

# RESIDENTIE CASA BIANCA

Koning Ridderdijk 47  
8434 Middelkerke (Westende)

*Gecoördineerde statuten ingevolge de  
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA  
Ooststraat 103  
8434 Middelkerke (Westende)  
RPR Oostende  
BTW BE837.611.133  
[www.aanpassen-basisakte.be](http://www.aanpassen-basisakte.be)

Het jaar tweeduizend en drie.

Op elf september.

Voor mij, Meester **Bernard MUYLLE**, notaris ter standplaats te Middelkerke.

ZIJN VERSCHENEN:

1. De naamloze vennootschap "**GENT WONINGBOUW N.V.**", met maatschappelijke zetel te 8430 Middelkerke, Zeedijk 186, ingeschreven in het handelsregister te Brugge, afdeling Oostende onder nummer 59.329, met Belasting over de Toegevoegde Waarde nummer BE 419.853.810.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Christian Peers te Aalst op één oktober negentienhonderd negenenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien oktober daarna, onder nummer 1715-5, waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Paul Dehaene te Gent (Sint-Amandsberg) van negen december negentienhonderd vijftachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht januari negentienhonderd zesentachtig onder het nummer 860108-156.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 15 van de statuten door de heer Frank Geysens, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9971 Kaprijke, Berkenlaan 5 (identiteitskaart nummer 268 0010297 13, geldig van zeven april negentienhonderd zevenennegentig tot zeven april tweeduizend en zeven), in zijn hoedanigheid van afgevaardigd bestuurder, daartoe benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van vijftien juni tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twaalf juli tweeduizend en twee onder nummer 20020712-338.

Hierna genoemd "de promotor-bouwheer".

2. De heer **ROUSSEL Jean-Claude**, boekhouder, geboren te Soignies op twee september negentienhonderd eenenzeventig (identiteitskaart nummer 077 0086606 17, geldig van dertig oktober negentienhonderd achtennegentig tot dertig oktober tweeduizend en acht, rijksregisternummer 71.09.02 347-80), ongehuwd, wonende te 1190 Vorst, Albertlaan 2, bus D12.

De verschijners sub 1 en 2 worden hierna ook aangeduid als "de eigenaars".

Die, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, mij verzocht hebben akte te verlenen van wat volgt.

### **I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

1. De verschijner sub 1 verklaart eigenaar te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

GEMEENTE MIDDELKERKE - voorheen gemeente Westende  
Tiende afdeling - artikel nummer 09347

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie Casa Bianca", gelegen Koning Ridderdijk 47, opgericht op een perceel grond kadastraal bekend onder de tiende afdeling, sectie A, nummer 1/Z/48, met een oppervlakte volgens titel van één are vijftig centiaren drieënnegentig decimilliaren (01a50ca93dma) en volgens huidig kadaster van één are vijftig centiaren (01a50ca):

1. De kamer nummer één (1) op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de kamer zelf, uitgevend met een deur naar de tuin;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/zevenendertigste (1/37ste) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

2. De kamer nummer twee (2) op het gelijkvloers, aan de kant Nieuwpoort wanneer men zich plaatst voor het gebouw, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de kamer zelf met zicht op de tuin;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/zevenendertigste (1/37ste) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

3. Het appartement op de bel-étage verdieping en de kelder nummer één (1) op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de bel-étage verdieping: het appartement zelf, samengesteld uit een living, hall, badkamer, keuken, één kamer, wc en terras;

- op het gelijkvloers: de kelder nummer één;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/zevenendertigsten (8/37sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

4. Het appartement op de eerste verdieping en de kelder nummer vier (4) op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: het appartement zelf, samengesteld uit een living, keuken, hall, badkamer, wc, twee slaapkamers en een terras;
- op het gelijkvloers: de kelder nummer vier;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/zevenendertigsten (9/37sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

5. Het appartement op de derde verdieping en de kelder nummer drie (3) op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: het appartement zelf, samengesteld uit een living, keuken, hall, badkamer, wc, twee slaapkamers en een terras;
- op het gelijkvloers: de kelder nummer drie;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/zevenendertigsten (9/37sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goederen behoren toe aan de naamloze vennootschap Gent Woningbouw N.V., voornoemd, om ze verkregen te hebben als volgt:

- *de kamer nummer één en het appartement op de eerste verdieping met de bijhorende kelder*, om ze aangekocht te hebben van mevrouw Elisabeth Marie Josèphe Ghislaine Deprez, zonder beroep, weduwe van de heer Lucien Albert Alfred Jean Basselier, te Binche, ingevolge akte verleden voor notaris Paul Dehaene te Gent (Sint-Amandsberg), met tussenkomst van notaris Claude Mourue te Merbes-le-Château, op zeventwintig januari negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achttien februari daarna, boek 7.548, nummer 1.

Oorspronkelijk hoorden zelfde goederen toe aan de heer Lucien Basselier en zijn echtgenote mevrouw Elisabeth Deprez, beiden voornoemd, om ze aangekocht te hebben van juffrouw Jeanine Alphonsine Marie Cambie, bediende, te Vorst, ingevolge akte verleden voor notaris Robert Philips te Koekelberg op achttien maart negentienhonderd tweeënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne.

De heer Lucien Basselier, voornoemd, is overleden te Binche op drieëntwintig december negentienhonderd drieënzeventig zonder voorbehouden erfgenamen na te laten.

Zijn nalatenschap is voor de geheelheid in volle eigendom vervallen aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Elisabeth Deprez, voornoemd, ingevolge de akte gifte tussen echtgenoten verleden voor notaris Ulysse Vallee te Binche op zeven februari negentienhonderd vierenveertig.

- de kamer nummer twee en het appartement op de bel-étage verdieping met de bijhorende kelder, om ze aangekocht te hebben van de heer Gilbert Eugène François Delbecq, gepensioneerde, en zijn echtgenote mevrouw Yolande Marie Thérèse Georges Vincke, gepensioneerde, te Affligem, ingevolge akte verleden voor notaris Annick Dehaene te Gent (Sint-Amandsberg), met tussenkomst van notaris Danièle Breckpot te Aalst, op negentien december tweeduizend en twee, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeventwintig december daarna, formaliteit nummer 62-T-27/12/2002-17591.

De echtgenoten Gilbert Delbecq-Vincke, voornoemd, waren eigenaars van zelfde goederen als volgt:

- deels, namelijk voor de onverdeelde helft in volle eigendom, toebehorend aan de huwelijksgemeenschap die bestaat tussen de heer Gilbert Delbecq en mevrouw Yolande Vincke, om hem aangekocht te hebben van de heer Jean Pierre Gaston Joskin, ingenieur op rust, echtgenoot van mevrouw Ghislaine Denomerenge, te Vorst, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort, met tussenkomst van notaris Pierre Breckpot te Aalst, op veertien februari negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op tweeëntwintig februari daarna, boek 6.853, nummer 26;

- deels, namelijk voor de onverdeelde wederhelft in volle eigendom, aan mevrouw Yolande Vincke, voornoemd, om hem ten persoonlijke titel aangekocht te hebben van de heer Raymond Hubert Georges Joseph Joskin, doctor in de geneeskunde, echtgenoot van mevrouw Jeanne Lambotte, te Eynatten, ingevolge akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort, met tussenkomst van notaris Pierre Breckpot, voornoemd, op achttien april negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zesentwintig april daarna, boek 6.943, nummer 12.

Oorspronkelijk hoorden deze goederen toe aan de heer Jean Joskin en zijn echtgenote mevrouw Rachel Vincke, om ze aangekocht te hebben van juffrouw Jeanine Cambie blijkens akte verleden voor notaris Robert Philips te

Koekelberg op zeventien juli negentienhonderd tweeënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twintig augustus daarna, boek 3.482, nummer 35.

De heer Jean Joskin en mevrouw Rachel Vincke, beiden voornoemd, zijn nadien testamentloos overleden, respectievelijk te Walhorn op vijftien november negentienhonderd vijfenzeventig en te Oostende op tweeëntwintig april negentienhonderd zeventig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen hun twee kinderen Joskin 1) Jean Pierre en 2) Raymond, ieder voor de onverdeelde helft.

- *het appartement op de derde verdieping en de bijhorende kelder*, om ze aangekocht te hebben van mevrouw Simone Henriette Alphonsine Vandenberg, gepensioneerde, weduwe van de heer Paul Louis Falla, te Luik, ingevolge akte verleden voor notaris Paul Dehaene, voornoemd, met tussenkomst van notaris Michel Capelle te Luik, op twaalf oktober negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drie november daarna, boek 7.907, nummer 3.

