, aanleg, welke mocht gebeuren, zowel in de gemene delen als in privatieve delen.

Het is vanzelfsprekend dat de mede-eigenaars geen toegang hebben tot de stookplaatsen. Alleen de syndicus of zijn afgevaardigde en diegenen die gelast zijn met het onderhoud en herstelling, hebben toegang tot deze stookplaatsen, alsook de Vennootschap.

5. Alleen de Vennootschap had het recht, zonder dat zij hiertoe de toestemming moest bekomen van de andere eigenaars om een of meerdere hoteluitbatingen, immobiliënkantoren en verhuringagentschappen in te richten in het flatgebouw.

De kantoren, en ruimten, noodzakelijk voor deze uitbatingen zullen mogen gevestigd worden in het gebouw, hiertoe zullen de nodige en nuttige wijzigingen mogen aangebracht worden in de gemene delen.

Het recht om deze uitbatingen in te richten, kan meerdere malen worden uitgeoefend, doch dient steeds te gebeuren door de Vennootschap of door derden, die hiervoor de schriftelijke goedkeuring verkregen hebben van de Vennootschap.

6. Ten titel van erfdiensbaerheid en zakelijk recht, kosteloos en ten eeuwige dage, ten laste van alle verkochte privatieven in het gebouw en ten voordele van de privatieven aangewend tot deze uitbatingen door de Vennootschap wordt haar de exclusiviteit toegekend dergelijke uitbatingen in het gebouw in te richten.

7. De Vennootschap had het recht de privatieven van de technische verdieping in achteruitbouw op te richten.

Het uitsluitend gebruiksrecht van de aldus ontstane terrassen zal toebehoren aan de eigenaars van deze privatieven en dit ten titel van zakelijk recht. Dit uitsluitend gebruiksrecht doet vanzelf geen afbreuk aan het gebruiksrecht door de collectiviteit van de nooduitgangen en van de totale oppervlakte van de terrassen, overeenkomstig de voorschriften van de brandweer, telkens dit noodzakelijk wordt en aan hetgeen hierna wordt gezegd onder nummer 8 in verband met verhuizingen. Hiervoor dienen deze terrassen dan ook ten allen tijde toegankelijk te zijn.

De kosten van onderhoud en herstelling van de vloerbedekking van deze terrassen, blijven ten laste van de privatieven, die er het genot van hebben. Alle andere kosten, inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid, blijven ten laste van de collectiviteit, in zelfde mate als alle andere kosten, betreffende de dakingen, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

8. Er wordt bepaald ten titel van erfdiensbaerheid en waarbij ieder privaatief, zo heersend als dienend erf is dat beugels, haken en andere apparaten, nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobilair, naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaatief zal dan ook zonder enige vergoeding, moeten gedogen, dat meubels en mobilair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven tot de terrassen en balkons, in voordeel van de personen belast met het aanbrengen of weghalen van deze meubels en dit mobilair.

9. De eigenaars van de handelspanen mogen de gevels aanpassen aan de handelsbehoeften, op voorwaarde dat het harmonisch geheel niet geschonden wordt.

De gevels en uitstalramen van de handelspanen mogen opschriften en reclameborden bevatten van goede smaak, alsook de aanwijzingen nopens de aard van de handel, de naam van de uitbating of de berichten, door de Wet of Reglementen opgelegd.

Lichtreclames mogen aan de gevels van de handelspanen aangebracht worden, op voorwaarde dat de andere privatieven niet gestoord worden noch enige hinder hiervan ondervinden en mits de goedkeuring van de vennootschap.

Reclameborden en lichtreclames mogen op de omliggende grond, die in onverdeeldheid toebehoort aan alle mede-eigenaars, en op de rondom het flatgebouw liggende terrassen worden opgericht, mits goedkeuring van de Vennootschap en mits het bekomen van de nodige toelatingen door de Stad Blankenberge en de andere bevoegde overheden.

Verder mag de eigenaar van elk handelspand en dit zonder nieuwe instemming vanwege de mede-eigenaars, een terras aanleggen voor zijn privaatief, mits volgende voorwaarden:

1. Alleen de Vennootschap is bij machte het uitsluitend gebruiksrecht van een terrasgedeelte voor een privaatief gelegen aan de eigenaar ervan toe te staan. De huurprijs zal nochtans toekomen aan de gemeenschap, eigenares van de gemene delen.

2. De aan te leggen terrassen moeten steeds open blijven; met uitzondering van zonneschermen, is er geen overdekking toegelaten.

De scheidingen tussen terrassen en binnen in de terrasruimte in gebruiksrecht gegeven, moeten steeds wegneembaar zijn en beglaasd vanaf een maximum hoogte van tachtig centimeter, boven de vloerbedekking.

De hoogte der scheidingen mag maximum de raamhoogte van de commerciële delen op het gelijkvloers, bereiken.

Bij het aanleggen van de terrasbezetting, moeten de verluchttingsopeningen voor de kelders of garages en parkings steeds vrij blijven. De vaste delen op de terrassen, zoals afsluitingsmuren, borstweringen en bloembakken, welke deel uitmaken van de constructie, moeten steeds geëerbiedigd worden.

In ieder geval zal de aanleg van een terras steeds gebeuren op kosten, risico's en verantwoordelijkheid van de eigenaar en op voorwaarde dat hij de nodige toelatingen bekomen heeft, zowel van de Vennootschap als van de bevoegde overheden.

De kosten van onderhoud en herstelling van de vloerbedekking der in gebruik genomen terrassen, blijven ten laste van de privaatieven, die er het genot van hebben. Indien er zich onder deze terrassen kelders bevinden, zijn de andere kosten van deze terrassen, inzonderheid betreffende de waterdichtheid ten laste van de collectiviteit, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

10. Ieder privaatief zal verkocht worden met al zijn erfdienstbaarheden, zo heersende als lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende, vrij aan de verkrijger, het voordeel van de ene in te roepen en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op zijn kosten, risico en gevaar en zonder enige tussenkomst van de Vennootschap, noch verhaal tegen haar en zonder dat huidige bepaling meer rechten kan geven aan derden dan deze vastgesteld bij titel, regelmatig overgeschreven en niet verjaard.

12. De Vennootschap dient geenszins de toestemming te bekomen van de andere mede-eigenaars, om de veranderingen voorzien in huidig artikel ACHT, ten uitvoer te brengen en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enig recht op vergoeding vanwege de andere mede-eigenaars, om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op gemene delen of privaatieve delen.

13. De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidig Reglement, welke ermede in strijd zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet-bestaande en niet geschreven.

14. Alleen de Vennootschap heeft het recht op de vergoeding wegens het mandelig maken van de muren en zijgevels, indien zich dit in de toekomst mocht, voordoen.

De Vennootschap alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van al of een gedeelte van deze muren. Zij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen.

Zij zal de akten en processen verbaal van afstand van mandeligheid ondertekenen, namens alle mede eigenaars.

Huidige voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de Vennootschap verantwoordelijk zou zijn of moet tussenkomen, in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

15. De hoogspanningscabine op het gelijkvloers, zal door de Vennootschap, voor een onbepaalde duur ter beschikking gesteld worden van de Distributiemaatschappij of de opeenvolgende Distributiemaatschappijen, die belast worden met de bedeling in het flatgebouw.

De eigenaars en bewoners van het gebouw, zullen wegens het bestaan en de werking van deze cabine, geen enkele vordering mogen laten gelden tegen de Distributiemaatschappij.

Dit lokaal is slechts toegankelijk voor de aangestelde van de Distributiemaatschappij.

Deze laatste beslist eigenmachtig over de bestemming van dit lokaal, die ongewijzigd zal blijven zolang het lokaal nodig is voor de bedeling van het gebouw.

De Distributiemaatschappij heeft het recht alle hoog- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de werking en de uitrusting van de hoogspanningscabine, aan te brengen, op te stellen en te onderhouden en dit langs alle toegangswegen van het gebouw.

Zij mag in de muren, de vloer en het plafond van de cabine alle haken hechten, openingen maken en andere werken uitvoeren, zonder enige vergunning te moeten vragen aan wie ook.

De grond waarop het gebouw wordt opgericht en het gebouw zelf; zijn bezwaard met een kosteloze erfdienstbaarheid, ten gunste van de cabine om de Distributiemaatschappij vrije toegang te verlenen voor alle personeel en werktuigen en doorgang met alle kabels.

Het onderhoud van de externe delen van dit lokaal is ten laste van de collectiviteit, zoals voorzien in artikel 37 hierna.

De kosten betreffende de installatie van deze cabine, de verzekering ervan, het nazicht, het onderhoud, het herstel vallen ten laste van de Distributiemaatschappij.

16. De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van

huidig Reglement welke ermee in strijd zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

17. NOODUITGANGEN

De gemeenschappelijke doorgangen in de kelder blijven ten allen tijde dienstig als nooduitgang van de verschillende blokken.

Aldus is het noodzakelijk dat alle verbindings- en toegangsdeuren tot de trapzalen, gemakkelijk kunnen bereikt worden teneinde ingeval van nood, de evacuatie van de bewoners van gelijk welke blok, toe te laten.

Hetzelfde geldt natuurlijk voor de vijf nooduitgangen naar de garages.

18. Het gebouw zal worden aangesloten op het televisie- en frequentiemodulatie distributienet.

De Vennootschap zal het recht hebben de nodige werken uit te voeren en inzonderheid om de leidingen te leggen en deze zelfs door de privatieven te laten lopen.

Het opstellen van private antennes op het dak, is niet toegelaten.

20. HUISBEWARING

De verschijners, zo zij handelen, in uitvoering van artikel 8 paragraaf 20 van de oorspronkelijke basisakte, beslissen om in het in oprichting zijnde appart-hotel POSEIDON, een huisbewaring in te richten op het gelijkvloers.

Zij overhandigen ons het gewijzigd plan van het gelijkvloers waarop "DE CONCIËRGERIE" voorkomt.

Dit plan wordt gehecht aan onderhavige akte, "ne varietur" getekend door de verschijners en ons, notaris, om er integrerend deel van uit te maken. Het vervangt het plan van het gelijkvloers, gehecht aan de oorspronkelijke basisakte.

BESCHRIJVING

Door het ontstaan van de "Conciërgerie" verdwijnen drie privatieven in het gebouw, namelijk :

De garage nummer DRIE, waaraan verbonden in verplichte mede-eigendom : dertien aandelen :	13
De parking nummer TWEEHONDERD EN ZES (206), waaraan verbonden in verplichte mede-eigendom : acht aandelen :	8
De parking nummer TWEEHONDERD EN ZEVEN (207), waaraan verbonden in verplichte mede-eigendom : acht aandelen :	8
Totaal : negenentwintig aandelen :	29

De CONCIËRGERIE, ingericht in vervanging van voormelde privatieven, maakt deel uit van de "gemene delen" van het gebouw

en bevat: inkomdeur, hall, closet, woonkamer, keuken, sas, badkamer, één slaapkamer.

[ingevolge wijzigende basisakte d.d. 22 april 1976]

[correctie : de akte d.d. 22 april 1976 vermeldt verkeerdelijk "honderd negen en vijftig" i.p.v. "honderd zeven en vijftig"]

[bij vonnis van de Vrederechter te Brugge d.d. 05.12.2011 werden de verrichtingen d.d. 22.04.1976 deels teruggedraaid, doordat 29 aandelen terug afgenomen werden van winkel nummer één, en het totaal aantal kwotiteiten herleid werd van 13.350/13.350sten tot 13.321/13.321sten]

In voorkomend geval zal het loon van de huisbewaarder, hun verbruik aan water, gas en elektriciteit, de verwarming van hun lokalen, ten laste vallen van de gemeenschap ten titel van algemene kosten.

MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM

Het gebouw bevat privatieve delen waarvan de eigenaars de privatieve en uitsluitende eigendom hebben, en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieve kavels gezamenlijk elk voor een aandeel, zoals hierna bepaald.

VERDELING DER GEMENE DELEN

Iedere privatieve kavel bezit, ten titel van afhankelijkheid, een aandeel of fractie in de gemene delen.

De geheelheid van de gemene delen wordt vertegenwoordigd door "dertien duizend driehonderd één en twintigsten" verdeeld als volgt:

BLOK EEN

Kwotiteiten Totaal

appartementen type A : honderd en vier	104
studio's type B : drieënveertig	43
studio's type C : drieënveertig	43
appartementen type D : drieënzeventig	73
studio's type V : negenenveertig	49

312 x 7 = 2.184,-

driehonderd en twaalf maal 7 is gelijk aan tweeduizend honderd vierentachtig

BLOK TWEE

appartementen type E : drieënzeventig	73
studio's type F : drieënveertig	43
studio's type G : drieënveertig	43

appartementen type H : vierennegentig	94	
studio's type W : negenenveertig	49	

		302 x 7 = 2.114,-

driehonderd en twee maal 7 is gelijk aan tweeduizend honderd veertien

BLOK DRIE

appartementen type J : tweeënnegentig	92	
studio's type K : drieënveertig	43	
studio's type L : drieënveertig	43	
appartementen type M : vierenzeventig	74	
studio's type X : negenenveertig	49	

		301 x 7 = 2.107,-

driehonderd en een maal zeven is gelijk aan tweeduizend honderd en zeven.

BLOK VIER

appartementen type N : vierenzeventig	74	
studio's type O : drieënveertig	43	
studio's type P : drieënveertig	43	
appartementen type Q : eenennegentig	91	
studio's type Y : negenenveertig	49	

		300 x 7 = 2.100,-

driehonderd maal zeven is gelijk aan twee duizend honderd.

BLOK VIJF

appartementen type R : drieënnegentig	93	
studio's type S : drieënveertig	43	
studio's type T : drieënveertig	43	
appartementen type U : drieëntachtig	83	
studio's type Z : negenenveertig	49	

		311 x 7 = 2.177,-

driehonderd en elf maal zeven is gelijk aan twee duizend honderd zeventenzeventig.

TECHNISCHE BOUWLAAG

appartement type 1/F : honderd	100	
appartement type 2/G : zeventig	70	
appartement type 2/H : achtenvijftig	58	
appartement type 3/G : negenenvijftig	59	
appartement type 3/H : drieënzeventig	73	
appartement type 4/G : eenenzeventig	71	
appartement type 4/H : zevenenvijftig	57	
appartement type 5/K : honderd	100	

Samen : vijfhonderd achtentachtig	588	588,-

GELIJKVLOERS

winkel EEN : honderd zevenenvijftig [wijzigende akte d.d. 22.04.1976 / Vonnis Vrederechter 05.12.2011]	128	
winkel TWEE : vijftenzestig	65	
winkel DRIE : tachtig	80	
winkel VIER : veertig	40	
winkel VIJF : honderd zesentachtig	186	

Samen : vierhonderd negennegentig	499	499,-

GELIJKVLOERS :

- <u>garages</u> : één, twee, vier, vijf, zes en zeven : elk dertien : zij achtenzeventig [ingevolge wijzigende basisakte d.d. 22 april 1976]		78,-
- <u>parkings</u> : tweehonderd en één tot en met tweehonderd en vijf en tweehonderd en acht tot en met 212 : elk acht, zij samen : tachtig : [ingevolge wijzigende basisakte d.d. 22 april 1976]		80,-
- <u>bovengrondse parkings</u> : driehonderd en een tot en met driehonderd negennegentig : elk twee, zij samen : honderd achtennegentig :		198,-

KELDERVERDIEPING

- vijftennegentig garages, elk twaalf zij samen duizend honderd veertig :		1.140,-
- zeven parkings, elk acht, zij samen zesenvijftig :		56,-

Gelijk : dertienduizend driehonderd één en twintig: 13.321,-

Zoals gezien, zal de verdeling der gemene delen tussen twee aaneen palende of boven of onder elkaar gelegen eigendommen gewijzigd worden, ingeval in toepassing van artikel ACHT, twee privatieven samengevoegd worden of een gedeelte van het privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

De herverdeling der gemene delen zal in dit geval geschieden, zoals voorzien in artikel ACHT, punt een hiervoor.

De aanbedeling der gemene delen, zoals hierboven vastgesteld, zal nooit kunnen gewijzigd worden, welk waardeverschil ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieven tengevolge van veranderingen of ombouwing, die in om het even welk gedeelte van het gebouw, zouden uitgevoerd worden of tengevolge van wat ook, tenzij mits beslissing der algemene vergadering, beslissing genomen overeenkomstig artikel vierendertig van het reglement van mede-eigendom of gerechtelijke beslissing.