Oorspronkelijk hoorden zelfde goederen toe aan de heer Paul Louis Falla en zijn echtgenote mevrouw Simone Vandenberg, voornoemd, om ze aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap Société Commerciale et Immobilière, met zetel te Luxemburg, ingevolge akte verleden voor notaris Georges Nicolas te Luik op vijf oktober negentienhonderd eenenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zes november daarna, boek 4.169, nummer 15.

De heer Paul Falla, voornoemd, is overleden te Luik op zevenentwintig juni negentienhonderd tweeënzestig, zonder reservataire erfgenamen na te laten. Ingevolge de bepalingen van zijn eigenhandig testament van vijftien augustus negentienhonderd eenenzestig, neergelegd onder de minuten van notaris Ernest Moreau de Melen te Luik bij akte van tien augustus negentienhonderd tweeënzestig ingevolge het bevelschrift verleend door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Luik op zestien juli negentienhonderd tweeënzestig, heeft de heer Paul Falla als enige en algemene legataris, zijn overlevende echtgenote mevrouw Simone Vandenberg, voornoemd, aan wie zijn nalatenschap voor de geheelheid in volle eigendom is vervallen.

2. De verschijner sub 2 verklaart persoonlijk eigenaar te zijn van de hierna beschreven onroerende goederen:

GEMEENTE MIDDELKERKE - voorheen gemeente Westende  
Tiende afdeling - artikel nummer 09347

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie Casa Bianca", gelegen Koning Ridderdijk 47, opgericht op een perceel grond kadastraal bekend onder de tiende afdeling, sectie A, nummer 1/Z/48, met een oppervlakte volgens titel van één are vijftig centiaren drieënnegentig decimilliaren (01a50ca93dma) en volgens huidig kadaster van één are vijftig centiaren (01a50ca):

Het appartement op de tweede verdieping, en de kelder nummer twee (2) op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: het appartement zelf, samengesteld uit een living, keuken, hall, badkamer, twee slaapkamers en een terras;

- op het gelijkvloers: de kelder nummer twee (2);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: negen/zevenendertigsten (9/37sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goederen behoren toe aan de heer Jean-Claude Roussel, voornoemd, om ze aangekocht te hebben van 1) mevrouw Jeanne Charlotte Joséphine Arnoldi, zonder beroep, weduwe van de heer André Cuignet, te Sint-Lambrechts-Woluwe, 2) mevrouw Joëlle Catherine Monique Françoise Cuignet, onderwijzeres, echtgenote van de heer Jean Nossent, te Sint-Lambrechts-Woluwe, en 3) juffrouw Annick Rita Jeanne Françoise Cuignet, onderwijzeres, ongehuwd, te Sint-Lambrechts-Woluwe, ingevolge akte verleden voor notaris André Lecomte te Braine-le-Comte, met tussenkomst van notaris Bernard van der Beek te Schaarbeek, op tweeëntwintig april negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zesentwintig mei daarna, boek 9.779, nummer 7.

Oorspronkelijk hingen zelfde goederen af van de gemeenschap van aanwinsten die bestaat tussen de heer Pierre Jules Joseph Wery en zijn echtgenote mevrouw Paule Anna Aline Ransart, te Jumet, ingevolge hun huwelijkscontract verleden voor notaris Jean Pastur te

Trazegnies op twee februari negentienhonderd drieënveertig, om ze aangekocht te hebben van juffrouw Jeanine Alphonsine Marie Cambie te Vorst, ingevolge akte verleden voor notaris Robert Philips te Koekelberg op vijftwintig september negentienhonderd tweeënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op elf oktober daarna, boek 3.495, nummer 43.

De heer Pierre Wery, voornoemd, is overleden te Jumet op vijftwintig juni negentienhonderd drieënzestig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn twee kinderen 1) de heer Serge Maurice Octave Wery, kinesitherapeut, echtgenoot van mevrouw Catherine Marcq, te Jumet, en 2) mevrouw Paule Katheleen Wery, kinesitherapeute, echtgenote van de heer Jean Marie Nestor Aimé Raoul Canon, te Jumet, onder voorbehoud van de helft in volle eigendom en de helft in vruchtgebruik van het gemeenschappelijk vermogen, toekomstige aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Paule Ransart, voornoemd, ingevolge de bepalingen van hun voormeld huwelijkscontract.

Bij akte verleden voor notaris Guy-Laurent van der Beek te Schaarbeek, met tussenkomst van notaris Robert Vendredi te Gosselies, op acht maart negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zestien april daarna, boek 5.869, nummer 1, hebben mevrouw Paule Ransart, de heer Serge Wery en mevrouw Paule Wery, allen voornoemd, voormelde goederen verkocht aan de heer André Paul Alfred François Cuignet, agent Sabena, en zijn echtgenote mevrouw Jeanne Charlotte Joséphine Arnoldi, agent Sabena, te Sint-Lambrechts-Woluwe.

De heer André Cuignet, voornoemd, is overleden op twaalf januari negentienhonderd negentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen zijn twee kinderen Cuignet 1) Joëlle en 2) Annick, beiden voornoemd, onder voorbehoud van de rechten toekomstige aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Jeanne Arnoldi, voornoemd, ingevolge de bepalingen van hun voormeld huwelijkscontract.

3. De verschijners sub 1 en 2 maken bijgevolg alle mede-eigenaars uit van het bestaande appartementsgebouw "Residentie Casa Bianca" en bezitten samen de zevenendertig/zevenendertigsten (37/37sten) in de gemeenschappelijke delen van voormeld appartementsgebouw.



Omgerekend naar duizendsten bezit de verschijner sub 1 thans zevenhonderd zevenenvijftig/duizendsten (757/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het huidige gebouw, waaronder de grond, en de verschijner sub 2 tweehonderd drieënveertig/duizendsten (243/1.000sten) in zelfde gemeenschappelijke delen.

4. De naamloze vennootschap Gent Woningbouw N.V., voornoemd sub 1, is van plan om met toestemming van de heer Jean-Claude Roussel, voornoemd sub 2, de bestaande constructies op voormeld perceel grond af te breken en in de plaats een nieuw appartementsgebouw, eveneens genaamd "Residentie Casa Bianca", op te richten op het perceel grond kadastraal bekend onder sectie A, nummer 1/Z/48, met een oppervlakte van één are vijftig centiare (01a50ca).

Het nieuw op te richten appartementsgebouw zal onder het regime van de mede-eigendom geplaatst worden, zoals voorzien door artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

## **II. ONTBINDING EN VEREFFENING BESTAANDE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

1. De verschijners, die bij deze de vrijwillig samenkomende en voltallige algemene vergadering van mede-eigenaars vormen, beslissen met eenparigheid van stemmen de vereniging van mede-eigenaars van het bestaande gebouw "Residentie Casa Bianca" te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 47, te ontbinden met ingang vanaf heden. Zij duiden de naamloze vennootschap Rodim, met maatschappelijke zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan 34, aan als vereffenaar.

Gezien het beperkte vermogen van de vereniging wordt er onmiddellijk overgegaan tot vereffening van deze vereniging van mede-eigenaars. De verschijners nemen kennis van het verslag opgesteld door de vereffenaar en keuren met eenparigheid van stemmen de rekeningen van de vereffening goed, evenals de bestemming van het daarin vermelde overschot en van de vereffendingsdividenden. De verschijners verlenen met eenparigheid van stemmen volledige en onvoorwaardelijke kwijting aan de vereffenaar voor de uitvoering van zijn mandaat.

Vervolgens verklaren de verschijners dat de vereffening gesloten is en dat de bestaande vereniging van mede-eigenaars van de residentie Casa Bianca te

Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 47, definitief opgehouden heeft te bestaan, te rekenen vanaf heden.

De verschijners beslissen dat de boeken en bescheiden van de vereniging zullen bewaard worden op de maatschappelijke zetel van de vereffenaar gedurende een termijn van vijf jaar. De sommen en waarden die zouden kunnen toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overdracht hen niet is kunnen gebeuren, zullen worden gestort in de Depositio- en Consignatiekas.

2. De verschijners, samen eigenaars van de bestaande residentie Casa Bianca te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 47, beslissen dat de statuten van het thans bestaande en af te breken appartementsgebouw, verleden voor notaris Robert Philips te Koekelberg op achttien maart negentienhonderd tweeënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijf mei daarna, boek 3.457, nummer 13, vervangen zullen worden door onderhavige nieuwe basisakte met reglement van mede-eigendom en eventuele bijlagen, opgemaakt voor het nieuw te bouwen appartementsgebouw dat eveneens de benaming "Residentie Casa Bianca" zal dragen. Partijen komen tevens uitdrukkelijk overeen dat de eventuele bestaande erfdienstbaarheden die voortvloeien uit de mede-eigendom ophouden te bestaan. Voor de toekomst zullen enkel nog de erfdienstbaarheden voortvloeiend uit de mede-eigendom gelden, die voorzien worden in de nieuwe statuten.