GEMENE DELEN

De gemene delen van het gebouw zijn:

1. De grond, zoals hierboven beschreven.
 2. De grondvesten, de pijlers en zware muren, het betonnen geraamte, het ruwe metselwerk, de gewelven, de gevels, de gemeenzaamheid van de scheidingsmuren met aanpalende eigendom.
 3. De daken, het dakwerk, de goten en de koepels.
 4. De schoorstenen, de schoorsteenpijpen en de schoorsteenkanalen dienende tot gemeenschappelijk gebruik.
 5. De luchtkokers, aera's en vuilniskokers dienende tot gemeenschappelijk gebruik, de vuilniskelders en de kokers voor de stijgleidingen van de brandweer en andere leidingen.
 6. Het buizennet der rioleringen en de putten tot gemeenschappelijk gebruik dienende, de leidingen van water, gas, elektriciteit tot aan de meters, de aansluitingen ervan aan de algemene leiding, de gemeenschappelijke kanalen van de televisie/radiodistributie.
 7. De meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen, de lokalen van deze meters.
 8. De elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen.
 9. De bekleding en versiering van de gevels, de ruwbouw van de balkons en terrassen.
 10. De gemeenschappelijke installatie van centrale verwarming en warmwaterbedeling, begrijpende de twee verwarmingslokalen in de kelderverdieping met sas, de eventuele tanks de ketels, de hoofdleidingen met alle aanhorigheden tot aan de tellers, en de afvoerleiding vanaf het bereiken van de gemeenschappelijke leiding voor terugvoer.
 11. De trappen, de trappenhalls, de liften, de liftkokers, de liftbakken, het mechanisme ervan en alle bijhorigheden.
 12. De overlopen, gangen, doorgangen en nooduitgangen op alle bouwvlakken, de ruimten tussen de autostandplaatsen en de garages en dienend als toegang, doorgang en nooduitgang.
 13. De algemene inkom met inkomdeuren, sassen en halls.
 14. Het mechanisme voor het automatisch openen van de deuren en het gemeenschappelijk gedeelte der parlofoons.
 15. De lokalen voor het huisgerief.
 16. De kelders voor de water- en gastellers.
 17. Het lokaal voor de telefoon- en de televisieverdeling.
 18. De hoogspanningscabine.
 19. De vuilnislokalen, de twee lokalen voor fietsen
 20. De ruimten voor het plaatsen van de tellers, de kasten voor het plaatsen van het brandweermateriaal en de brievenbussen.
 21. Het brandbeveiligingsmateriaal en de brandslangen.
 22. De tuin rondom het gebouw en de beplantingen en terrassen waarop geen uitsluitend gebruiksrecht ten behoeve van de handelspanden op het gelijkvloers is toegekend.
- Voorgaande opsomming geldt als voorbeeld en is niet beperkend.

In één woord dienen aanzien te worden als "gemene delen" al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de delen hierboven opgesomd, en alles wat niet ten uitsluitende

dienste is van een enkel privaatief, en alle gedeelten welke door de Wet of de gebruiken, aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

PRIVATIEVE DELEN

Iedere privaatieve eigendom bestaat uit de vormgevende delen van de eigenlijke privaatieve kavels - handelspan, appartement, studio, garages en parkings - met uitsluiting van de gemene delen, en bevat aldus ondermeer :

1. De elementen waaruit de kavels samengesteld zijn en hun privaatieve bijhorigheden, samen met de elementen die ten uitsluitende dienste van de eigenaars of betrekkers staan, en die er zich binnen bevinden, zoals:

- de bekleding van de grond (tegels, parket, tapijt enzovoort) en de elementen waarop deze bekleding rust.
- de binnenmuren en beschotten met de deuren, ter uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.
- de mede-eigendom van de muren die een privaatief scheiden van een ander.
- de bekleding van de muren en de plafonnering.
- de toegangsdeuren tot de privaatieven en hun bijhorigheden.
- de kelder in de kelderverdieping met hun toegangsdeur.
- de vensters, begripjende de ramen, het glaswerk, en de luiken of andere afschermingen.
- de bekleding van de balkons en de terrassen, de borstweringen, leuningen en traliewerk inbegrepen.
- de binnenleidingen van de privaatieven voor zover ze slechts dienen voor zelfde privaatieven, verlenging van deze leidingen door de gemene delen tot aan de tellers.
- het schrijnwerk en de sanitaire installaties, de gootstenen, de ingemaakte kasten.
- de apparatuur voor parlofoon en voor het automatisch openen van de deur.

2. Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de privaatieven en er zich buiten bevindende, zoals:

- alle leidingen voor gas, water, elektriciteit, televisie- en radiodistributie, parlofoon enzovoort, vanaf de meters of vanaf de hoofdleidingen tot in het privaatief, de leiding voor telefoon.
- de meters, voor zover ze niet behoren aan de distributie-maatschappijen of aan anderen, die deze meters verhuren.
- de brievenbus in de gemeenschappelijke halls.
- de bel aan de inkomdeur.
- de plaat met opgave van naam en beroep van de betrekkers.
- de schoorstenen of luchtkokers dienende voor privaatief gebruik.

BEHALVE de delen van die elementen, die tot gemeenschappelijk gebruik moeten dienen van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn; deze worden geacht gemeenschappelijk te zijn.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

SECTIE I: RECHTSPERSOONLIJKHEID

Rechtspersoonlijkheid van de Vereniging

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en na de overdracht of de toebedeling van ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie POSEIDON".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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.

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

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

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 delen, behoudens een eventuele andere verdeling van kosten zoals vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Zo indien de algemene vergadering weigert om 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.

Eveneens in afwijking van voormeld principe, wordt de mede-eigenaar, van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan

de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

Ontbinding en vereffening van de vereniging.

§1. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het oogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

De algemene vergadering van 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.

§2. 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.

§3. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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

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

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van 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.

§6. Alle rechtsovereenkomsten tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in §5.

SECTIE II : RECHTEN EN PLICHTEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

Artikel dertien : ZAKELIJKE RECHTEN

De uit onverdeelddheidtredding betreffende de gemene delen zal nooit kunnen , gevraagd werden, aangezien het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeelddheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard met enig zakelijk recht of in beslag genomen worden, tenzij samen met het privatief en dan slechts tot beloop van het aandeel afhahngende van dit privatief, ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht, genomen of gevestigd op een privatief, bezwaart uit volle recht het aandeel in de gemene delen die van dit privatief afhahngen.

Artikel veertien : GEBRUIK VAN DE PRIVATIEVEN

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatief, binnen de perken vastgesteld door huidige akte en op voorwaarde de andere eigenaars niet te schaden noch iets te doen wat de stevigheid van het gebouw zou kunnen verminderen.

Hij mag, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt bepaald in artikel 15, over de stijl en de harmonie van het gebouw, de inwendige schikking van zijn privatief veranderen, zoals dit hem belieft, doch hij is verantwoordelijk voor alle schade of nadeel, die hij zou kunnen veroorzaken aan de gemene delen of aan de privatieven van andere eigenaars.

Schade en beschadigingen die het gevolg zijn van het uitvoeren van werken aan privatieven, zijn ten uitsluitende laste van diegenen, die de werken deed uitvoeren, hij is verplicht alles te herstellen en te vergoeden, tezelfdertijd als de werken zelf.

Het is de eigenaars verboden enige wijziging aan te brengen aan de gemene delen, zelfs wanneer deze binnen hun privatief gelegen zijn, tenzij mits het naleven van de voorwaarden hierna.

Artikel vijftien : WIJZIGINGEN AAN DE GEMENE DELEN

Wijzigings- of veranderingswerken aan de gemene delen, mogen slechts uitgevoerd worden mits instemming van de algemene vergadering, beslissende met een meerderheid van drie/ vierden van de in de algemene vergadering uitgebrachte stemmen en onder toezicht van een architect.

Ook de kosten en lonen van de architect zijn ten laste van diegene, die de werken laat uitvoeren.

Evenwel mogen aan de muren van de hoogspanningscabine geen werken uitgevoerd worden - schilderwerken aan de buitenkant uitgezonderd -, zonder voorafgaande toestemming van de distributiemaatschappij.

Werken of veranderingen die invloed hebben op de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs wanneer het gaat om werken aan privatieven, mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord der

algemene vergadering, doch deze toestemming moet gegeven worden met drie/vierden van de uitgebrachte stemmen. Deze drie/vierden van stemmen is aldus en onder andere vereist voor wat betreft de veranderingswerken of zelfs wijzigingen in de kleur der verf betreffende de inkomdeur van ieder privaatief, de buitenvensters en de ramen, de balkons, de leuning en borst weringen, de luiken en alle andere gedeelten, zichtbaar van buiten.

Nochtans zullen de eigenaars van de handelspanden de gevel mogen aanpassen aan de handelsbehoeften op voorwaarde echter dat de zaak een harmonisch aspect blijft behouden, en mits akkoord van de algemene vergadering, akkoord te geven bij meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Opschriften en publiciteitsborden van goede smaak mogen aan de gevels en de uitstalramen van de handelspanden geplaatst worden; ook mogen er lichtreclames aan de gevels aangebracht worden, doch deze mogen niet hoger reiken dan de vloer van de eerste verdieping, en mogen in geen geval hinderlijk zijn voor de bewoners van de overige privaatieven.

Artikel zestien : ONDERHOUD VAN DE PRIVATIEVEN

Wanneer privaatieven of gemene delen, of zaken aan schade worden blootgesteld die uit het niet-onderhouden van een privaatief voortvloeit, kan de algemene vergadering beslissen met meerderheid van drie/vierden der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen, of, bij hoogdringendheid is de syndicus gerechtigd, om op kosten van de nalatige eigenaars ambtshalve tot de dringende herstellingen in deze privaatieven te doen overgaan.

Artikels zestien/bis : VERZEKERINGEN

Gedurende een periode van twintig jaren dienen alle verzekeringscontracten, waarvan sprake in volgende artikels, en waarvan de premies ten laste zijn van de gemeenschap, verplichtend afgesloten en beheerd te worden door tussenkomst van verschijner of de personen of de instellingen door hem aangeduid, dit alles op straf van schadevergoeding. De polissen waarvan sprake moeten gekoppeld worden aan de index.

Artikels zestien/ter : STATUUT VAN TERRASSEN EN KOEREN

De onderhouds- en herstellingskosten van de plaveien en de bevloering van de terrassen zijn ten laste van de privaatieven die er het genot van hebben. Hetzelfde geldt voor de koeren op het gelijkvloers, die ten laste zijn van de respectieve handelspanden of privaatieven, die er het genot van hebben.

SECTIE III : BEHEER VAN HET GEBOUW

Artikel zeventien : MACHT VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering van alle eigenaars beschikt over het toezicht op het beheer van het gebouw, voor zover het gaat over gemeenschappelijke belangen.

Haar werkwijze en de voorwaarden opdat haar beslissingen geldig zouden zijn, worden uiteengezet in sectie DRIE hierna.

De algemene vergadering geldt als beslissingsorgaan van de vereniging van mede-eigenaars.

Zij stelt een syndicus aan, belast met de uitvoering van de door haar genomen beslissingen en met het dagdagelijks beheer. De syndicus treedt op als uitvoerend orgaan van de mede-eigendom.

De controle-organen van de mede-eigendom zijn de raad van mede-eigendom, belast met toezicht op de syndicus, en de commissaris van de rekeningen, belast met toezicht op de rekeningen van de mede-eigendom.

(a) De syndicus

Artikel achttien : AANSTELLING VAN EEN SYNDICUS,

Het gebouw wordt beheerd door een syndicus.

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

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Artikels negentien : VERGOEDING VAN DE SYNDICUS

De vergoedingen van de syndicus worden vastgesteld door de algemene vergadering en gelden als algemene kosten.

Artikel twintig : TAAK VAN DE ZAAKVOERDER

De syndicus is gelast te zorgen voor het onderhoud der gemene delen, in te staan voor de diensten van bedeling van water, gas en elektriciteit, centrale verwarming en warm waterverdeling, te doen uitvoeren de herstellingen die dringend noodzakelijk zijn, of die bevolen worden door de algemene vergadering, de algemene kosten en uitgaven te verdelen tussen de mede-eigenaars in de verhouding bepaald in onderhavige akte, de desbetreffende gelden te ontvangen en deze over te maken aan de rechthebbenden, de documenten van het gebouw te bewaren en in het algemeen, alle andere opdrachten uit te voeren die hem door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

De syndicus dient een bijzondere zorg te besteden opdat het nodige zou gedaan worden voor het onderhoud van de installaties van water, elektriciteit, verwarming en betreffende de sanitaire installaties.

Dit onderhoud moet toevertrouwd worden aan een bevoegde onderneming, die verantwoordelijk is, en zoveel mogelijk onder vorm van een polis of contract tegen forfait.

Betreffende de verwarmingsinstallatie en de lift, zal vanaf de inwerkingtreding, een onderhoudscontract afgesloten worden.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering moet de syndicus dienaangaande verslag uitbrengen aan de algemene vergadering, die beslist welke maatregelen zullen genomen worden om beschadiging en sleet aan buizenstelsels, apparaten en materiaal te voorkomen en te beperken.

De algemene vergadering zal eventueel de raad inwinnen van de ondernemingen, die deze installaties uitgevoerd hebben.

De syndicus, of de voorlopige syndicus, heeft het recht de tellers te doen plaatsen, in huur te nemen, de abonnementen daarop aan te vragen en deze te ondertekenen namens de eigenaars.

In elk geval zijn alle kosten betreffende de tellers huurgelden inbegrepen, ten laste van de eigenaars vanaf de plaatsing.

Voorts komt het in elk geval aan de syndicus toe om :

1° de algemene vergadering bijeen te roepen conform artikel 27 van huidige statuten;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register van de beslissingen van de algemene vergadering, zoals bijgehouden op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; behoudens andersluidende bepalingen wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel te van de syndicus én aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, §2 Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, dit op de wijze beslist in de algemene vergadering;

12° desgevallend, het postinterventie dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist door de algemene vergadering, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van

mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

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

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren volgens het door de Koning opgestelde minimum genormaliseerd rekeningenstelsel;

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

19° de mede-eigenaars en zij die het recht hebben deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Stelt een mede-eigenaar alleen een rechtsvordering in betreffende zijn kavel, dan dient de syndicus na hiervan te zijn ingelicht, op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

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

Artikel eenentwintig : BETWISTINGEN

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen tegenover derden of openbare besturen. Hij brengt daaromtrent verslag uit aan de algemene vergadering die dan op haar beurt beslist welke maatregelen dienen genomen ter bescherming van de gemeenschappelijke delen.

Ingeval van hoogdringendheid kan de syndicus ook zelf deze beslissingen nemen, doch hij dient zo vlug mogelijk rekenschap hierover te geven.

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

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

Artikel tweeëntwintig : AFREKENING

Minstens eenmaal per jaar, hoogstens tweemaal per jaar geeft de syndicus aan ieder eigenaar een gedetailleerde staat, vermeldende hetgeen hij verschuldigd is als aandeel in het gemeenschappelijk verbruik en andere algemene kosten, en ontvangt ook deze gelden.

De betaling moet geschieden ten laatste binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening.

De afrekening evenals de notulen van de algemene vergadering, mogen door de syndicus alleen naar de eigenaars gezonden worden en alleen deze laatsten zijn verplicht tot betaling.

De syndicus mag ze dus niet toezenden aan de huurders.

Iedere eigenaar zal verplicht zijn een borgstelling te storten aan de syndicus, teneinde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen en dit in de voorwaarden, te bepalen door de algemene vergadering.

De vereffening van het aandeel in de gemene onkosten, mag echter in geen geval geschieden bij middel van deze borgsom, die steeds dient behouden te blijven.

Het bedrag van de borgsom is voor aanpassing vatbaar.

Deze som dient in elk geval betaald te worden, vooraleer het privaatief te mogen betrekken.

Het gezamenlijk bedrag van de aldus gestorte borgsommen, vormt het noodzakelijk incasso, dat steeds voorhanden moet zijn om de syndicus toe te laten, de lopende kosten te betalen.

Artikel tweeëntwintig bis : overdracht / aanwijzing van eigendom

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid;

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

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene

vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

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

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

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

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

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De documenten vermeld in §1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene

vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

§4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§5. 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 delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

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

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

Artikel drieëntwintig : GEDWONGEN INNING DER GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

1. Ingeval een mede-eigenaar in gebreke blijft het voorschot of borgsom, of zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten aan de syndicus te betalen binnen de veertien dagen na een herinneringsschrijven aan hem gericht bij aangetekende brief of bij drager, is de syndicus bevoegd tot de hierna vermelde dwangmiddelen over te gaan zonder enige toelating te hebben verkregen van de raad van mede-eigendom of van de voorzitter.

In geen geval dient hij enige toestemming te bewijzen noch tegenover de Rechtbank noch tegenover derden.

2. Tot inning van de gemeenschappelijke kosten beschikt de syndicus over de volgende middelen:

- a) de in gebreke geblevene te dagvaarden in betaling.
- b) tot beloop van het gepaste bedrag, alle aan de in gebreke geblevene eigenaar toekomende huurgelden, zelf te ontvangen.

Te dien einde wordt hierbij, van nu af aan de syndicus onherroepelijk en contractueel overdracht van huurgelden gedaan door iedere mede-eigenaar, voor het geval hij in gebreke mocht zijn ten overstaan van de collectiviteit. Ten aanzien van de in gebreke gebleven eigenaar geldt de kwijting door de syndicus aan de huurder verleend.

c) de schuld van de in gebreke gebleven eigenaar van die eigenaars te vorderen op dewelke de verplichting rust een uit zelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, en zulks in verhouding van hun rechten in de gemene delen.

3. Over al de door de syndicus ten voordele van de gemeenschap gevorderde bijdragen is van rechtswege een intrest per jaar verschuldigd, vrij van alle hoegenaamde taksen en afhoudingen te rekenen van de dag ter toezending van de sub één bedoelde aangetekende herinneringsbrief.

Deze intrest zal worden berekend naar rata van een percent boven de rentevoet van de Nationale Bank van België voor leningen en voorschotten in rekening-courant op overheidsfondsen of voor het disconteren van promessen met dien verstande dat slechts de hoogste van deze twee rentevoeten in aanmerking genomen wordt en dat de intrest niet lager mag zijn dan acht frank ten honderd 's jaars.

Artikel vierentwintig : BEHEERSAFREKENING

De beheersafrekening van de syndicus, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering. De syndicus geeft mededeling ervan dertig dagen op voorhand.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering bepalen de mede-eigenaars het maximum van de niet gewone uitgaven.