### **III. GEDEELTELIJKE VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN**

1. De heer Jean-Claude Roussel, voornoemd, verklaart bij deze zuiver een eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hem toekomend ingevolge de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de naamloze vennootschap Gent Woningbouw N.V., die, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart te aanvaarden, ten belope van honderd drieënveertig/duizendsten (143/1.000sten) in het hierboven beschreven perceel grond. De afstand van het recht van natrekking wordt evenwel niet gedaan ten belope van honderd/duizendsten (100/1.000sten) in voormelde goederen, welke onverdeelde aandelen de juridische basis zullen vormen van het appartement nummer 0301, gelegen op de derde verdieping, en de kelder nummer vier (4), gelegen in

de kelderverdieping van het nieuw op te richten appartementsgebouw, voor welke goederen hij dit recht bijgevolg uitdrukkelijk voorbehoudt.

2. Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en de toelating tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de verschijner sub 2 verleent toelating aan de verschijner sub 1, tevens promotor-bouwheer, om de constructies die zich thans bevinden op voormelde grond gekadastreerd sectie A, nummer 1/Z/48, met een oppervlakte van één are vijftig centiaren (01a50ca) af te breken en om na deze afbraak een nieuw appartementsgebouw op te richten, dat wordt onderworpen aan het stelsel van de mede-eigendom;

- de verantwoordelijkheid jegens derden voor de afbraak van de bestaande constructies en de oprichting van het nieuwe appartementsgebouw valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor-bouwheer, die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het gebouw, zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen de verschijner sub 2;

- alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de afbraak- en de bouwwerken, zelfs al zijn deze mee tegen de verschijners sub 2 uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten gedragen worden door de promotor-bouwheer;

- de promotor-bouwheer zal voor de aanvang van de afbraakwerken een "all risk-verzekering" moeten afsluiten bij een gunstig gekende in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, die zowel zijn aansprakelijkheid als de aansprakelijkheid van alle bij de afbraak en bij de bouwwerken betrokken aannemers, ingenieurs en architecten volledig dekt; deze verzekeringsovereenkomst moet ook volledige dekking voorzien voor de verschijner sub 2, zo deze zou aangesproken worden, op welke grond ook;

- alle taksen en belastingen die eventueel zouden geheven worden op het op te richten appartementsgebouw of naar aanleiding van de bestaande constructies of de oprichting van het nieuwe gebouw, worden uitsluitend gedragen door de promotor-bouwheer vanaf de afbraak. Tot deze datum blijft de verschijner sub 2 wel mee verantwoordelijk voor alle eventueel in te leiden of lopende procedures, veroordelingen en daaruit voortvloeiende schadevergoedingen, belastingen wegens leegstand en/of

verkrotting. De verschijners verklaren in dit kader dat er momenteel geen procedures lopende zijn.

#### **IV. STATUTEN**

Na deze uiteenzetting heeft de verschijner mij verzocht over te gaan tot het authentiek vastleggen van de statuten van het nieuw op te richten appartementsgebouw, dat de naam "RESIDENTIE CASA BIANCA" zal dragen en dat zal bestaan uit negen appartementen en een duplex-appartement, met meegaande bergingen, en om het hierboven omschreven perceel grond samen met het op te richten gebouw te plaatsen onder het beheer van de mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

De onderscheiden privatieve kavels zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaat eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor meerdere private kavels, waaronder de grond, zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid aan de eigenaars van de privatieve kavels gezamenlijk, elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

De verschijners verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, dat aan onderhavige akte gehecht wordt en samen met de basisakte de statuten van het onroerend complex vormt, authentiek te willen vastleggen.

Er werd eveneens een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Het reglement van inwendige orde wordt eveneens aan deze akte gehecht.

#### BASISAKTE

##### 1. Vereniging van mede-eigenaars

Een vereniging van mede-eigenaars zal worden opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie Casa Bianca", te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 47", met zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 47.

Deze vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid verkrijgen na het ontstaan van een onverdeeldheid ingevolge de overdracht of toekenning van ten minste één kavel en na de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

## 2. Bouwvergunning - plannen - lastenboek

De stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van het appartementsgebouw, met aanvraagnummer 03/202, werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op negen september tweeduizend en drie. De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van deze statuten die daarmee strijdig zouden zijn, dienen als niet bestaande en niet geschreven beschouwd te worden.

De plannen en lastenboeken van het appartementsgebouw werden opgemaakt door Studieburo Ingenieur-Architect Wilfried Depicker te 9000 Gent, Eedverbondkaai 185, op negen oktober tweeduizend en twee.

De aangehechte plannen, overhandigd door de promotor-bouwheer, zijn de volgende:

- het plan nummer 1, waarop de grondplannen beschreven staan;
- het plan nummer 2, waarop de gevels beschreven staan;
- het plan nummer 3, waarop de doorsneden, het inplantings-, omgevings- en liggingsplan beschreven staan.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, de plannen, evenals het technisch lastenboek dat de werken, de materialen en de uitrusting van het appartementsgebouw omschrijft, worden na "ne varietur" ondertekend te zijn door de verschijners en ondergetekende notaris aan deze akte gehecht om er samen mee ter registratie te worden aangeboden. De plannen zullen evenwel niet overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

De promotor-bouwheer verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, de plannen en het lastenboek.

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

### 3. Juridische verdeling van het gebouw

Het op te richten gebouw bestaat enerzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar en anderzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars. De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan de privaatieve delen volgens de hierna vermelde kwotiteiten.

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

### 4. Beschrijving van de privaatieve delen

#### a) Beginsel

De delen van het gebouw die uitsluitend ten dienste staan van één eigenaar, die er de uitsluitende en persoonlijke eigendom van heeft, zijn privaatief.

De volgende zaken zijn privaatief:

1. de samenstellende elementen van de privaatieve kavels, evenals hun privaatieve aanhorigheden binnenin, zoals:
  - de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding met ondersteun;
  - de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;
  - de vensters, omvattende: ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen;
  - de binnenmuren en schutwanden met de deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;de balkon- en terrasbekleding, met name de bevloering;
- de deuren uitgevende op de trapportalen, de binnendeuren en de deuren van de privaatieve kelders of andere privaatieve lokalen;
- het schrijn- en ijzerwerk binnen de kavels;
- de sanitaire installaties en elektrische installaties die één enkel privaatief dienen;

- de installatie van parlofoon en deuropening;
  - de verschillende leidingen ten dienste van een bepaald lot, vanaf de tellers of de afsluitklep, zoals onder meer de leidingen voor koud en warm water, elektriciteit en verwarming van een privaat gedeelte voor zover deze zich in het bediende gedeelte bevinden; de elektrische accumulatoren, apparaten voor directe verwarming en de boilers voor warmwaterproductie binnen het privaat;
  - de meters voor één privaat gedeelte, de zekeringenkast op het privaat.
2. de bijhorigheden die dienen tot het uitsluitend gebruik van de kavels en die er zich buiten bevinden, zoals:
- de bel aan de ingang deur van de private kavels;
  - de brievenbussen in de inkomhal;
  - de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon;
  - de individuele meters, voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen.

b) Specifiek per niveau

1° De kelderverdieping

In de kelderverdieping bevinden zich tien bergingen, genummerd van nul (0) tot en met negen (9). Elke berging omvat de eigenlijke berging en de kelderdeur.

Aan deze bergingen worden geen aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden. Zij worden verbonden aan de appartementen van het gebouw waarvan ze een onderdeel vormen. In de akte van verkoop van een appartement zal telkens vermeld worden welke berging aan dat appartement wordt verbonden.

2° Het gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevindt zich één appartement met nummer 0001. Dit appartement omvat: inkom met vestiaire, berging met boiler, living met keukenhoek en een terras uitgevend op de Koning Ridderdijk, wc met lavabo, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, twee slaapkamers, beiden uitgevend op het terras achteraan en waarvan één met doucheruimte en lavabo, alsmede het zakelijk recht van genot op het terras en de groenzone die zich bevinden achter het appartement.

3° De eerste tot en met de derde verdieping

Op elk van deze verdiepingen bevindt zich één appartement, genummerd van 0101 tot 0301.

Elk appartement omvat: inkom met vestiaire, berging met boiler, living met keukenhoek en een terras uitgevend

op de Koning Ridderdijk, wc met lavabo, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, en twee slaapkamers, beiden uitgevend op het terras achteraan en waarvan één met doucheruimte en lavabo, en het terras aan de achterkant.

4° De vierde tot en met de achtste verdieping

Op elk van deze verdiepingen bevindt zich één appartement, genummerd van 0401 tot 0801.