(b) controle organen van de mede-eigendom

De raad van mede-eigendom

De algemene vergadering moet een raad van mede-eigendom oprichten.

Deze raad wordt samengesteld uit vijf leden, verkozen onder de mede-eigenaars. De leden van de raad verkiezen onderling wie als voorzitter van de raad zal optreden. De leden van de raad van mede-eigendom worden telkens verkozen voor een periode van drie jaar.

Indien de syndicus eveneens een mede-eigenaar is, kan hij geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

De bepalingen inzake de wijze van samenstelling, de duur van de mandaten van de leden en de werkwijze van de raad, dienen met een drie/vierde meerderheid te worden beslist door de algemene vergadering. De verkiezing van de leden zelf gebeurt met een gewone meerderheid.

Deze raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen heeft de verplichting toezicht te houden op het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus. Hiertoe heeft hij de bevoegdheid alle financiële en boekhoudkundige documenten ten kantore van de syndicus in te zien. De commissaris van de rekening doet jaarlijks aan de algemene vergadering, desgevallend mondeling, verslag van zijn controlewerkzaamheden.

(c) De Algemene Vergadering

Artikel vijfentwintig

De beschikkingen die thans volgen, regelen de wijze van samenstelling, oproeping en beraadslaging van de algemene vergaderingen der mede-eigenaars, onverschillig of deze algemene vergaderingen handelen over het onroerend statuut of over het reglement van inwendige orde, voorwerp van hoofdstuk drie.

Artikel zesentwintig : SAMENSTELLING

Alle mede-eigenaars, welke ook hun aandeel in het flatgebouw mag zijn, vormen samen de algemene vergadering en nemen deel aan de beraadslagingen.

De algemene vergadering is slechts dan rechtsgeldig samengesteld indien alle eigenaars tegenwoordig zijn of minstens regelmatig opgeroepen werden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten op de agenda zijn bindend voor alle eigenaars onverschillig of zij tegenwoordig of vertegenwoordigd waren of niet.

Artikel zevenentwintig : STATUTAIRE EN BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERINGEN

De statutaire algemene vergadering heeft ambtshalve plaats ieder jaar in de laatste vijftien dagen van de maand februari op datum, uur en plaats vastgesteld door de syndicus.

Buiten deze verplichte algemene vergadering, kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door de syndicus telkens als dit nodig is. De bijeenroeping is verplichtend zo ze gevraagd wordt door eigenaars die samen minstens een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het flatgebouw vertegenwoordigen.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

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

Artikel achtentwintig : OPROEPING

De bijeenroepingen geschieden bij een ter post aangetekende schrijven, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, worden de uitnodigingen verstuurd aan de lasthebber, aangesteld overeenkomstig artikel 30 van huidig reglement. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

Artikel negenentwintig

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

Diegene die oproept of de bijeenroeping vraagt, bepaalt ook de agenda. Alle punten op de agenda dienen vermeld te worden in de oproepingsbrief.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alleen de punten op de agenda kunnen het voorwerp uitmaken van enige beslissing.

Het staat de aanwezige eigenaars, vrij andere punten te bespreken, doch deze kunnen geenszins met bindende kracht beslist worden.

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

Artikel dertig : VERTEGENWOORDIGING

Alle mede-eigenaars, welke ook hun aandeel in het gebouw mag zijn, vormen samen de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht, die schriftelijk moet zijn, vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

De syndicus echter, al is hij mede-eigenaar en niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering, zal geen andere eigenaars mogen vertegenwoordigen.

Verder mogen de rechtspersonen worden vertegenwoordigd door een lasthebber die geen mede-eigenaar moet zijn, de gehuwde vrouw mag door haar echtgenoot vertegenwoordigd worden.

Voor de minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en andere onbekwamen, treden hun wettelijke vertegenwoordigers op.

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

Artikel eenendertig : STEMRECHT

Iedere mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij aandelen heeft in de gemene delen.

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.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Artikel tweeëndertig : QUORUM

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

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

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

Artikel drieëndertig : MEERDERHEID

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

Artikel vierendertig : AFWIJKINGEN AAN QUORUM EN MEERDERHEID

De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen :

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

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

c) over de verplichte oprichting en de wijze van samenstelling van een raad van mede-eigendom.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen :

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

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten ter creatie van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid zoals voorzien in artikel 577-3, vierde lid BW;

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

3° Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist:

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

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

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

b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel vijfendertig : BUREAU

Door de algemene vergadering wordt uit de eigenaars een voorzitter en twee bijzitters aangesteld. De algemene vergadering stelt de termijn vast waarvoor ze zijn benoemd, met dien verstande dat zij van rechtswege uit hun ambt treden zodra zij ophouden eigenaar te zijn.

Het aldus samengesteld bureau duidt zijn secretaris aan, wiens functie kan ingevuld worden door de syndicus.

Artikel zesendertig : PROCESSEN-VERBAAL

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering of na de eenparig genomen schriftelijke beslissing(en), deze beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

SECTIE VIER : VERDELING VAN DE GEMENE LASTEN EN KOSTEN

Artikel zevenendertig : OPSOMMING DER LASTEN

Onder algemene kosten dient verstaan te worden, alle kosten betreffende onderhoud, herstelling of vervanging van delen of goederen welke gemeen zijn, met inbegrip, van het onderhoud en de aanvulling van de voorziene beplantingen, de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties met inbegrip van de huurprijzen en andere kosten van de door de Vennootschap afgesloten huurcontracten inzake tellers, de beheerskosten, de kosten en onderhoud van het gemeenschappelijk mobilair, de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt, de premies van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van wederopbouw van het gebouw, mocht het vernietigd worden.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aangezien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk der ramen en der toegangen tot de privatieven, de schilderwerken betreffende de armleuning en de balkons alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om private gedeelten, en daarenboven het onderhoud en de herstellingen aan de tellers.

Artikel achtendertig : VERDELING VAN DE LASTEN

1. ALGEMENE REGEL

Behoudens hetgeen hierna gezegd wordt, vallen de algemene onkosten, inbegrepen de kosten van het schilderwerk der private delen zoals hiervoor bepaald, ten laste van de gemeenschap. Deze algemene kosten zullen door alle eigenaars worden betaald en gedragen in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen.

2. UITZONDERINGEN

1. De eigenaars van de handelspanden op het gelijkvloers dienen niet tussen te komen in de kosten voor schilderwerken aan de private gedeelten welke ten laste zijn van de collectiviteit, zoals hiervoor gezegd. Anderzijds zullen dezelfde eigenaars alleen en zonder enige tussenkomst van de appartementen en studio's op de verdiepingen, alle kosten van schilderwerk betreffende hun private eigendom dragen en betalen, met dien verstande dat zij minstens even regelmatig deze schilderwerken zullen doen uitvoeren.

Zelfde eigenaars van de handelspanden op het gelijkvloers dienen niet tussen te komen in welke kosten ook betreffende de liften en de parlofoons. Alle kosten betreffende deze liften, zoals verbruik, onderhoud, verzekering, reiniging, herstelling, omvorming en vernieuwing der installaties of bijhorigheden, zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars van de private eigendommen op de verdiepingen.

De kosten van de warmwaterbedeling, de installatie- en aansluitingskosten voor de televisie- en radiodistributie, zullen betaald en gedragen worden door de privaatieve eigendommen, die er door worden bediend.

Alle mede-eigenaars staan in voor het onderhoud en de reiniging van het voetpad op gans de gevelbreedte van het gebouw, evenals van de terrasgedeelten rondom het flatgebouw waarop de handelspanden van het gelijkvloers niet het uitsluitend gebruiksrecht bezitten.

De kosten van onderhoud en herstellingen aan het gedeelte van het dak, waarop de privaatieven van de technische verdieping een uitsluitend gebruiksrecht hebben, vallen ten laste van de gemeenschap behoudens verhaal door de andere mede-eigenaars ingeval van wangebruik. De kosten van onderhoud en herstellingen andere dan deze van onderhoud en herstelling van de vloerbedekking aan de gedeelten van het gelijkvloerse terrassen waarop de handelspanden van het gelijkvloers een uitsluitend gebruiksrecht hebben, en voor zover er zich onder deze terrassen kelder bevinden, zijn eveneens ten laste van de gemeenschap, behoudens verhaal door de andere mede-eigenaars, ingeval van wangebruik.

De kosten van reiniging, onderhoud en herstelling van de vloerbedekking der terrassen, waarop de handelspanden van het gelijkvloers het uitsluitend gebruiksrecht bezitten zullen door deze laatsten alleen gedragen worden, voor de ganse oppervlakte waarop zelfde gebruiksrecht slaat.

Alleen de eigenaars der garages en parkings dienen tussen te komen in de onkosten van het reinigen van de garagehall en de toegangen en in de kosten van water- en elektriciteitsgebruik in de garages en parkings. Deze worden opgemeten door afzonderlijke tellers.

Voor wat de verzekeringen betreft, zullen afzonderlijke polissen afgesloten worden.

De premies van deze afzonderlijke polissen zullen uitsluitend afgedragen worden door de eigenaars van garages en parkings in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

De garages dienen tegelijkertijd op hun eigen kosten, de schilderwerken van hun rolluik uit te voeren, de bestaande kleuren dienen geëerbiedigd te worden.

2. De meting van koud en warm water en van de centrale verwarming, is toevertrouwd aan de maatschappij welke de plaatsing der bedoelde tellers op zich neemt. Deze opname en de verdeling per privaatief, welke aldus dient overgemaakt aan de syndicus, voor afrekening, zijn begrepen in het geheel van het verhuringcontract.

Gezien de maatschappij in kwestie, luidens de beschikking van het contract, de verdeling der kosten verzekert, moet de rol die zij te vervullen heeft, van een volslagen neutraliteit zijn.

Alle afrekeningen zullen gebeuren met de syndicus van het gebouw.

3. De elektriciteit van de kelders: 70% volgens de verdeelsleutel 11.769 aandelen (appartementen/studio's en winkels) en 30% volgens de verdeelsleutel 11 270 aandelen (appartementen en studio's).

4. De elektriciteit van de gemene delen van de blokken A, B, C, D en E volgens de verdeelsleutel 11.769 aandelen (appartementen/ studio's en winkels).

5. De kostprijs van de onderhoudsfirma volgens de verdeelsleutel 11.769 aandelen (appartementen/ studio's en winkels).

6. De lampen van de gemene delen volgens de verdeelsleutel 11 270 aandelen (appartementen en studio's) en volgens de verdeelsleutel 1.552 aandelen (kosten enkel voor garages en parkings). Dus afhankelijk voor welke groep ze gebruikt worden.

A - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Artikel negenendertig

Onderhoud- en schilderwerken van de gemene delen, alsook schilderwerken van de privatieve gedeelten waarvan de kosten ten laste vallen van de collectiviteit (mits de algemene vergadering hiertoe beslist met een drie/vierde meerderheid), alsook het onderhoud der individuele tellers, zullen geschieden op de wijze en het tijdstip, bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Artikel veertig : HERSTELLINGEN

De herstellingen uit te voeren aan de gemene delen, worden ingedeeld in twee categorieën:

Enerzijds:

1. DRINGENDE HERSTELLINGEN

De herstellingen aan gemene delen die een dringend karakter vertonen en wier uitvoering niet kan uitgesteld worden, zoals herstellingen aan het dak, aan water-, gas- en elektriciteitsleidingen, aan dakgoten, afvoerbuizen, liften, enzovoort, mogen uitgevoerd worden ten verzoeken van de syndicus, zonder enige voorafgaande machtiging.

Anderzijds :

2. ONONTBEERLIJKE DOCH NIET DRINGENDE HERSTELLINGEN

Deze herstellingen dienen bevolen te worden door de algemene vergadering met drie/vierden meerderheid der uitgebrachte stemmen.

3. HERSTELLINGEN EN WERKEN DIE NIET NOODZAKELIJK ZIJN DOCH EEN VOORDEEL, EEN VERFRAAIING OF EEN VERBETERING MEEBRENGEN.

Deze herstellingen en werken mogen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van minstens drie/vierden van de uitgebrachte stemmen.

De mede-eigenaars dienen zonder enige vergoeding de werken aan de gemene delen toe te staan, op voorwaarde dat de werken bevolen worden volgens de regels die voorafgaan.

Artikel eenenveertig : UITVOERING

De mede-eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun privaatieve kavels voor het uitvoeren van herstelling- of reinigingswerken aan de gemene delen of zelfs aan de privaatieve delen welke anders niet toegankelijk zijn, behoudens het geval dat het zou kunnen gaan om dringende herstellingen zal echter deze toegang niet kunnen geëist worden vanaf één mei tot één oktober van ieder jaar.

Tot aan de volledige voltooiing van het gebouw, zullen de aangestelden van de Vennootschap, onbepaalde toegang te hebben in de privaatieve kavels, voor het uitvoeren van alle opbouw- en afwerkingactiviteiten. De bouwheer of zijn lasthebber kan eisen dat de sleutels van de privaatieven aan hem afgegeven worden.

Artikel tweeënveertig : REINIGING VAN SCHOORSTENEN EN VERLUCHTINGSPIJPEN

De eigenaars zijn verplicht alle schoorstenen en verluchtingspijpen te laten reinigen, zo dikwijls als dit nodig mocht blijken. Eenmaal per jaar worden de schoorstenen en verluchtingspijpen gereinigd door de zorgen van de syndicus, op kosten van de collectiviteit, maar na de mede-eigenaar verwittigd te hebben van de datum waarop tot deze reiniging overgegaan wordt.

B - BELASTINGEN

Artikel drieënveertig

De belastingen zijn ten laste van al de mede-eigenaars, in verhouding van hun aandeel in de gemene delen van het flatgebouw, tenzij het bestuur de belastingen zou bepalen per privaatieve eigendom.

C - VERZEKERINGEN

Artikel vierënveertig : VERZEKERDE RISICO'S

De verzekering van de risico's moet collectief worden genomen, met dien verstande dat de diverse risico's bij verschillende maatschappijen kunnen genomen worden. Volgende risico's en gevaren zullen gedekt worden:

1. Brand :

De verzekering slaat, zowel op de privaatieve gedeelten met uitsluiting van de meubels als op de gemene delen en dit tegen brand, bliksem, ontploffing, ongevallen veroorzaakt door gas of elektriciteit, het neerstorten van vliegtuigen, stormschade, het gebeurlijk verhaal van derden, burenerhaal, verhaal tussen de mede-eigenaars onderling, genotsverlies, ruiming en slopingswerken, en dit tot beloop van de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.

De polis dient te bepalen dat verzaakt wordt aan het verhaal dat zou kunnen uitgeoefend worden tegen de mede-eigenaars die zelf de privatieven betrekken of tegen de leden van hun familie bij hen inwonend en personen in hun dienst.

2. Glasbraak

Is verzekerd alle glas, zo gewoon als thermopane, in de privatieve- en gemene delen, aan de binnen- en de buitenzijde van het gebouw.

3. Waterschade

Een polis voor waterschade zal afgesloten zijn tot beloop van tien procent van het kapitaal verzekerd in de brandpolis.

4. Burgerlijke verantwoordelijkheid

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars, voor ongevallen die kunnen voorkomen, hetzij in het gebouw, hetzij daarbuiten zoals deze tengevolge van het gebruik van de lift, deze tengevolge van het vallen van stenen, vensters, slechte toestand van de kelderroosters, trappen, voorwerpen, die zich op de voetpaden bevinden, zoals vuilbakken, gebrek aan verwijdering van sneeuw of ijzel, gebrek of onvoldoende verlichting van gangen en trappen, gebrek aan onderhoud of constructiefouten of gebrek aan herstellingen van het gebouw en alle andere dergelijke oorzaken.

5. Burgerlijke verantwoordelijkheid inzake arbeidsongevallen

Deze verzekering dekt de verantwoordelijkheid wegens ongevallen die kunnen overkomen aan de personen gelast met het onderhoud van de gemene delen, alsook de burgerlijke verantwoordelijkheid, voor de schade veroorzaakt aan derden door het personeel.

Alle premies hiervoor, maken deel uit van de algemene kosten en dienen gedragen te worden in de verhouding van het aandeel van ieder in de gemene delen.

Alle mede-eigenaars zijn verplicht hun medewerking te verlenen indien deze zou gevraagd worden voor het afsluiten van de verzekeringscontracten en de nodige stukken te tekenen. Alle verzekeringscontracten zullen afgesloten worden door de syndicus, namens de vereniging van mede-eigenaars volgens de richtlijnen, gegeven door de algemene vergadering. Iedere mede-eigenaar heeft het recht op een exemplaar van het algemeen verzekeringscontract.

De mede-eigenaars zijn gehouden de verzekeringscontracten, afgesloten door de voorlopige syndicus, voort te zetten.

De contracten worden afgesloten voor een termijn van twintig jaar en zullen geïndexeerd zijn.

Iedere mede-eigenaar is verplicht zijn meubels en mobiliair te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze.

Op eerste aanzoek moet hij het bestaan van het contract en de betaling van de premies bewijzen.

Artikel vijfenveertig : BIJPREMIE

Indien een bijpremie zou verschuldigd zijn of worden uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars of huurders, of wegens het personeel in dienst of in het algemeen om andere redenen die persoonlijk zijn aan één der mede-eigenaars, zal deze laatste alleen gehouden zijn tot betaling van deze bijpremie.