Elk appartement omvat: inkom met vestiaire, berging met boiler, living met keukenhoek, loggia en een terras uitgevend op de Koning Ridderdijk, wc met lavabo, badkamer met ligbad en dubbele lavabo, en twee slaapkamers, beiden uitgevend op het terras achteraan en waarvan één met doucheruimte en lavabo, en het terras aan de achterkant.

5° De negende en tiende verdieping

Op deze twee verdiepingen samen bevindt zich één duplex-appartement met nummer 0901.

Dit appartement omvat:

- op het niveau van de negende verdieping: inkom met vestiaire, trap en traphal naar de tiende verdieping, living met loggia, wc met lavabo, berging met boiler, een badkamer met ligbad en dubbele lavabo, een keuken en één slaapkamer, beiden uitgevend op het terras achteraan en het terras aan de achterkant;
- op het niveau van de tiende verdieping (dakverdieping): nachthal met trap komende van de negende verdieping, een slaapkamer uitgevend op het dakterras aan de kant Koning Ridderdijk, met een badkamer voorzien van ligbad, wc en lavabo, een slaapkamer uitgevend op het dakterras aan de achterkant, met een douchekamer voorzien van een douche, wc en lavabo, alsmede het zakelijk recht van genot op de dakterrassen aan de voor- en achterkant.

c) Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Aan de privaatieve kavels worden volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, telkens uitgedrukt op noemer duizend (1.000):

- |                            |                     |           |
|----------------------------|---------------------|-----------|
| - appartement nummer 0001: | tachtig/duizendsten | 80/1.000  |
| - appartement nummer 0101: | honderd/duizendsten | 100/1.000 |
| - appartement nummer 0201: | honderd/duizendsten | 100/1.000 |
| - appartement nummer 0301: | honderd/duizendsten | 100/1.000 |
| - appartement nummer 0401: | honderd/duizendsten | 100/1.000 |
| - appartement nummer 0501: | honderd/duizendsten | 100/1.000 |



|  |             |
|--|-------------|
| - appartement nummer 0601: honderd/duizendsten                   | 100/1.000   |
| - appartement nummer 0701: honderd/duizendsten                   | 100/1.000   |
| - appartement nummer 0801: honderd/duizendsten                   | 100/1.000   |
| - duplex-appartement nummer 0901: honderd<br>twintig/duizendsten | 120/1.000   |
|  | -----       |
| -  |             |
| Totaal: duizend/duizendsten                                      | 1.000/1.000 |

## 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

### a) Beginsel

De delen van het gebouw ten dienste van verschillende of van alle kavels zijn gemeenschappelijk.

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

### b) Opsomming

De hierna volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk en behoren dus in onverdeelde toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, uitgedrukt in duizendsten:

- de bebouwde en niet bebouwde grond, de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen en balkons alsmede hun afscherming en leuning; inbegrepen de schermen op de dakterrassen;
- de schouwpijpen en schouwkoppen;
- de steun- of dwarsbalken;
- het dak, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen;
- het afvoernet naar de riolering en de putten;
- het waterleidings-, elektriciteits-, telefoon-, radio-en TV-distributie- en televisienet in gebruik hetzij door alle mede-eigenaars, hetzij door enkelen onder hen, voor de gedeelten ervan die zich buiten en binnen de loten bevinden die ze bedienen;

- de parlofoon, de videofoon, de deuropening en de bel aan de gemeenschappelijke ingang deur wat de gedeelten ervan betreft, ten dienste van alle mede-eigenaars;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
- de gemeenschappelijke inkomhal;
- de trapzalen met trappen en verlichting, liftschachten en de liftinstallaties;
- de verlichting van de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de verlichting van de terrassen, hierna ook balkonverlichting genoemd;
- de noodverlichting;
- de brandblusinstallatie, zowel met water als met poeder of CO<sup>2</sup>; de rookkoepel en haar bediening;
- de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter;
- de verbinding met de algemene uitweg achteraan, en in het algemeen alle delen van het gebouw die ten dienste staan van alle kavels. Deze horen, behoudens voorziene afwijkingen, in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding met hun gedeelte in mede-eigendom, zoals aangeduid in de basisakte.

Specifiek per niveau:

A. DE KELDERVERDIEPING:

De lift en de liftschacht, sas met sasdeur naar de trapzaal, de trap en trapzaal; de fietsenberging met buitendeur; de gangen tussen de kelders, de brandhaspel, lokaal voor tellers elektriciteit, lokaal voor watertellers, de zinkput; sas met sasdeuren naar het vuilnislokaal en het lokaal voor de watertellers, het vuilnislokaal met verluchting; de deuren van gemelde gemeenschappelijke kelders; en een sas.

*B. HET GELIJKVLOERS:*

Inkomtrap, inkomdeur, inkomhal, doorgang, sasdeur, trap en trapzaal, sas met sasdeur en brandhaspel, kelderdeur, de lift en de liftschacht; achteraan de groenzone die zich bevindt achter het appartement op het gelijkvloers.

*C. DE ACHT VERDIEPINGEN:*

De trap en de trapzaal, sas met brandhaspel, de lift en de liftschacht.

*D. DE NEGENDE VERDIEPING (deel duplex):*

De trap en de trapzaal, sas met brandhaspel, de lift en de liftschacht.

*E. DE TIENDE VERDIEPING (deel duplex):*

De trap en de trapzaal, overloop, rookkoepel, machinekamer voor de lift; sas en sasdeuren; brandhaspel; de dakterrassen voor en achteraan, met hun schermen (behoudens het zakelijke genot van betrokken private gedeelten; zie opmerking hierna).

F. het dak met de uitbouw voor de machinekamer.

G. En verder de volledige grondoppervlakte en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één private kavel.

### c) Opmerkingen

1. De dakterrassen vooraan en achteraan op de tiende verdieping alsook het terras en de groenzone achteraan op het gelijkvloers zijn gemeenschappelijke delen van het gebouw en zijn onderworpen aan alle voorschriften terzake. Het genot echter van de dakterrassen op de tiende verdieping wordt als zakelijk recht toegekend aan het duplex-appartement 0901; het genot van het terras en de groenzone op het gelijkvloers worden als zakelijk recht toegekend aan het appartement 0001.

2. De bevoering van de terrassen en/of balkons op de gelijkvloerse tot en met tiende verdieping dienen beschouwd te worden als private; de ruwbouw, de dichting alsmede de schermen, afschermingen en leuning van daarentegen als gemeenschappelijk.

### 6. Eventuele wijziging van de plannen

De hierboven ontlede plannen kunnen door de promotor-bouwheer worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut, voor zover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;
- de bestemming van de private te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwwerken uit te voeren;
- de binnenschikking van de private ruimten te wijzigen;

- de privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen;
- een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

In deze laatste gevallen zal de promotor-bouwheer alleen beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten: in ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de promotor-bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling van de privatieve lokalen en aan de gemeenschappelijke gedeelten, dit in afwijking van voornoemde plannen en beschrijvingen.

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

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars, en kunnen slechts geschieden tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgelegd in een wijzigende basisakte. Daartoe zullen de kopers van de privatieven in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de promotor-bouwheer onherroepelijk volmacht geven om in hun plaats tijdens de opbouw alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende en verbeterende akten van de basisakte te ondertekenen, met dien verstande dat geen enkele wijziging mag worden gebracht aan de reeds verkochte privatieven zonder akkoord van de eigenaars.

Voormelde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw. Worden voormelde wijzigingen uitgevoerd op vraag van één van de mede-eigenaars, dan moeten de erelonen van deze architect worden betaald door de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

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

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

Zolang het gebouw niet is afgewerkt mag de promotor steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte privaatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

#### 7. Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen onmiddellijk na de voorlopige oplevering of na de ingebruikname van de privaatieve kavel of na de overhandiging van de sleutels van deze privaatieve kavel.

Vanaf dit ogenblik zullen alle eigenaars van de privaatieve gedeelten bijdragen in de betaling van de gemeenschappelijke lasten, geboekt door de syndicus en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, dit onder voorbehoud van gebeurlijke afwijkingen hierna vermeld.

Naast de gemeenschappelijke lasten die voortvloeien uit het reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog aanzien worden als gemeenschappelijke lasten die moeten gedragen worden door de mede-eigenaars:

- de eventuele kosten voor het verbruik van de verwarming met het doel de bewoonbaarheid van het gebouw te bevorderen en de bescherming te verzekeren van sommige elementen van het gebouw, dit zelfs vóór de oplevering van de privaatieve gedeelten;
- de kosten van aansluiting, het plaatsen en de abonnementen voor de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en andere;
- de beheerskosten geboekt door de voorlopige syndicus.