Artikel zesenvieftig : AFWIJKINGEN

a) indien eigenaars verfraaiingwerken lieten uitvoeren aan hun eigen delen, dan dienen zij deze te verzekeren op hun kosten; zij mogen dit echter laten bijschrijven op de algemene polis, op voorwaarde echter alleen de bijpremie ervan te betalen, en zonder dat de andere eigenaars dienen tussen te komen in het voorschieten der eventuele kosten van wederopbouw.

b) indien eigenaars in tegenstrijd met de opvatting der meerderheid van oordeel zijn dat de verzekerde bedragen onvoldoende zijn, dan hebben zij het recht een bijkomende verzekering af te sluiten, doch op last alleen de bijpremie en kosten te dragen.

In beide gevallen zullen deze eigenaars alleen recht hebben op de bijkomende vergoeding die zou uitgekeerd worden wegens deze bijkomende verzekering en zij zullen deze vergoeding kunnen aanwenden zoals zij dit verkiezen.

Artikel zevenenveertig : INVORDERING

Ingeval van teistering, zullen de krachtens de polissen uit te keren vergoedingen, uitbetaald worden aan de syndicus, in aanwezigheid van de daartoe door de algemene vergadering aangestelde mede-eigenaars, op last deze fondsen te storten bij een bankinstelling of op een andere plaats, volgens de modaliteiten en onder de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering.

Maar er zal wel vanzelfsprekend rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers, zoals deze bepaald zijn door de desbetreffende wetgeving en huidige clause zal hun dan ook geen nadeel kunnen berokkenen, hun tussenkomst dient gevraagd te worden.

Artikel achtenveertig : GEBRUIK VAN DE VERGOEDING

De door de verzekeringsmaatschappijen uit te keren vergoedingen zullen als volgt aangewend worden:

a) ingeval van gedeeltelijke teistering, zal de vergoeding bij voorrang gebruikt worden voor het herstellen der schade aan het beschadigd gedeelte, indien de algemene vergadering hiertoe beslist. Is de uitgekeerde vergoeding ontoereikend om de kosten van deze herstelling te dekken, dan zal het tekort ingevorderd worden lastens alle mede-eigenaars in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Is de uitbetaalde vergoeding hoger dan de herstellingskosten, dan komt het batig verschil toe aan zelfde mede-eigenaars in dezelfde verhouding.

b) ingeval van volledige teistering, dit wil zeggen wanneer de teistering meer dan drie/vierden van de waarde van het flatgebouw bereikt, zal de vergoeding bij voorrang aangewend worden tot wederopbouw, indien de algemene vergadering met met eenparigheid van alle mede-eigenaars hiertoe beslist.

Indien de uitgekeerde vergoeding ontoereikend is, zal het tekort eveneens moeten bijgelegd worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, welke bijdrage opeisbaar zal zijn binnen de drie maanden nadat de algemene vergadering zelfde bijdrage zal bepaald hebben. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn zullen van rechtswege de wettelijke intresten zoals in handelszaken, verschuldigd zijn.

Indien een eigenaar in gebreke blijft, zijn bijdragen in de kosten van heropbouw te kwijten binnen voormelde termijn, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

D - BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN ANDERE LASTEN

Artikel negenenveertig

De verantwoordelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten betreffende het flatgebouw, worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, behoudens de uitzonderingen hierboven uiteengezet, doch vanzelfs enkel voor zover het gaat om gemene delen en zonder afbreuk te doen aan het recht van verhaal tegen diegene - mede-eigenaars of derden - wiens verantwoordelijkheid erin betrokken is.

Ingeval een mede-eigenaar in zijn persoonlijk belang de lasten zou vermeerderen, is deze vermeerdering uitsluitend ten zijne laste.

De algemene onkosten bevatten verder:

1. Het elektriciteit- en gas- en waterverbruik voor de algemene diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van alle tellers, hun onderhoud en plaatsingskosten, onder voorbehoud van deze welke eigendom zijn van de derden, die dit onderhoud en de plaatsingskosten ten hunne laste nemen.
2. De vergoeding van de syndicus en het honorarium van de architect van het gebouw of een expert in vervanging aangesteld door de algemene vergadering, wanneer er beroep gedaan wordt op hun tussenkomst.
3. De kosten van aankoop van alle gerief, nodig voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen.
4. De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vernieuwing van het gemeenschappelijk mobiliair, de brandblustoestellen en bijhorigheden, de beplantingen en de buitenversieringen opgenomen in de bouwplannen.
5. Alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de vereniging van mede-eigenaars uitgegeven.

6. Alle kosten van onderhoud, herstel, vernieuwing en behandeling van de inrichting voor centrale verwarming en waterbedeling.

Het verbruik van deze installaties zal echter gemeten worden door afzonderlijke tellers en terugbetaald in zelfde mate.

7. Het loon, de verzekering en de sociale lasten van een huisbewaarster en/of onderhoudspersoneel in dienst van de mede-eigenaars.

8. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van de magnetische schuiven, toegangskranen of werkkranen en andere bijhorigheden.

9. De kosten van herstelling, onderhoud of vervanging van alle gemene delen opgesomd in artikel 11 van onderhavig reglement.

10. Alle kosten in verband met de afgesloten verzekering en onderhoudscontracten.

SECTIE VIJF : BESTEMMING DER LOKALEN

Artikel vijftig

De appartementen en studio's op de verdiepingen, zijn bestemd voor bewoning. Een vrij beroep mag er worden uitgeoefend en kantoren mogen er worden ingericht. Het is er verboden enige handel te drijven met uitzondering van het inschakelen van deze privatieven in de hoteluitbatingen, die mogen worden ingericht in het flatgebouw, zoals voorzien in artikel 8.

De privatieve kavels op het gelijkvloers krijgen een handelsbestemming, doch mogen slechts aangewend worden voor een eerbare handel. Zijn uitdrukkelijk uitgesloten : begrafenisondernemingen, vishandel, handel in brandstoffen, oliën en vetten en een werkplaats voor spekslagerij.

Zo één der handelspanden van het gelijkvloers ingericht worde als bankinstelling, zullen in de andere handelspanden geen lokalen mogen ingericht worden als bankinstelling, behoudens wanneer het gaat om een uitbreiding van zelfde eerste instelling.

Het is verboden hinderlijke bedrijven, klinieken, ziekenhuizen en dergelijke meer in het flatgebouw onder te brengen of in te richten.

Het is eveneens verboden op de grond waarop het flatgebouw wordt opgericht of op de openbare weg er rondom aanpalende, benzinepompen op te stellen.

SECTIE 6 : RECHTSVORDERINGEN

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

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

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

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

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

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

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

§4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

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

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

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

§8. De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Afwijking hierop is voorzien onder §5 van onderhavig artikel.

Eveneens in afwijking hiervan en in afwijking van het principe dat iedere mede-eigenaar bijdraagt in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de

belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

In afwijking van dezelfde principes, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

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

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel eenenvijftig : DRAAGWIJDTE VERANDERINGEN

Hierbij wordt een reglement van inwendige orde vastgesteld dat verplichtend is voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden, welk reglement slechts zal kunnen gewijzigd worden door een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van van drie/vierden de uitgebrachte stemmen.

SECTIE EEN : INWENDIGE ORDE

Artikel tweeënvijftig : VERBODSBEPALINGEN

De gemene delen moeten ten alle tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen, dat hinderlijk zou zijn voor hun normale bestemming (fietsen, kinderrijtuigen, enzovoort).

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat geuren verspreidt, of de andere bewoners op enige andere wijze zou hinderen. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk verricht worden, zoals reinigen van tapijten, beddengoed, kleren en meubels, schoenpoetsen enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan gelijk welke gevel of op de balkons of terrassen van deze gevels of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van de vensters en drempels, de gevels en eigendommen van de andere mede-eigenaars niet te bevochtigen of te beschadigen.

Artikel drieënvijftig : TOELATING VOOR HUISDIEREN

Huisdieren, zoals katten, honden en vogels, worden slechts toegelaten als gedoogzaamheid. Indien een dier zou hinderen, door lawaai, geuren of anderszins, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen deze gedoogzaamheid intrekken.

Artikel vierenvijftig

Brandstoffen dienen in het gebouw gebracht te worden 's morgens voor elf uur. Het voetpad, de gangen en trappen moeten onmiddellijk gereinigd worden door de eigenaar of huurder die de brandstoffen binnenbracht.

Verwarming bij middel van mazout is uitdrukkelijk verboden, tenzij indien de levering van aardgas zou worden stopgezet.

In dit geval zal er buiten de centrale verwarming, geen mazoutverwarming toegelaten zijn, behoudens goedkeuring van alle de mede-eigenaars, beslissing genomen bij volstreekte meerderheid.

Het is verboden gasvuren of andere gastoestellen aan te koppelen bij middel van rubberdarmen of andere plooibare materialen, de aansluitingsbuizen in metaal of in andere vaste materialen moeten vervaardigd worden.

Artikel vijfenvijftig

De algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen te voorzien van passende garnituren en er het model van bepalen; Zij kan ook verbieden gordijnen te hangen.