#### 8. Voorbehoud voor openbaar nut

Het kan gebeuren dat de promotor-bouwheer ten behoeve van bepaalde diensten van openbaar nut, ertoe verzocht wordt een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten af te staan en dit in het algemeen belang (bijvoorbeeld een elektriciteitscabine).

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voordoet, zal de promotor-bouwheer optreden als lasthebber van alle mede-eigenaars, ingevolge een wegens zijn doel onherroepelijke volmacht. De handtekening van de promotor-bouwheer op de akte afstand of overdracht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden.

Bijgevolg en bij toepassing van dit voorbehoud zal de promotor-bouwheer ertoe gemachtigd zijn eventueel een eigendomsrecht over te dragen, een erfdienstbaarheid te vestigen, in huur te geven, de statuten te wijzigen wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten, doorgangen, kwotiteiten, enzovoort.

#### 9. Voorbehoud van muurgemeenschappen

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

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

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

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

#### 10. Erfdienstbaarheden

##### a) Algemeen

De privatieve gedeelten evenals het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond, die aan de privatieve kavels verbonden blijven, worden

verkocht aan de kopers met alle heersende en lijdende, zichtbare en verborgene, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordelen of benadelen, en het staat de kopers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op hun exclusieve kosten en risico's, zonder enige tussenkomst vanwege comparanten noch verhaal tegen hen.

b) Erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden opgenomen in vorige eigendomstitels

Uit voormelde akte verleden voor notaris Robert Philips te Koekelberg op achttien maart negentienhonderd tweeënvijftig, overgeschreven als voormeld, wordt letterlijk overgenomen wat volgt:

"Conditions spéciales

"La venderesse déclare que son titre de propriété stipule "ce qui suit:

"Un acte du Notaire Troukens, au date du dix-sept décembre "mil neuf cent quarante-deux, stipule notamment ce qui "suit:

"La présente vente est consentie et acceptée en outre aux "clauses et conditions de la vente des terrains et des "villas situées à la Plage de Westende et appartenant à la "société venderesse. Les dites clauses et conditions "consignées dans un cahier des charges dressé en mil neuf "cent quarante par la société venderesse "Westende Société "Anonyme Foncière et Industrielle" et déposé au rang des "minutes du Notaire Muller-Vanisterbeek à Bruxelles en date "du vingt-quatre juillet mil neuf cent quarante et dont une "expédition a été transcrite au bureau des hypothèques à "Furnes le douze août mil neuf cent quarante, volume 2925, "numéro 14.

"Lecture a été donnée dudit cahier des charges aux parties "qui le reconnaissent.

"Ce cahier des charges constituant une obligation pour tout "propriétaire de terrain ou immeuble à Westende et le liant "directement vis à vis de la Société "Westende". "L'acquéreuse déclare s'obliger comme de droit à la pleine "et entière exécution.

"Elle s'engage formellement à l'imposer aux cessionnaires "éventuels de ces biens à titre de stipulation en faveur de "la Société Anonyme "Westende" conformément à l'article "1121 du Code Civil et à le faire insérer dans tout acte de "cession à quelque titre que ce soit.

"L'acquéreuse reconnaît avoir reçu à l'instant de la "Société venderesse un exemplaire imprimé dudit cahier des "charges...

"...La demoiselle acquéreuse déclare avoir une parfaite "connaissance du cahier des charges de la Société Anonyme "Foncière et Industrielle "Westende" dont question ci-"dessus et dispense expressément le notaire soussigné de le "reproduire aux présentes.

"Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations du "vendeur pouvant résulter des conditions et stipulations du "cahier des charges de la Société Anonyme Foncière et "Industrielle "Westende"..."

Een afschrift van voormeld lastenkohier zal aan onderhavige akte gehecht blijven om er integreerend deel van uit te maken.

De latere kopers zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien, voor zover deze nog van toepassing zijn.

c) Erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden opgenomen in de wijzigende basisakte van het aanpalende gebouw Residentie Madonna

In de akte houdende neerlegging van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de mede-eigenaars van de residentie Madonna te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 48, de dato zeventien maart tweeduizend en twee, tot wijziging van de statuten van deze residentie, welke akte werd verleden voor ondergetekende notaris op vierentwintig september tweeduizend en twee, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op drie oktober daarna, nummer 62-T-03/10/2002-13229, werden volgende erfdienstbaarheden opgenomen met betrekking tot het nieuw op te richten appartementsgebouw en de aanpalende eigendom, gelegen te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 48, hierna letterlijk aangehaald:

"c) Vestiging erfdienstbaarheid met eigendom Koning "Ridderdijk 47 - Afschaffing van mogelijkheid tot "openmaking van scheidingsmuur

"De regenwaterpijp die zich momenteel achteraan het "appartementsgebouw genaamd "residentie Madonna" bevindt, "aan de linkerzijde, gezien vanop de Koning Ridderdijk en "kijkend naar het gebouw, zal ten titel van "erfdienstbaarheid ingewerkt worden in de scheidingsmuur



"die zal bestaan tussen het appartementsgebouw genaamd "residentie Madonna", met het later nieuw op te richten "appartementgebouw gelegen Koning Ridderdijk 47.

"De eigenaar van het nieuw op te richten appartementsgebouw "Koning Ridderdijk 47 zal instaan voor het inwerken van "deze regenwaterpijp; het onderhoud ervan zal "gemeenschappelijk zijn tussen de eigenaars van de "residentie Madonna en het nieuw op te richten "appartementgebouw gelegen Koning Ridderdijk 47...

"...De naamloze vennootschap Gent Woningbouw N.V., voornoemd, "verklaart kennis te hebben genomen van hetgeen voorafgaat "en verklaart:

"1) voor het geval zij de overige privatieven in voormeld "appartementsgebouw kan verwerven en zij, na afbraak van de "bestaande constructies, een nieuw appartementsgebouw op "voormelde grond zou oprichten, voormelde erfdienstbaarheid "tot inwerking van de regenwaterpijp in de scheidingsmuur "met haar lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

"2) kennis genomen te hebben van de beslissing van de "algemene vergadering van mede-eigenaars van de residentie "Madonna, gehouden op zeventien maart tweeduizend en twee, "waarop beslist werd om de mogelijkheid die voorzien was in "de basisakte van de residentie Madonna om, ingeval de "bouwheer van deze residentie links van dit gebouw een "gelijkaardig flatgebouw zou oprichten of laten oprichten, "de toekomstige eigenaars van het nieuw op te richten "aanpalende appartementsgebouw gebruik te laten maken "volgens hun normale aanwending van de ingang met hall, de "trappen naar de kelders en privatieve kavels en de "volledige liftinstallaties, te schrappen en deze "beslissing uitdrukkelijk te aanvaarden. De tussenkomende "partij verklaart uitdrukkelijk afstand te doen van de "mogelijkheid die voorzien was in deze basisakte tot "openmaking van de scheidingsmuur voor voormelde "doeleinden. Bijgevolg aanvaardt zij dat de scheidingsmuur "tussen de residentie Madonna en het nieuw op te richten "appartementsgebouw, Koning Ridderdijk 47, definitief zal "blijven en niet zal mogen worden opengemaakt voor "eventueel gemeenschappelijk gebruik van trapzaal of lift."

De promotor-bouwheer verbindt zich tot naleving van voormelde erfdienstbaarheden bij de oprichting van het appartementsgebouw. Hij zal tevens in alle latere akten

tot vervreemding van de privatieven in het nieuw op te richten appartementsgebouw bepalen dat de kopers of verkrijgers in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit voormelde erfdienstbaarheden en uit de overige bepalingen van de statuten van het gebouw en dat deze tevens zullen gehouden zijn ze op te leggen aan al zijn opvolgers, huurders of rechtsopvolgers uit welken hoofde ook.

d) Leidingen en kanalisaties

De promotor-bouwheer zal vrij bepalen waar de afloopbuizen en leidingen van elektriciteit en water, de verluchtingspijpen en in het algemeen om het even welke kanalisatie door de gemeenschappelijke of private gedeelten zullen aangebracht worden.

Dit geldt ook voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtluiken die technisch gewenst of vereist zijn.

De eigenaars van gezegde private gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

e) Het oprichten

Het oprichten van een flatgebouw kan een toestand teweegbrengen die, indien de eigendommen zouden toebehoren aan verschillende eigenaars, een erfdienstbaarheid zou vestigen.

Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van de flatgebouwen verwezenlijkt, zullen deze erfdienstbaarheden van rechtswege tot stand komen bij de verkoop van een private of de afstand ervan aan een derde.

Zij vinden hun oorsprong in de "bestemming van de huisvader" zoals in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of in de overeenkomst die door partijen werd gesloten. Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene private naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere, met alle leidingen, kokers en buizen, en in het algemeen met alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verschillende private kavels of tussen laatstgenoemde

kavels en de gemeenschappelijke delen die spruiten uit de plannen en hun uitvoering, of uit de plaatselijke gebruiken.

#### 11. Kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen

Alle kosten van de aansluiting op water, elektriciteit, TV-distributie, telefoon en dergelijke, zowel algemene als de individuele, met inbegrip van de benodigde installaties, zijn ten laste van de kopers en zijn bijgevolg niet inbegrepen in de verkoopprijs van de privaatieve kavels.

De algemene kosten van aansluiting zullen pro rata worden aangerekend aan elk der kopers.

Indien de kosten van de individuele aansluiting door de promotor-bouwheer moeten worden voorgeschoten, dienen deze haar door de koper te worden terugbetaald.

#### 12. Balkonverlichting - Publiciteit

##### a) Balkonverlichting

De mede-eigenaars van de Residentie "Casa Bianca" verplichten zich tot het gedogen van een algemene balkonverlichting waarvan het onderhoud, herstelling en verbruik ten hunnen laste is als gemeenschappelijke kost. De balkonverlichting zal 's avonds ontstoken worden tijdens de zaterdagen, zondagen, feestdagen en tijdens de vakantieperiode, en zal gedurende maximum vijf uur per nacht branden. Deze verplichting zal voor een termijn van twintig jaar vanaf heden aan elk eigendomsrecht in het gebouw verbonden blijven en zal tijdens de eerste vijf jaar niet kunnen tenietgedaan of gewijzigd worden, ook niet met algemeenheid van stemmen, volledige vervanging van huidig statuut of hoe dan ook, daar dit beding wordt gezien als een rechtstreekse overeenkomst tussen de promotor en de toekomstige eigenaars. Na de eerste periode van vijf jaar vanaf heden zal de algemene vergadering mits eenparigheid van stemmen deze verplichting kunnen wijzigen of ervan afzien. Iedere afbreuk aan deze clause zal aan de naamloze vennootschap Gent Woningbouw N.V, haar rechtsopvolger of rechtverkrijgende een recht op schadevergoeding verlenen.

##### b) Publiciteit van de vennootschap "Gent Woningbouw NV"

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun voltooiing mag de naamloze vennootschap "Gent Woningbouw"

iedere publiciteit voeren die zij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring van de door haar gebouwde privatieve kavels en dit met alle mogelijke gebruikelijke middelen, zoals affiches, borden, spandoeken, enzovoort, al dan niet verlicht en zonder enige beperking noch wat betreft hun afmetingen, noch wat betreft de gebruikte materialen.

Deze publiciteit mag uitgeoefend worden op het gebouw en zijn afsluitingen, en dit totdat het laatste privaatief is vervreemd.

c) Publiciteit van aannemers en leveranciers

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

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

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - AANGEHECHTE STUKKEN

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

Volgende documenten blijven aan deze gehecht:

- bijvoegsel I: reglement van mede-eigendom;
- bijvoegsel II: reglement van inwendige orde;
- bijvoegsel III: de stedenbouwkundige vergunning de dato negen september tweeduizend en drie, met dossiernummer 8.00/35011/2813.1;
- bijvoegsel IV: de plannen van het gebouw;
- bijvoegsel V: het technisch lastenboek.

De reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde zijn verplichtend voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende ten welke titel ook van welkdanig deel van het gebouw zijn of zullen worden. Het reglement van mede-eigendom zal mee worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van

huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

#### **V. BENOEMING EERSTE SYNDICUS**

Tot eerste syndicus van de vereniging van mede-eigenaars wordt benoemd: de naamloze vennootschap "RODIM", met maatschappelijke zetel te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan 34. Haar mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Het mandaat is bezoldigd.

De syndicus is hetzij een mede-eigenaar, hetzij een persoon onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van zes september negentienhonderd drieënnegentig tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. Zijn bezoldiging wordt bepaald door het tarief van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.).

#### **VI. BODEMSANERINGSDECREET**

De eigenaars leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op voormelde grond, afgeleverd door de OVAM op elf april tweeduizend en drie.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt, hierna letterlijk overgenomen:

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

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

"Dit attest vervangt alle vorige attesten."

De verschijners verklaren dat er op deze grond bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De verschijners verklaren met betrekking tot deze grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die

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

#### **VII. RUIMTELIJKE ORDENING**

De verschijners verklaren kennis genomen te hebben van het schrijven van de gemeente Middelkerke van negen april tweeduizend en drie, waaruit blijkt dat die gemeente nog niet beschikt over een vergunningen- en plannenregister.

Volgens inlichtingen verstrekt door zelfde gemeente:

- is voorschreven goed volgens het gewestplan "Oostende-Middenkust", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van zesentwintig januari negentienhonderd zeventen- en twintig, gelegen in een woongebied;
- is voorschreven goed niet opgenomen in een algemeen of bijzonder plan van aanleg;
- is het goed niet begrepen in een niet-vervallen verkaveling, noch getroffen door de rooilijn;
- werd er met betrekking tot het goed een bouwvergunning afgeleverd voor een gebouw opgericht in het jaar negentienhonderd drieënvijftig;
- werden er voor zover bekend geen stedenbouwmisdrijven vastgesteld voor het goed;
- ligt het goed in een woningbouwgebied, dat evenwel niet door de minister is erkend als een bijzonder gebied voor de toepassing van het voorkeurecht.

De verschijner sub 2 verklaart verder:

- a) dat er hem voor voormeld goed geen dagvaarding werd betekend overeenkomstig artikel 146 of de artikelen 149 tot en met 151 van het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en dat er naar zijn weten geen verplichting rust op voormeld goed ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing om herstelmaatregelen uit te voeren;
- b) dat voormeld goed geen bestemmingswijziging heeft verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing;
- c) dat alle eventueel door hem opgerichte constructies of uitgevoerde werken gebeurd zijn met en conform aan de vereiste stedenbouwkundige vergunningen.

Partijen erkennen tenslotte dat de instrumenterende notaris hem voorlezing heeft gegeven van artikel 99 van voormeld decreet, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

"1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

"2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;

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

"4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

"5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

"a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

"b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

"c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

"d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

"6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

"7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

"8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

"9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder  
"een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een  
"zwembad.

"Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals  
"bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het  
"oprichten van een gebouw of een constructie of het  
"plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame  
"materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd  
"of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en  
"bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het  
"ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het  
"volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel  
"samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting  
"of constructie ontstaat, en het aanbrengen van  
"verhardingen.

"Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen  
"betrekking hebben op de stabiliteit worden werken  
"verstaan "die het gebruik van het gebouw voor de toekomst  
"ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen  
"of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of  
"onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden  
"die betrekking hebben op de constructieve elementen van  
"het gebouw, zoals:

"1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het  
"dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

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

"Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid,  
3°, "wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1  
"meter "boven het maaiveld een stamontrek van 1 meter  
"heeft.

"Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het  
"eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke  
"aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de  
"aard "of functie van het terrein wijzigt.

"Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen  
"stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen  
"met "verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in  
"de zin "van het decreet van 3 maart 1993 houdende het  
"statuut van "de terreinen voor openluchtrecreatieve  
"verblijven.

"§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de  
"werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun



"aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen "stedenbouwkundige vergunning vereist is.

"§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige "verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, "handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze "kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning "vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige "vergunningsplicht invoeren."

#### **VIII. VERKLARING PRO FISCO**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 93 ter paragraaf 1 van het wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde, heb ik, notaris Muylle, aan partijen lezing gegeven van artikelen 62 paragraaf twee en 73 van dat wetboek en heb ik aan de verschijner sub 2 gevraagd of hij belastingplichtig is voor genoemd wetboek, hetzij als beroepspersoon of als toevallig onderworpen (ook na het beëindigen van de beroepsactiviteit) of als erfgenaam van een overleden belastingplichtige wiens activiteit hij ter vereffening voortzet, hetzij als deel uitmakend van een feitelijke of tijdelijke vennootschap of vereniging die uit hoofde van haar werkzaamheden belastingplichtig is.

Hierop antwoordt de verschijner sub 2 niet onderworpen te zijn aan voormelde belasting.

#### **IX. SLOTVERKLARINGEN**

##### 1. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar inleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

##### 2. Keuze van woonplaats

De verschijnende partijen doet keuze van woonst in hun respectievelijke woonplaats en maatschappelijke zetel.

##### 3. Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris Muylle bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt notaris Muylle op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte van de verschijner sub 2 overeenkomen met onderhavige vermelding.