Artikel zesenvijftig : PUBLICITEIT - NAAMPLATEN

Het is verboden publiciteit aan te brengen op het gebouw, in de gemeenschappelijke gangen, trappen, overlopen, liften, halls, op de vensters, balkons, buitenramen, met uitzondering van de gebruikelijke aankondiging naar aanleiding van het te koop of te huur stellen van een privaatief. Dit verbod is echter niet toepasselijk op de handelspannen, betreffende hetwelk hier verwezen wordt naar artikel 15 van onderhavig reglement.

Het is toegelaten op de inkomdeur van iedere privaatieve eigendom een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de betrekker vermeldt. Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de algemene vergadering.

In de algemene inkomhalls beschikt ieder betrekker van de privaatieven op de verdiepingen, over een brievenbus, op dewelke de namen en het beroep van de titularis is vermeld, alsook de verdieping waar het appartement of de studio gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

Artikel zevenenvijftig : VERBODSBEPALINGEN

Het is verboden in het flatgebouw ontvlambare, gevaarlijke of slecht geurende producten binnen te brengen. As, vuilnis en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of vuilnisschachten.

SECTIE TWEE : MORALITEIT EN RUST

Artikel achtenvijftig

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners zullen steeds het flatgebouw op een deftige wijze als "goede huisvader" moeten bewonen en gebruiken.

Zij moeten erop waken dat de rust niet zou gestoord worden noch door hen noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken, die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of burens. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio en televisie is toegelaten, doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt.

Het gebruik van elektrische motoren voor huishoudelijke toestellen en verwarmingsdoeleinden is toegelaten. Indien nodig zullen zij echter voorzien worden van de nodige ontstoringapparaten omdat de ontvangst van radio's en televisietoestellen niet zou gehinderd worden.

Artikel negenenvijftig : GEBRUIK VAN DE LIFT

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen en studio's op de verdiepingen en aan hun bezoekers.

De lift is verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een oudere persoon.

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

SECTIE DRIE : ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN

Artikel zestig : TELEFOONANTENNES

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaars of huurders, die een abonnement nemen.

Het plaatsen van de telefooninstallatie en meer bepaald het leiden der draden vanaf de buitenlijn tot in het appartement of studio, moet geschieden in gemeen overleg met de syndicus.

Inzake ontvangst van radio of televisie, wordt het ganse gebouw aangesloten op het distributienet. Er zullen geen collectieve of individuele antennes op de daken of op de terrassen mogen geplaatst worden.

SECTIE VIER : HUISBEWAARDER

De algemene vergadering duidt de huisbewaarder aan.

Zijn vergoeding wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

De huisbewaarder wordt aangeworven en betaald per maand door de vereniging van mede-eigenaars; de algemene vergadering kan hem eveneens doorsturen.

Behoort tot de diensten van de huisbewaarder hetgeen gewoonlijk van hem gevraagd wordt in een goed onderhouden huis.

Aldus:

- a) is hij gehouden de gemene delen zuiver te houden;
- b) het huisvuil weg te brengen;
- c) pakjes en boodschappen bestemd voor de betrekkers van privatieven in het gebouw, te ontvangen en ze ter hunner beschikking te houden;
- d) te zorgen voor de sluiting van de algemene inkomdeuren vanaf tien uur 's avonds;

e) kleine herstellingen aan de lift, volgens de richtlijnen hem gegeven; uitvoeren;

h) toezicht houden op het binnen- en buitengaan;

g) en in het algemeen voert hij uit wat de syndicus hem opdraagt in het belang der gemene delen.

De huisbewaarder ontvangt op kosten van de collectiviteit huisvesting en verlichting en dit in de plaatsen daarvoor voorzien.

Deze plaatsen staan ten zijne uitsluitende beschikking.

Alleen de syndicus mag bevelen geven aan de huisbewaarder.

Indien de algemene vergadering zulks beslist is de syndicus verplicht de huisbewaarder door te sturen. Doet hij dit niet, dan vaardigt de algemene vergadering iemand daartoe af.

De eventuele echtgenote van de huisbewaarder mag in het gebouw geen beroep uitoefenen of werk verrichten dat niets gemeens heeft met het gebouw.

Alle hoegenaamde kosten betreffende de huisbewaarder zijn ten laste van alle privatieven in het gebouw, in verhouding met de aandelen in de gemene delen, toegekend aan elk privaatief.

Het is de huisbewaarder ten strengste verboden zich bezig te houden met de verhuring van privatieven.

SECTIE 5 : AANVULLENDE BEPALINGEN INGEVOLGE BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

- Het onderhoud van het buitenschrijnwerk dient jaarlijks uitgevoerd te worden door de betrokken eigenaar. Gebrekkige uitvoering van het buitenschrijnwerk zal bij in gebreke blijven van de betrokken eigenaar, door derden worden uitgevoerd op kosten van de betrokken eigenaar.

- Wegens de brandveiligheid van de compartimenten in de ondergrondse verdieping, dienen alle deuren van sassen en van het hoofdgebouw naar de ondergrondse garages steeds gesloten te worden. Het is niet toegelaten deze deuren in open stand te blokkeren.

- Bij afwezigheid van de bewoners, mogen losse tafels en stoelen niet achtergelaten worden op de terrassen, wegens gevaar bij storm en voor de brandveiligheid.

- De gemene delen dienen steeds volledig vrij te worden gehouden. Geen enkel voorwerp mag zich op de vluchtwegen bevinden, zowel in het gebouw als buiten op de terrassen van de appartementen en studio's.

- De *privatieve garages zijn uitsluitend te gebruiken voor het stallen van een autovoertuig. De privatieve garages mogen niet worden gebruikt als slaappleats, werkplaats of voor een ander gebruik welk niet in overeenstemming is met de algemene bepalingen van de in dit verband afgesloten verzekering. De garagedoorritten dienen steeds volledig vrijgelaten te worden.*

- Het *hoofddak is niet toegankelijk voor onbevoegden.*

- De *aansluiting van dampkappen aan de luchtverversingsleidingen is verboden. Er dient gebruik gemaakt te worden van dampkappen met actieve koolfilters.*

- *Overeenkomstig artikel 3 van de Politieverordening van 17 december 2002 is het gebruik van vuilniskokers in*

appartementengebouwen verboden. Elk gebruik van de vuilniskokers is bijgevolg verboden.

- Het is verboden om met vrachtwagens op de gemeenschappelijke voortuinstrook te rijden, dit gelet op het risico voor verzakkingen.

- In blok vier is een afvalberging ondergebracht, alwaar het afval van alle blokken binnen de residentie kan ondergebracht worden, t.t.z. restafval, PMD, papier en karton. De afvalberging mag niet gebruikt worden voor het achterlaten van glas en groot huisvuil. Elke bewoner dient zelf zijn glas te brengen naar de glascontainer; groot huisvuil dient door de bewoners zelf overgebracht te worden naar het containerpark. Indien groot huisvuil achtergelaten wordt in de gemene delen, zal dit op kosten van diegene die het achtergelaten heeft, afgevoerd worden naar het containerpark.

- De eigenaars van een garage of kelder waarin zich een gemeenschappelijke afsluitkraan bevindt of door dewelke er gemeenschappelijke leidingen passeren, dienen een sleutel van deze garage of kelder over te maken aan de huisbewaarder.

- Aan bewoners die langdurig afwezig zijn, wordt gevraagd om de vloermatten binnen te nemen.

- Het gebruik van barbecue toestellen die gebruik maken van houtskool is verboden op de terrassen.

ALGEMEENHEDEN

Artikel eenenzestig : VERPLICHTEND KARAKTER

Het reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige of toekomstige, en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van een privaatieve eigendom toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlossing te kostelijk zou zijn, zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd Reglement, door voorafgaandelijk mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtsgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en naleving ervan, en dat zij op hun beurt deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgenden en erfgenamen, ten even welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel tweeënzestig : GESCHILLEN

Ingeval van onenigheid tussen mede-eigenaars onderling of tussen hen en de syndicus, betreffende de interpretatie van huidige statuten van mede-eigendom, zullen de betwiste punten voorgelegd worden aan de rechtbank van het kanton alwaar de vereniging van mede-eigenaars haar zetel heeft..

Artikel drieënzestig : AANVULLENDE BESCHIKKINGEN - KEUZE VAN WOONPLAATS

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten:

a) de beschikkingen van artikelen 577-3 t.e.m. 577-14 BW, wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte. Het is de mede-eigenaars bekend dat deze wettelijke bepalingen van dwingend recht zijn, zodat zij hoe dan ook steeds primeren bovenop eventuele afwijkende bedingen in onderhavige statuten.

b) de voor- en nadelen, voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte, en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

~~Verburgh~~

Namens en voor rekening van de VME

Voor Agence Verburgh

Syndicus

Getekend, ne varietur, door partijen en mij, notaris, en gevoegd aan een akte verleden voor notaris JEAN-LOUIS SABBE te Blankenberge, op 17/11/77