##### 3bis. Volmacht tot verkopen

De naamloze vennootschap Gent Woningbouw N.V., vertegenwoordigd als gezegd, verklaart bij deze aan te stellen als haar bijzondere lasthebbers:

1. de heer Bruno Van Damme, kandidaat-notaris, wonende te 8670 Koksijde, Strandlaan 160;
2. de heer Jean Van Caillie, jurist, wonende te 8400 Oostende, Violierenlaan 74/5;
3. mevrouw Brenda Sanders, juriste, wonende te 8400 Oostende, Stormvogelstraat 8,

die elk afzonderlijk kunnen handelen, en die zij gelast om voor haar en in haar naam:

- te verkopen het geheel of een deel van de beschreven privatieven met bijhorende gemeenschappelijke delen in de constructies en de grond, en dit voor de prijzen en onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan de persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;
- de lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;
- het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, constructieprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, al deze te ontvangen, erover kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling;
- het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook;
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen evenals bij elke betwisting waarover ook, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of verweerder;
- de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde of een verkoopsakte te verbeteren, te wijzigen of aan te vullen op de wijze die zij nuttig zullen oordelen;
- ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen dus alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### 4. Vertaling

Elke vertaling van onderhavige basisakte geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de verschijner en ondergetekende notaris. Zij blijft louter informatief. In

geval van betwisting is alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

#### 5. Notariële zorgplicht

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijke 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 partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

#### 6. Bekwaamheid

Partijen verklaren dat zij tot op heden niet in falingsprocedures zijn betrokken of een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd, noch een verzoekschrift hebben ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

#### WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Middelkerke, op datum als ten hoofde vermeld.

Nadat de akte en haar bijlagen integraal werden voorgelezen en toegelicht, hebben de verschijners, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris, ondertekend.

(getekend) Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zeventien bladen, twee renvooien te OOSTENDE, Reg. III op 16 september 2003, boek 85, blad 19, vak 16. Ontvangen: vijftientig euro. De ontvanger a.i. (getekend) A. De Jonghe.

## REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE CASA BIANCA

### HOOFDSTUK 1: Algemene uiteenzetting

#### ARTIKEL 1: Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom (gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien tweeduizend en twaalf), wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en de plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van het gebouw. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

#### ARTIKEL 2: Tegenstelbaarheid

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

#### ARTIKEL 3: Vereniging van mede-eigenaars - rechtspersoonlijkheid

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

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

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

b) Zij draagt de benaming: "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Casa Bianca, te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 47".

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw "Residentie Casa Bianca" te Middelkerke (Westende), Koning Ridderdijk 47.

d) De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de

verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar tot beloop van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

## **HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS**

### ARTIKEL 4: Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming, binnen de beperkingen van de statuten en het reglement van orde, en rekening houdend met de rechten van andere mede-eigenaars en bewoners.

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

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

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist in geval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering worden beslist, mits drie /vierden meerderheid, in alle andere gevallen;
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier /vijfden meerderheid.

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

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

#### ARTIKEL 5: Privatieve delen

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

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

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen indien de werken stevigheid van het gebouw niet in gevaar brengen en geen beschadigingen veroorzaken, maar op zijn verantwoordelijkheid.

Geen enkele eigenaar van een privatieve kavel mag deze verdelen in verschillende delen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van alle stemmen. De algemene vergadering moet zich uitspreken over de omslagdeling van de eraan verbonden aandelen.

De privatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits de terzake vereiste meerderheid van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

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

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

e) In het gebouw mag geen groot- of kleinhandel gedreven worden. Evenmin mag in het gebouw een vrij beroep worden uitgeoefend. De appartementen zijn bestemd als woning. Het gelijkvloers dient te bestaan uit een appartement zonder enig commercieel doel.

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

#### ARTIKEL 6: Stijl en uitzicht

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van het gebouw mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangseuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenaf zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

#### ARTIKEL 7: Gemeenschappelijke leidingen

Gemeenschappelijke leidingen gelegen binnen een privaatief deel mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord

van de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissend met de terzake vereiste meerderheid van stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

#### ARTIKEL 8: Persoonlijke leidingen

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie, kabelnet of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve delen. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor leidingen van telefoon of andere communicatiemiddelen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio, televisie en andere communicatiemiddelen zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot van de mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

#### ARTIKEL 9: Eigendomsoverdracht (oud)

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

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

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

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



In geval de syndicus kosten aanrekent aan de vereniging van mede-eigenaars voor het verschaffen van deze inlichtingen, zullen deze kosten ten laste vallen van de nieuwe verkrijger.

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

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

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

#### **ARTIKEL 9: Overdracht van een kavel (nieuw)**

**§ 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 naar gelang 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°

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.

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 10: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

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

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

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

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

**HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN**

ARTIKEL 11: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

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

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

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

d) Tenzij de belastingen op de private kavel slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

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

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

g) Verder alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

## ARTIKEL 12: Verdeling van de lasten

### a) Verdeelsleutels

#### 1° Algemene verdeelsleutel

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de voorafgaande basisakte, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

#### 2° Bijzondere verdeelsleutels

1) De kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering of betegeling van de dakterrassen op de tiende verdieping zijn ten laste van het duplex-appartement op de negende en tiende verdieping, dat het zakelijk recht van genot heeft op voormelde dakterrassen.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering of betegeling van het dakterras achteraan op het gelijkvloers zijn ten laste van het appartement op het gelijkvloers.

De kosten van onderhoud, herstelling of vervanging die daarentegen betrekking hebben op de ruwbouw of de afdichting van het dak, isolatie, waterinsijpeling, vochtproblemen en dergelijke zijn ten laste van alle mede-eigenaars volgens bovenvermelde algemene verdeelsleutel.

Dit is eveneens het geval voor de kosten betreffende schermen, afschermingen en/of leuning van die terrassen.

2) Indien het nodig blijkt de bevloering van terrassen (in het algemeen) open te breken om onderhouds- of herstellingswerken uit te voeren aan de ruwbouw of de afdichting van de terrassen, zullen de kosten van het openbreken en nadien herstellen van de bevloering ten laste zijn van alle mede-eigenaars volgens bovenvermelde algemene verdeelsleutel.

3) Het ereloon van de syndicus evenals zijn administratiekosten zullen op dezelfde manier aan de appartementen en de garages worden verrekend als de wijze waarop het bedrag van de totale vergoeding werd berekend, het is te zeggen één eenheidsprijs per maand per appartement en één eenheidsprijs per maand per garage. Een eventuele verhoging voor extra geleverde prestatie zal enkel ten laste worden gelegd aan de eigenaar die om die extra prestatie heeft verzocht.

4) Collectief gemaakte privaat toe te rekenen kosten zoals aansluiting van televisiedistributie wordt omgeslagen elk voor een gelijk deel aan diegenen die er genot van hebben. Individueel waterverbruik wordt aangerekend volgens het aangeduide verbruik op de teller; het abonnementsrecht van de hoofdwaterteller wordt omgeslagen volgens gelijke delen aan zij die er het genot kunnen van hebben. Andere gelijkaardige kosten die in de toekomst zouden kunnen ontstaan (gebruik van een gemeenschappelijke schotelantenne, telenet, enzovoort) zullen volgens dezelfde geest worden omgeslagen.

*b) Uitzondering*

De eigenaars van de privatieven die reeds door de promotor werden verkocht, en zij alléén, zullen samen de geheelheid van de gemene lasten en herstellingen moeten dragen, elk in verhouding tot de kwotiteiten die aan het verkochte privaatief zijn toebedeeld.

Dit geldt eveneens voor de belastingen waarvan sprake in artikel 11 hiervoor, en voor de verzekeringspremies waarvan sprake in artikel 15 a) hierna.

De privatieven worden gebouwd met het oog op de verkoop ervan.

Zolang de promotor in de basisakte eigenares is zal zij niet moeten tussenkomen in gemelde gemeenschappelijke lasten, herstellingen, belastingen en/of premies voor de niet-verkochte privatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële verkoopakte.

Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

c) Beheersrekeningen

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

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

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

d) Aanpassingen

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

ARTIKEL 13: Deelneming in de lasten

a) Het werkingsfonds bestaat uit de som van éénmalige bijdragen van ieder eigenaar, voldaan kort na verwerving van hun eigendomsrecht. De hoogte van die bijdrage wordt vastgelegd in de eerste algemene vergadering op basis van een behoeftenstudie opgemaakt door de syndicus. Minstens jaarlijks, liefst semestrieel, zal de syndicus de afrekening opmaken van de reële kosten en die kosten omslaan volgens de in hoofdstuk 3, artikel 12 bepaalde sleutels. De eenvoudige betaling van de verrekenende som zal het oorspronkelijk bedrag in het werkingsfonds wedersamenstellen.

Als, wegens inflatie of stijgend onderhoud, het bedrag van het werkingsfonds ontoereikend wordt, beslist de algemene vergadering tot een verhoging ervan.

b) Teneinde de eigenaars in de mogelijkheid te stellen de rekeningen na te zien voor de jaarvergadering zal ieder boekjaar afgesloten worden uiterlijk twee maanden ervoor.

c) De algemene vergadering mag besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken

van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij de algemene vergadering bij de terzake vereiste meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

d) Indien een mede-eigenaar weigert om de door hem verschuldigde bedragen te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

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

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

#### ARTIKEL 14: Ontvangsten

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

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

#### ARTIKEL 15: Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, glasbraak, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, het verhaal van derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, burgerlijke aansprakelijkheid en werkongevallen, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.



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

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

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

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

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

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

#### ARTIKEL 16: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

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

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend:

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de

syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

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

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

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

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

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

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

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

#### **HOOFDSTUK 4 : ALGEMENE VERGADERING**

*ARTIKEL 17: Gewone en bijzondere algemene vergadering (oud)*

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

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

#### ARTIKEL 17: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw)

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de tweede helft van de maand oktober.

#### ARTIKEL 18: Plaats van de vergadering

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

#### ARTIKEL 19: Lid van de algemene vergadering

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

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

#### ARTIKEL 20: Bijeenroeping van de algemene vergadering (oud)

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

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

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

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

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

ARTIKEL 20 : Bijeenroeping algemene vergaderingen (nieuw)

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel 17 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

#### ARTIKEL 21: Bureau

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen, voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is vóór deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, en in geval van gelijkheid aan de oudste van hen. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en in geval van gelijkheid door de oudste van hen.

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

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

#### ARTIKEL 22: Aanwezigheidsquorum (oud)

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

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

#### ARTIKEL 22: Quorum (nieuw)

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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 23: Meerderheden (oud)

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

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

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

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

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

- over de ontbinding van de vereniging.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermee bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van alle mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders en nietigstemmers geacht worden tegen het voorstel gekant te zijn.

#### **ARTIKEL 23 : Meerderheidsvereisten (nieuw)**

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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der 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. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, 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.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. 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;

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

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.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

a. over ieder 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 in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, 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.

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

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

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

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.

ARTIKEL 24: Stemrecht - vertegenwoordiging (oud)

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

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

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

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

In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

ARTIKEL 24 : Stemrecht op de algemene vergadering (nieuw)

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

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

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

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

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.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

#### ARTIKEL 25: Agenda

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

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

#### ARTIKEL 26: Aanwezigheidslijst

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

#### ARTIKEL 27: Notulen (oud)

*De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars wordt bewaard.*

*Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.*

*De syndicus deelt binnen de twee weken na de vergadering de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.*

#### **ARTIKEL 27 : Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijheid (nieuw)**

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 hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

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

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

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

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

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

## **HOOFDSTUK 5: DE SYNDICUS**

### *ARTIKEL 28: Benoeming - beëindiging - bekendmaking (oud)*

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

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

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

*Hij is herbenoembaar.*

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

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

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

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

*Behalve de datum van de aanstelling of benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.*

#### **ARTIKEL 28 : Algemene opdracht - Benoeming (nieuw)**

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

**De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.**

**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.**

**De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus**

toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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.

#### ARTIKEL 29: Bevoegdheden (oud)

*De syndicus heeft tot opdracht:*

- a) *de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.*
- b) *de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.*
- c) *deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering.*
- d) *alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).*
- e) *het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).*
- f) *de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.*

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 § 1.

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

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

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

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

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

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

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

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

#### ARTIKEL 29 : Opdrachten van de syndicus (nieuw)

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

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

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

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

e. 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;

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

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus 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;

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

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

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van



mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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;

m. 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;

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

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

r. 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 bekleeden, 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;

s. 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;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;

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

#### ARTIKEL 30: Aansprakelijkheid - delegatie

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

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

#### ARTIKEL 31: Bezoldiging

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

#### ARTIKEL 32: Persoonlijk - tegenstrijdig belang (oud)

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

#### ARTIKEL 32 : Tegenstrijdig belang (nieuw)

De syndicus dient 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.

ARTIKEL 32bis : Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom (nieuw)

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. 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 ongeacht welke 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.

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

ARTIKEL 32ter : Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (nieuw)

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

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

## HOOFDSTUK 6: ONTBINDING EN VEREFFENING

### ARTIKEL 33: Ontbinding

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

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

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

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

### ARTIKEL 30: Vereffening

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

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.

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

c) De artikelen 186 tot 195 en artikel 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd. Deze akte wordt overgeschreven 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.

e) Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

Getekend "ne varietur" teneinde gehecht te blijven aan de basisakte "Residentie Casa Bianca" verleden voor notaris Bernard Muylle te Middelkerke op 11 september 2003.

(getekend) Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd elf bladen, geen renvooien te OOSTENDE, Reg. III op 16 september 2003, boek 6/18, blad 28, vak 21. Ontvangen: vijfentwintig euro. De ontvanger a.i. (getekend) A. De Jonghe.

## **REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE RESIDENTIE CASA BIANCA**

### ARTIKEL 1

Het reglement van orde is een aanvulling van de statuten van het gebouw, zonder dat het kan afwijken van de statuten. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

Het wijzigen of aanvullen van het reglement van orde behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die hieromtrent beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

Het eerbiedigen van de voorschriften van het reglement van orde moet in iedere akte van overdracht en in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Bij overtreding van dit reglement van orde, en bij overtreding van een bepaling van het reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar er toe verplichten, de met de in gebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe reden is.

### ARTIKEL 2. UITZICHT - ORDE - VEILIGHEID

De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden.

Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden.

De eigenaars zullen op de balkons en terrassen niets mogen plaatsen dat geur verspreidt of de andere mede-eigenaars hindert.

Er zal in de gangen en op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals borstelen van tapijten, schoonmaken van beddengoed, kleren of meubelen, poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden linnen op te hangen langs de gevels of op de balkons of terrassen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt.  
De kleur van de gordijnen die zichtbaar zijn van op de openbare weg zullen bepaald worden door de bouwheer.

### ARTIKEL 3

Ter uitzondering van wat terzake in de basisakte werd bepaald is het verboden publiciteit te maken in het gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van de melding dat een privaatief eigendom te koop of te huur is, mag aan vensters, deuren of muren geplaatst of geplakt worden.

De publiciteit die krachtens de basisakte toegelaten is mag in geen enkel geval storend zijn voor het uitzicht van het gebouw of voor diegenen die het bewonen.

Het is toegelaten op de deuren van de privatieven een plaat aan te brengen die naam van de gebruikers van het privaatief aangeeft.

In de ingang zal iedereen beschikken over een brievenbus waarop vermeld staat : naam en beroep van de titularis, de verdieping waarop het eigendom door hem bewoond zich bevindt, en het nummer van de bus.

### ARTIKEL 4

Het houden van dieren is verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

### ARTIKEL 5

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkent.

### ARTIKEL 6. MORALITEIT EN RUST

De mede-eigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van de goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van



de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

De mede-eigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schaden aan de solidariteit binnen het gebouw of die de burens hinderen.

Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er in de residentie gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan moeten deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen nadelige invloed hebben op de radio- of TV-ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video-installaties en muziekinstrumenten zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk geluid verboden.

Een piano moet altijd voorzien zijn van een dempingspedaal of omgeven zijn door geluidsisolerende materialen en geplaatst op vilt of dergelijke om gedempt te spelen; een schrijfmachine zal van het geluidsarme type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de studio's en appartementen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden voor niet vergezelde kinderen.

Het eventueel in de lift uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelden en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in onderhavig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed beheerde woningen.

#### ARTIKEL 7. TELEFOON - BRANDBEVEILIGING - VEILIGHEID

a) De kosten van aansluiting op het telefoonnet of andere toegelaten communicatie systemen zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van leidingen in de gemeenschappelijke delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de

syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon of andere toegelaten communicatiesysteem zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden:

1. in hun privatieven enig gebruik te maken van gas, noch voor het koken, noch voor de verwarming, verlichting of anderszins;

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

c) Het is verboden waar dan ook in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen of op te slaan.

Getekend "ne varietur" teneinde gehecht te blijven aan de basisakte "Residentie Casa Bianca" verleden voor notaris Bernard Muylle te Middelkerke op 11 september 2003.

(getekend) Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd twee bladen, geen renvoeien te OOSTENDE, Reg. III op 16 september 2003, boek 6/18, blad 28, vak 21.

Ontvangen: vijftwintig euro. De ontvanger a.i.

(getekend) A. De Jonghe.